

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ropažu novada
Ropažu pagastā,
“Kūlas”**

(īpašuma kad.nr. 8084 009 0308)



tirgus nomas maksas noteikšana

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 8. oktobris

Ropažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala

Ropažu novada Ropažu pagastā, “Kūlas” (īpašuma kad.nr. 8084 009 0308), tirgus nomas maksas noteikšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8084 009 0308	Ropažu pagasta ZG nodalījums:	100000756116
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8084 009 0308		

Īpašumtiesības:

Īpašnieki:	Ropažu novada pašvaldība
------------	--------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	Zemes gabala kopējā platība 15 000 m ²	Forma:	Trapecei līdzīga forma.
Komunikācijas u.c.:	Vērtētājiem nav informācijas par komunikāciju pieslēgumiem vērtējamā nekustamā īpašuma zemes vienībai.		
Pieklūšana:	Pieklūšana iespējama no pašvaldības asfaltēta ceļa.		

VZD Kadastra datus reģistrēti apgrūtinājumi, aizliegumi:

Tirgus nomas maksu ietekmē negatīvi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.4772	ha
	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0356	ha
	-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	1.5000	ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0553	ha
	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0553	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.5000	ha

Īpašuma apskates un tā novērtēšanas apstākļi:

Vērtēšanas datums:	08.10.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus nomas maksu saskaņā ar Lēmumu Nr.4082 tā apskates brīdī – 2025. gada 8. oktobrī, 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 izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

**iespējamā tirgus nomas maksa, kas 2025. gada 8. oktobrī
varētu būt 3 634 EUR/ gadā, jeb 302,83 EUR/mēnesī.**

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

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

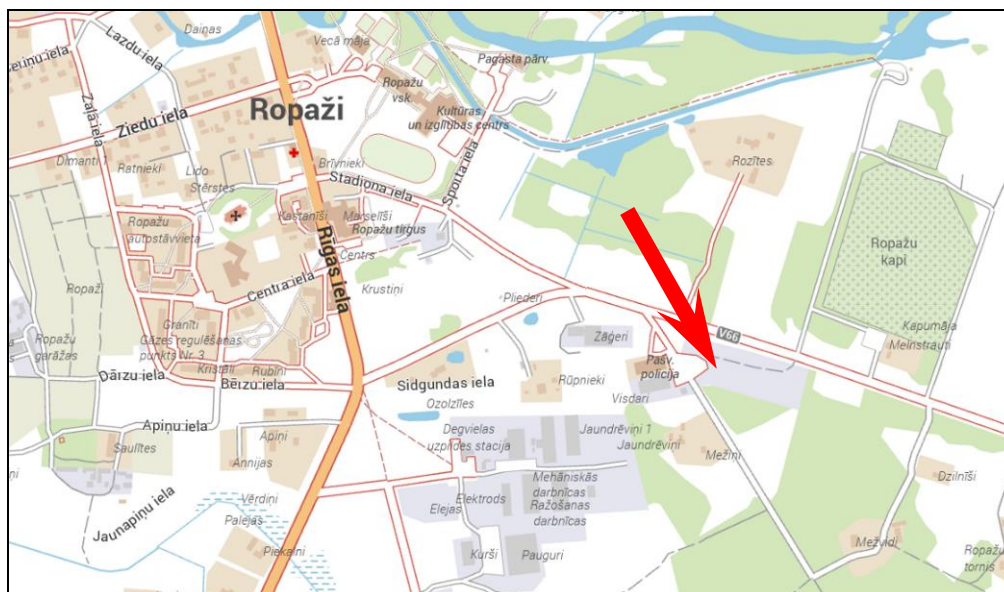
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	4
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	5
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	11
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
3.6. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA.....	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas datorizdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Izdruckas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 2 lapas;
4. pielikums	Lēmums Nr.122	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ropažu novada Ropažu pagastā.

