

Nekustamā īpašuma – zemes gabalu

**Ropažu novada
Garkalnes pagastā,
kadastra Nr.8060 006 0919**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 19. maijs

Ropažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8060 006 0919

Ropažu novada Garkalnes pagastā, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabalu (kadastra apzīmējumi: 8060 006 0916, 8060 006 0917, turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8060 006 0919	Garkalnes pagasta ZG nodaļums:	100000944103
Vērtējamās zemes vienības kopējā platība:	111 m ²	Vērtējamās zemes kad.apz.:	8060 006 0916
Vērtējamās zemes vienības kopējā platība:	720 m ²	Vērtējamās zemes kad.apz.:	8060 006 0917

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ropažu novada pašvaldība
------------	--------------------------

Zemes vienību raksturojumi:

Zemesgabalu formas:	Līdzīgas trīsstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Atrodas blakus pie ielas.
Atļautais izmantošanas veids:	Saskaņā ar publiski pieejamo teritorijas plānojumu – zemes vienības atrodas Tehniskās apbūves teritorijā .
Applūšanas riski:	Nav zināmi.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Kadastra apz. 8060 006 0916				
	Apgrūtinājumi				
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība Mērv.
	-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0032 ha
	-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0004 ha
	-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0016 ha
	Kadastra apz. 8060 006 0917				
	Apgrūtinājumi				
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība Mērv.
	-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0116 ha
	-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0402 ha
	-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0167 ha

Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	19.05.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 19. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts izmantot pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 19. maijā ir **4 800 EUR** (četri tūkstoši astoņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav apgrūtinājumu, kā tikai vērtēšanas atskaitē minētie.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

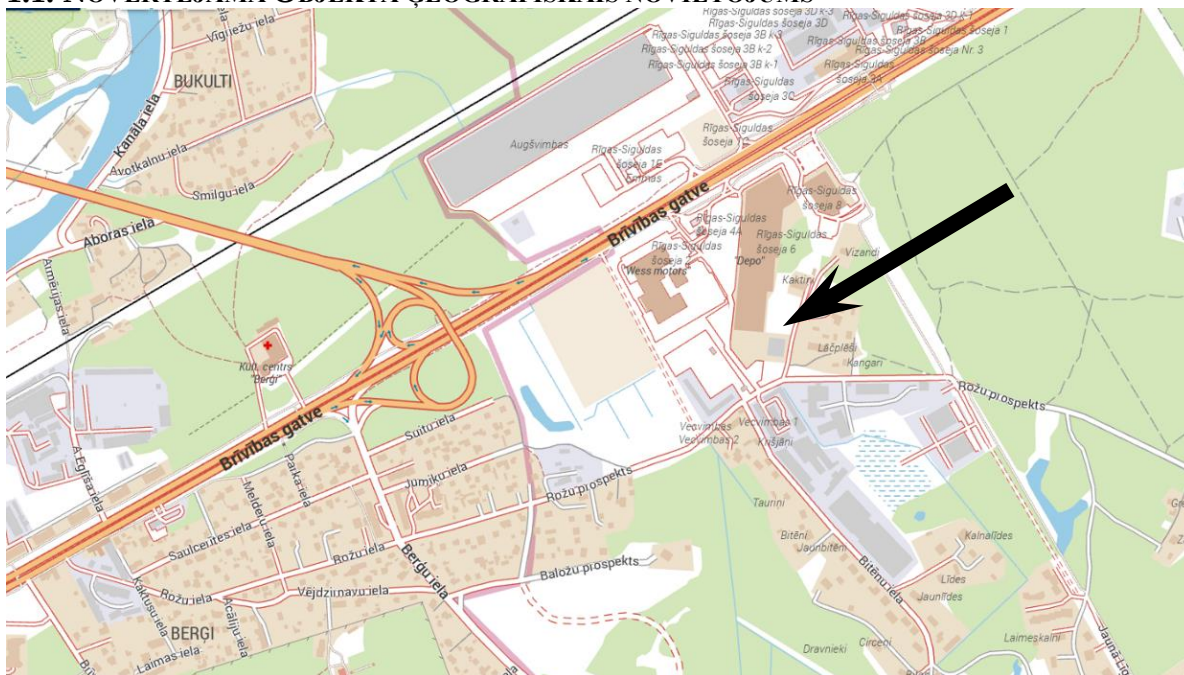
1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
5. SLĒDZIENS.....	13
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāni	- 8 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: www.balticmaps

