

Atzinums par nekustamā īpašuma daļas
no zemes gabala ar kad.apz. 8084 005 0128

**Ropažu novada Ropažu pagasta
Tumšupē, „Tumšupe 6”**



tirgus nomas maksu

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 13. maijs

ROPAŽU NOVADA PAŠVALDĪBAI

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala daļas
Ropažu novada Ropažu pagasta Tumšupē, „Tumšupe 6”, tirgus nomas maksas noteikšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma daļas (turpmāk tekstā Objekts), tirgus nomas maksas noteikšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8084 005 0128	Ropažu pagasta ZG	100000569654
Zemes kadastra apz.:	8084 005 0128	nodalījums:	
Vērtējamās daļas platība:	~ 3 000 m ²	Visas zemes platība:	3,3377 ha
Piezīmes:	Uz novērtējamās zemes vienības daļas atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves – garāžu ēkas (kadastra apz. 8084 005 0128 001, 8084 005 0128 002, 8084 005 0128 003). Būves neietilpst vērtējamās īpašuma daļas sastāvā.		
Pieklūšana:	Pieklūšana no valsts vietējā asfaltēta autoceļa.		
Applūšanas riski:	Nav zināmi.		
Komunikācijas:	Centralizēts elektrības pieslēgums.		

Īpašumtiesības:

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

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Skatīt atskaites pielikumā VZD Kadastra datos.
--

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	13.05.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta nomas maksu tā apskates brīdī – 2025. gada. 13. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Atzinumu paredzēts izmantot pasūtītāja vajadzībām – tirgus nomas maksas noteikšanai. Atzinumu nedrīkst izmantot citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām, bez rakstiskas vērtētāju atļaujas, izņemot Atzinumā norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

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

Tirgus nomas maksa ir lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu nomnieks ir gatavs nomāt īpašumu, bet īpašnieks gatavs iznomāt.

Nomas maksas apmērs noteikts, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi un aprēķiniem ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Veicot nomas maksas aprēķinus, kā arī balstoties uz pieejamo informāciju par tirgus situāciju un nomas maksām Ropažu novadā un tā tuvākajā apkārtnē, tika konstatēts, ka vērtējamā Objekta reģionālā līdzīgas platības apbūvētu zemes gabalu ar līdzīgu izmantošanas veidu tirgus nomas maksas ir no ~ 500 EUR līdz ~ 2 000 EUR gadā. Zemes gabalu nomas maksas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Prognozējams, ka tuvākajā nākotnē būtiskas nomas maksu izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū nav sagaidāmas.

*Atzinums par nekustamā īpašuma - zemes gabala daļas ~ 3 000 m² platībā
Ropažu novada Ropažu pagasta Tumšupē, „Tumšupe 6”, tirgus nomas maksu*

Pamatojoties uz Atzinumā ietverto informāciju, ir noteikta zemes gabala daļas ~ 3 000 m² platībā, kas atrodas Ropažu novada Ropažu pagasta Tumšupē, „Tumšupe 6”:

iespējamā tirgus nomas maksa bez PVN, kas varētu būt 780 EUR/gadā jeb 65 EUR/mēnesī.

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu.

Noteiktās nomas maksas vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma izmantošanas veidu, tā specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 5\%$ robežās.

Augstāk minētās maksas ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Atzinums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atzinumu un nav lietojami atrauti no tā konteksta. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas dienā, un neiekļauj to pēkšņu izmaiņu ietekmi uz aprēķinu rezultātu. Notikumi vai darījumi, par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

Ar cieņu:

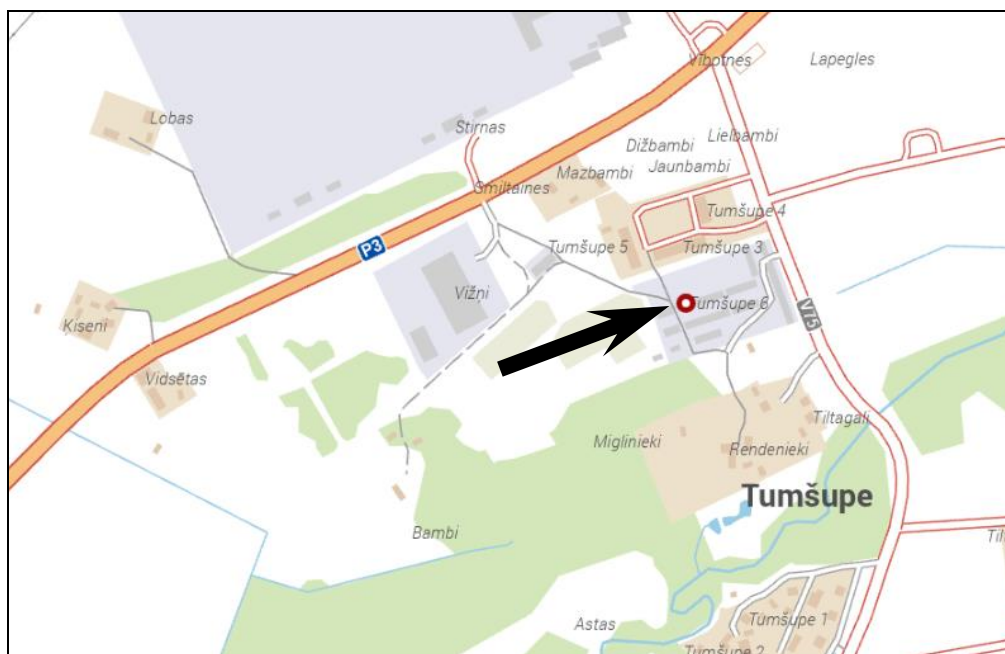
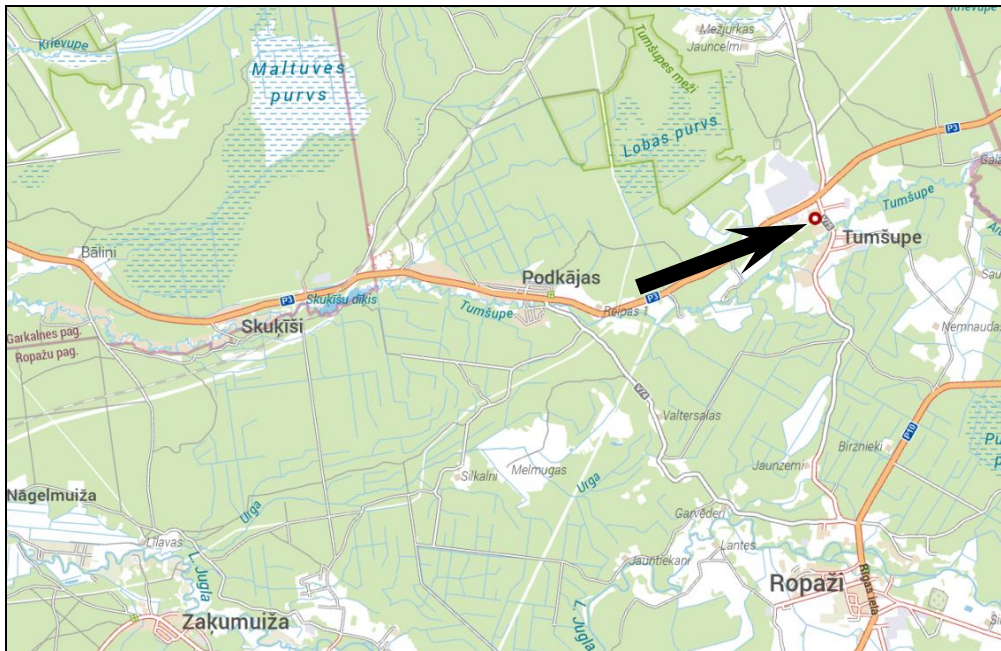
SIA „Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

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

*Atzinums par nekustamā īpašuma - zemes gabala daļas ~ 3 000 m² platībā
Ropažu novada Ropažu pagasta Tumšupē, „Tumšupe 6”, tirgus nomas maksu*

OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA



Avots: www.balticmaps

Zemes gabals atrodas Ropažu novada Ropažu pagastā, Tumšupes ciematā. Tumšupe ir ciems Ropažu novada Ropažu pagastā, kas atrodas Tumšupes krastos, pie autoceļa P3, 5,8 km no pagasta centra Ropažiem, 29,2 km no novada centra Ulbrokas un 36 km no Rīgas centra. Tumšupē atrodas veikals un vairāki uzņēmumi. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru nodrošina autobusu maršruti. Piekļūšana no valsts vietējā asfaltētā autoceļā.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido garāžas, dažas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, viengimeņu dzīvojamās mājas. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā samērā laba.

*Atzinums par nekustamā īpašuma - zemes gabala daļas ~ 3 000 m² platībā
Ropažu novada Ropažu pagasta Tumšupē, „Tumšupe 6”, tirgus nomas maksu*

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	~ 3 000 m ² ;
forma:	kompakts daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmāji;
nožogojums:	-.

Zemes gabals robežojas ar līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem, piebraucamiem ceļiem.

Vērtējamās zemes vienības novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem



OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā.



- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15).

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Avots: Ropažu pagasta Teritorijas plānojums, Apbūves noteikumi un VZD Kadastra dati.

*Atzinums par nekustamā īpašuma - zemes gabala daļas ~ 3 000 m² platībā
Ropažu novada Ropažu pagasta Tumšupē, „Tumšupe 6”, tirgus nomas maksu*

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



*Atzinums par nekustamā īpašuma - zemes gabala daļas ~ 3 000 m² platībā
Ropažu novada Ropažu pagasta Tumšupē, „Tumšupe 6”, tirgus nomas maksu*



PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodaļjuma izdrukā
2. pielikums VZD Kadastra izdrukā
3. pielikums Vērtējamās zemes gabala skice un plāns
4. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas

- 1 lapa;
- 2 lapas;
- 2 lapas;
- 2 lapas.