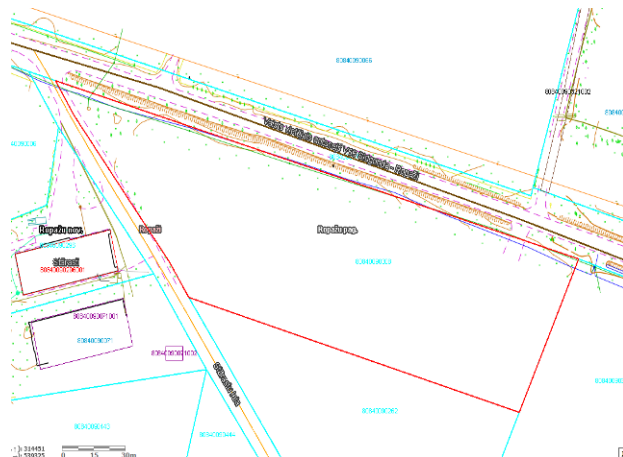
Ropažu pagasts ir pagasts Vidzemes rietumos, Ropažu novadā. Pagasta centrs ir Ropaži. Ropaži ir ciems Vidzemē, Ropažu novadā. Ropažu pagasta centrs. Ropaži atrodas Lielās Juglas kreisajā krastā, cauri ciemam iet reģionālais ceļš P10. Attālums līdz novada centram Ulbrokai ir 25 km, līdz Ogres — 23 km, līdz Rīgai — 34 km. Lielās Juglas krastā atrodas parks ar estrādi, Ropažu pilsdrupas, pagasta pārvalde.

Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidota kā individuālās apbūves teritorija un rūpnieciskās apbūves teritorija. Objekta atrašanās vieta, ņemot vērā tā lietošanas mērķi, vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

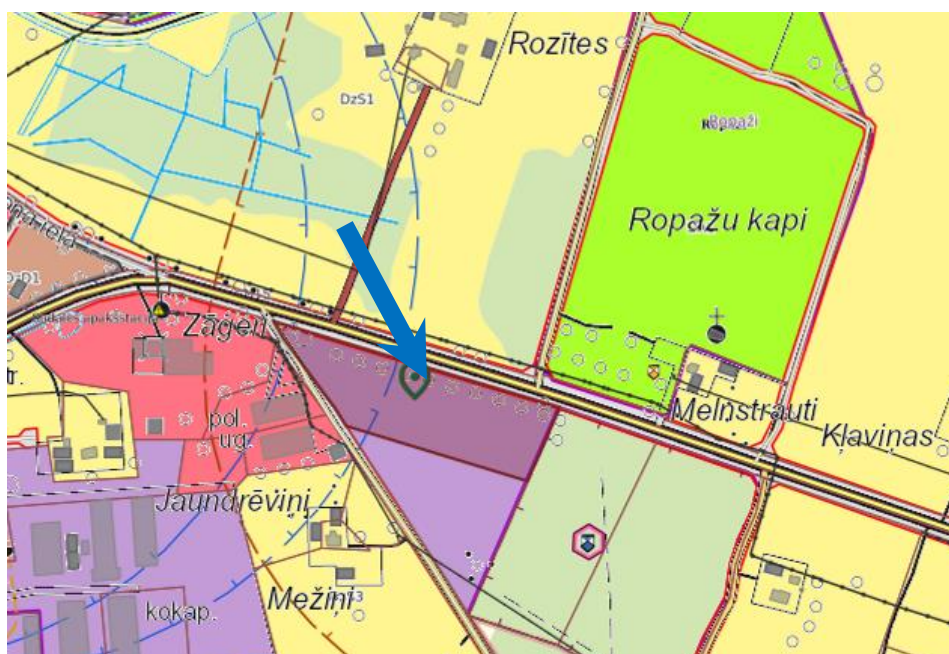
platība:	15 000 m ² ;
forma:	līdzīga trapecei;
reljefs:	nelīdzens;
apaugums:	zālājs, koki;
labiekārtojums:	uz zemes gabala atrodas grantēts laukums
nožogojums:	nav nožogota.

Zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, “Kūlas” (īpašuma kad.nr. 8084 009 0308),
tirgus nomas maksas novērtējums



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Rūpnieciskās apbūves teritorija
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)

Apgrūtinātās teritorijas

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu

*Zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, "Kūlas" (īpašuma kad.nr. 8084 009 0308),
tirgus nomas maksas novērtējums*

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

266. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

267. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
 268. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).
 269. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
 270. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
 271. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
 272. Noliktavu apbūve (14004).
 273. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006); obligāti veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

274. Biroju ēku apbūve (12001).
 275. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
 276. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
277.		13	70		14		15

13. atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai

14. atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai ražošanas vai cita tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai