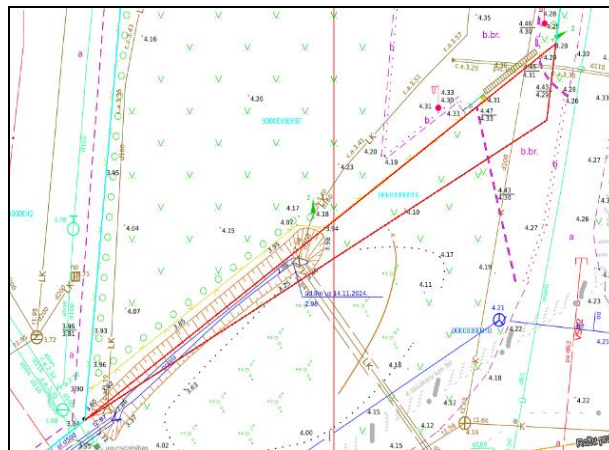
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ropažu novada Garkalnes pagasta Bergos, Depo veikala tuvumā. Piekļūšana pie vērtējamā Objekta no Brīvības gatves puses, kas ir klāta ar asfalta segumu, un Rožu prospekta puses. Apkārtējās teritorijas apbūvi pārsvarā veido komerciāla rakstura ēkas un dzīvojamā apbūve. Vērtējamā īpašuma tiešā tuvumā infrastruktūras nodrošinājums ir vidēji attīstīts. Tuvākie infrastruktūras objekti izvietoti Juglā, aptuveni 2,5 km attālumā, kur pieejami tirdzniecības centri, ārstniecības iestādes, pasta nodaļas, skolas, bērnudārzi, kā arī citi pakalpojumu uzņēmumi. Sabiedriskā transporta satiksme uz Rīgas pilsētu nodrošina autobusu reisi, tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 100 m attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS**Kadastra apz.: 8060 006 0916**

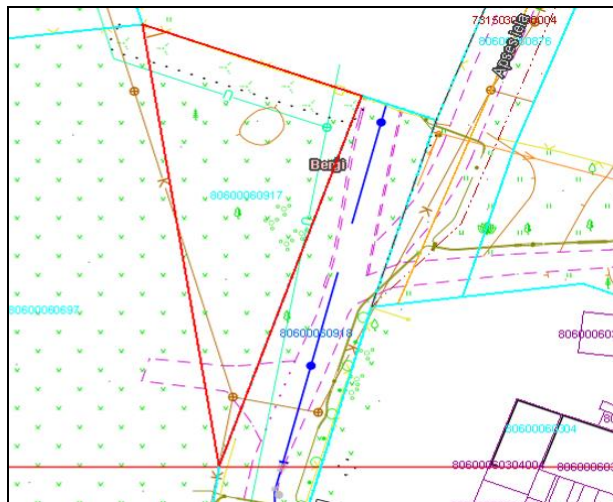
platība: 111 m²;
 forma: trīsstūrī līdzīga forma;
 reljefs: līdzens;
 labiekārtojums: -