4.6.1.5. Citi noteikumi

278. Atklāta (āra) uzglabāšana nav atļauta zemes vienības priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā. Atklātu (āra) uzglabāšanu nožogo ar necaurredzamu žogu ciemos un lauku teritorijā, ja tā robežojas ar citu funkcionālo zonu, izņemot Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) un Tehniskās apbūves teritorijas (TA). Citos gadījumos atklātu (āra) uzglabāšanu nožogo ar caurredzamu žogu.
279. Veidojot jaunas ražotnes vai citus piesārņojumu radošus objektus, ja Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) robežojas ar citas atļautās izmantošanas teritorijām, izņemot Tehniskās apbūves teritorijām (TA), darbības veicējs sev piederošajā teritorijā gar zemes vienības/u robežu vai ap piesārņojumu radošo objektu ierīko buferzonu. Tās platumu nosaka un pamato detālplānojumā vai būvniecības ieceres dokumentācijā, atkarībā no uzņēmuma darbības veida un ietekmes uz apkārtnējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti.
280. Autostāvvietas un piebrauktuves jānodrošina zemes vienības robežās.
281. Piesārņojumu radošiem objektiem būvniecības ieceres dokumentācijā paredz pasākumus apkārtnējo dzīvojamās un publiskās apbūves teritoriju aizsardzībai pret vides trokšņiem un cita veida piesārņojumu.
282. Ja Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) robežojas ar funkcionālo zonu, kurā atļauta dzīvojamā vai publiskā apbūve, tad Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R) gar zemes vienības robežu ierīko krūmu vai koku stādījumus. Stādījumu joslas platumu nosaka ne mazāku kā 50 m un pamato lokālplānojumā, detālplānojumā vai būvniecības ieceres dokumentācijā, atkarībā no teritorijas izmantošanas veida un ietekmes uz apkārtnējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti.
283. Sanitārās un drošības aizsargjoslas jaunveidojamajiem objektiem nedrīkst pārsniegt zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, ja tas ir saskaņots ar kaimiņu zemes vienības īpašnieku vai tiesisko valdītāju.
284. Ciemos rūpnieciskās un tehniskās iekārtas, kas rada paaugstinātu trokšņa līmeni un citu kaitīgu ietekmi uz vidi, izvietojamas telpās. Izbūvējami trokšņu necaurlaidīgi logi un atbilstošas ventilācijas sistēmas.

*Zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, “Kūlas” (īpašuma kad.nr. 8084 009 0308),
tirgus nomas maksas novērtējums*

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. 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, lai noteiktu zemes tirgus nomas maksu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus nomas maksa.

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

Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401:2013, p.1.1.1)

Latvijas Standarts LV401:2013. nomas tiesības definē kā lietojuma tiesību - īpašnieka noteiktu, fiziskai vai juridiskai personai piešķirtu tiesību, t.i. personālservitūtu, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus.

Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, 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 zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamā īpašuma 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, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes vienības izmantošana komercdarbības veikšanai.

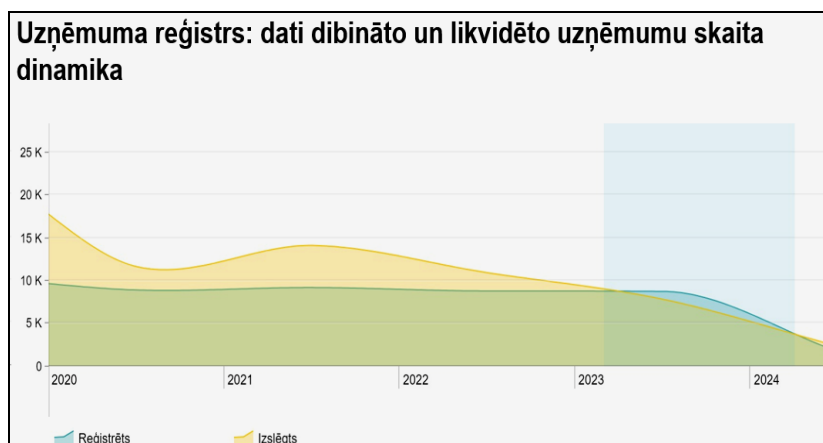
Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar zemes gabaliem, kā arī 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" 23 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. 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 izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. 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. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

*Zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, "Kūlas" (īpašuma kad.nr. 8084 009 0308),
tirgus nomas maksas novērtējums*

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam, tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par būtiski zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā.

Ropažu novadā un tā tuvākajā apkārtnē, tika konstatēts, ka vērtējamā objekta reģionā līdzīgas platības zemes gabalu ar līdzīgu izmantošanas veidu tirgus nomas cenas ir no ~ 700 EUR līdz ~ 5000 EUR gadā. Zemes gabalu nomas maksas cenas 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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- objekta novietojums, netālu no Ropažu pagasta centra;
- piekļūšana no asfaltētas ielas.