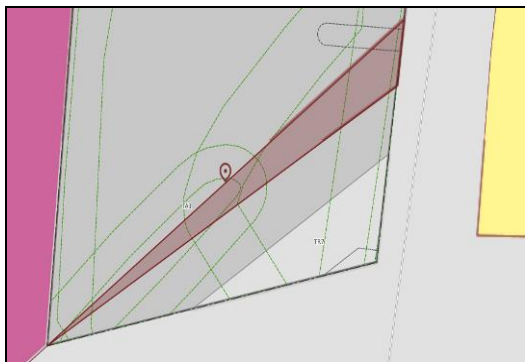
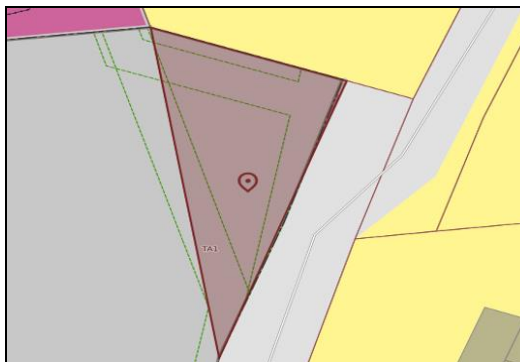
Novietojuma shēma saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem

**Kadastra apz.: 8060 006 0917**

platība: 720 m²;
 forma: trīsstūrī līdzīga forma;
 reljefs: līdzens;
 labiekārtojums: -

Novietojuma shēma saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem



1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM***Garkalnes pagasta Teritorijas plānojuma karte*****Kadastra apz.: 8060 006 0916****Kadastra apz.: 8060 006 0917****Funkcionālais zonējums**

- Tehniskās apbūves teritorija (TA1)

Apgrūtinātās teritorijas

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu

6.6. Tehniskās apbūves teritorijas -TA

191. Tehniskās apbūves teritoriju galvenais izmantošanas veids ir komunālās saimniecības uzņēmumu un inženiertehniskās apgādes objektu apbūve.

192. Tehniskās apbūves teritorijās atļauts izvietot:

- 192.1. visa veida inženiertehniskās apgādes objektus un tīklus;
- 192.2. notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, atkritumu šķirošanas un pārkraušanas punktu, kompostēšanas laukumu;
- 192.3. noliktavu, darbnīcu, garāžu, transporta stāvlaukumus;
- 192.4. ugunsdzēsēju depo;
- 192.5. loģistikas objektu;
- 192.6. transporta uzņēmumu;
- 192.7. tehniskās apkopes staciju;
- 192.8. degvielas uzpildes staciju (tai skaitā gāzes uzpildes);
- 192.9. energoapgādes uzņēmumu;
- 192.10. komunālās saimniecības uzņēmumu;
- 192.11. industriālo vai tehnoloģisko parku;
- 192.12. vairumtirdzniecības vai mazumtirdzniecības objektu.

193. Tehniskās apbūves teritorijās kā papildizmantošanu var izvietot tirdzniecības un pakalpojumu iestādi, biroju, finanšu iestādi. Atļauta arī ārpustelpu uzglabāšana.

194. Zemes vienības minimālo platību pieņem atkarībā no katra objekta specifikas.

195. Zemes vienības apbūves blīvumu, apbūves augstumu un brīvo zaļo teritoriju nosaka, vadoties pēc plānotā objekta specifikas.

Avots: *Garkalnes pagasta Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi* www.geolatvija.lv.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

ZEMES VIENĪBA (8060 006 0916)



ZEMES VIENĪBA (8060 006 0917)

2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts pasūtītāja vajadzībām, tirgus vērtības noteikšanai. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemesgabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā Objekta tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes vienību izmantošana tehniskajai apbūvei.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Karadarbības laikā Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2024. gadā kopumā bija vērojams gan neliels cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. / 2024. gadā ir bijis aptuveni vienādā līmenī, tomēr kopumā darījumu skaits ir salīdzinoši neliels. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas. Apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas citām personām piederoša apbūves, iegādāti tiek retāk, tos galvenokārt pērk ēku (būvju) īpašnieki ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabala, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem, kuri atrodas tehniskās apbūves teritorijās, vērtējamā zemesgabala rajonā un tā apkārtnē ir robežās no ~ 1 EUR/m² līdz ~ 8 EUR/m². Darījumi biežāk notiek par zemākā līmeņa cenām, līdzīgu zemes gabala cenas pārsvarā stagnē. Zemes gabala cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- novietojums Garkalnes pagastā, Rīgas pilsētas tuvumā;
- asfaltēts piebraucamais ceļš;
- pieejamas inženierkomunikācijas.

Negatīvie:

- nav izveidoti komunikāciju pieslēgumi;
- ierobežota zemes vienību izmantošana.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tiek uzskatīts, ka zemes platība atbilst VZD Kadastra datus fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabala tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Salīdzināmo objektu novietojums**Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums**

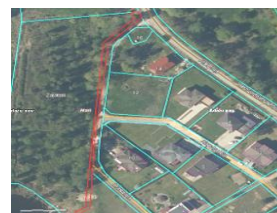
1. zemes gabals *Lielā Zaļā iela 9C, Garkalnes pag., Ropažu novads*. Zemes gabals ar kopējo platību 1 560 m². Zemes gabals atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā*. Zemes gabals pārdots 10.2023. par 7 800 EUR jeb 5,0 EUR/m².



2. zemes gabals *Lielā Zaļā iela 9D, Garkalnes pag., Ropažu novads*. Zemes gabals ar kopējo platību 2 265 m². Zemes gabals atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā*. Zemes gabals pārdots 10.2023. par 12 825 EUR jeb 5,0 EUR/m².



3. zemes gabals *Krasta iela, Ādažu pagasts, Ādažu novads (kad.apz. 8044 009 0123)*. Zemes gabals ar kopējo platību 522 m². Zemesgabals atrodas *Transporta infrastruktūras teritorijā*. Zemes gabals pārdots 04.2023. par 2 000 EUR jeb 3,83 EUR/m².



4. zemes gabals *Mucenieki, Ropažu pagasts, Ropažu novads (kad.apz. 8084 006 0340)*. Zemes gabals ar kopējo platību 199 m². Zemes gabals atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā*. Zemes gabals pārdots 10.2023. par 1 500 EUR jeb 7,54 EUR/m².



Nosakot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Garkalnes pagasts, Ropažu novads	Lielā Zaļā iela 9C, Garkalnes pag., Ropažu novads	Lielā Zaļā iela 9D, Garkalnes pag., Ropažu novads	Krasta iela, Ādažu pagasts, Ādažu novads (kad.apz. 8044 009 0123)	Mucenieki, Ropažu pagasts, Ropažu novads (kad.apz. 8084 006 0340)
Vērtējamās zemes platība, m²	831	1560	2565	522	199
Pārdevuma cena, EUR		7800	12825	2000	1500
Zemes gabala izmantošanas mērķis	Tehniskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Transporta infrastruktūras teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Darījuma laiks		10.2023.	10.2023.	04.2023.	10.2023.
Nosacītā 1 m² cena, EUR		5,0	5,0	3,83	7,54
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5,0	EUR 5,0	EUR 3,83	EUR 7,54
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5,0	EUR 5,0	EUR 3,83	EUR 7,54
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5,0	EUR 5,0	EUR 3,83	EUR 7,54
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	10%	sliktāks	5%
		EUR 5,5	EUR 5,5	EUR 4,02	EUR 7,76
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks	7%	lielāks	12%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		7%	12%	2%	-15%
		EUR 5,89	EUR 6,16	EUR 4,1	EUR 6,6
Pārreķinu koeficients		18%	23%	7%	-12%
Pārreķinu korekcija		EUR 0,89	EUR 1,16	EUR 0,27	-EUR 0,94
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 5,89	EUR 6,16	EUR 4,1	EUR 6,6
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 181	EUR 15 800	EUR 2 142	EUR 1 313
6. Citi faktori:					
- nojaucama apbūve, citi īpaši apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 181	EUR 15 800	EUR 2 142	EUR 1 313
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		5,89	6,16	4,1	6,6
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,25	0,25	0,25	0,25
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 5,71			
Vērtējamās zemes tirgus vērtība		EUR 4 746			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 4 746 EUR.

4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **4 800 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Ropažu novada Garkalnes pagastā, kadastra Nr. 8060 006 0919, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 19. maijā ir **4 800 EUR** (četri tūkstoši astoņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina Objekta vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicērbu un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā Objekta apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)