Negatīvie:

- pie zemes vienības nav inženierkomunikāciju pieslēgumi.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst zemes robežu plānā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- zemes vienība turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Nosakot Objektu tirgus nomas maksu, sākotnēji tika noteikta zemesgabala tirgus vērtība.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu 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.

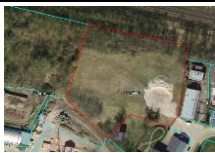
Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamās nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Katra konkrētā zemesgabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Par salīdzināmajiem īpašumiem tika izmantoti zemesgabali, kuri būtu līdzīgi vērtējamam zemesgabalam, attiecīgi veicot korekcijas par zemesgabala platību, izmantošanas veidu un novietojumu.

Nosakot vērtējamās zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, iespējamās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	"Kūlas", Ropažu pagasts, Ropažu novads	Dravnieku iela 13, Lilevārde, Ogres novads (7413 002 0490)		Smilgu iela 9, Ādaži, Ādažu novads (kad. nr.8044 004 0274)		Acones iela 17, Ulbroka, Ropažu novads (8096 003 0576)	
Zemes gabala iznomājamās platība, m²	15000	9995		9066		10400	
Izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija		Rūpnieciskās apbūves teritorija		Rūpnieciskās apbūves teritorija	
Zemes novietojuma shēma							
Pārdevuma cena, EUR		39000		45000		70000	
Darījuma laiks		Pārdots. 03.2024.		Pārdots. 12.2023.		Pārdots. 01.2024.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		3,90		4,96		6,73	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,90		EUR 4,96		EUR 6,73	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,90		EUR 4,96		EUR 6,73	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,90		EUR 4,96		EUR 6,73	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-15%
		EUR 3,71		EUR 4,72		EUR 5,72	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-15%	mazāks	-15%	mazāks	-10%

*Zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, "Kūlas" (īpašuma kad.nr. 8084 009 0308),
tirgus nomas maksas novērtējums*

- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi (grants/zemes ceļš)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-15%		-15%		-10%
		EUR 3,15		EUR 4,01		EUR 5,15	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-19%		-19%		-24%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0,75		-EUR 0,96		-EUR 1,58	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3,15		EUR 4,01		EUR 5,15	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 31 493		EUR 36 338		EUR 53 550	
6. Citi faktori:							
- nojaucama apbūve, citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 31 493		EUR 36 338		EUR 53 550	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		3,15		4,01		5,15	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,45		0,3		0,25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 3,91					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 58 613					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 58 613 EUR.

3.5. 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 **58 600 EUR**.

3.6. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

Pašreizējos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu vērtējamo zemju nomas maksas parasti sastāda no 5% – 12,0% no tās tirgus vērtības gadā. Minētās nomas maksas līmenis parasti nodrošina ieņēmumus, kas apmierina investorus un garantē investīciju atmaksāšanos saprātīgā un pieņemamā laika periodā.

Ņemot vērā vērtējamās zemes atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu, reljefu) un citus faktorus, vērtētājs pieņem, ka visiespējamākā nomas maksa, kas saistīta ar paaugstinātu investīciju risku, vērtējamai zemei ir 6,2% no tās tirgus vērtības gadā.

Zemesgabala tirgus vērtība, EUR	58613	58613	58613	58613	58613	58613
Nomas likme, % no nosacītās tirgus vērtības	5,0%	5,5%	6,0%	6,2%	7,0%	8,0%
Nomas maksa gadā, EUR	2931	3224	3517	3634	4103	4689
Nomas maksa gadā, EUR/m ²	0,20	0,21	0,23	0,24	0,27	0,31

Attiecīgi Objekta iespējamā tirgus nomas maksa, pie nosacījuma, ka nomas likme sastāda 6,2% no iepriekš noteiktās zemesgabala tirgus vērtības, ir **3 634 EUR/gadā**.

*Zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, "Kūlas" (īpašuma kad.nr. 8084 009 0308),
tirgus nomas maksas novērtējums*

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, "Kūlas" (īpašuma kad.nr. 8084 009 0308), novērtējumu, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa, kas 2025. gada 8. oktobrī
varētu būt **3 634 EUR/ gadā, jeb 302,83 EUR/mēnesī.**

Augstāk minētās vērtības 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

5. 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 īpašuma un tās tirgus nomas maksu ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma 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
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 īpašuma tirgus nomas maksu, 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 novērtējamā īpašuma, 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.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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 vērtējamā īpašuma 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.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**