

VĒRTĒJUMS

“BEITIŅI”, ILĶENE, ĀDAŽU PAGASTS,
ĀDAŽU NOVADS, LV - 2103



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

Rīga, 2025. gada 17. decembrī
Reģ. Nr. V/25-5425

Par nekustamā īpašuma **“Beitiņi”, Iļķenē, Ādažu pagastā, Ādažu novadā, LV - 2103** novērtēšanu

SIA UR property

Godātie uzņēmuma pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Beitiņi”, Iļķenē, Ādažu pagastā, Ādažu novadā** ar kadastra Nr. 8044 006 0134 un reģistrēts Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000630358, novērtēšanu. **Mežaudze netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā.**

Vērtējamais objekts sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0127, ar kopējo platību 13,9398 ha, kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes 5,1365 ha, t.sk. augļu dārzu platības 0,0621 ha, ganību platības 5,0744 ha; mežu platības 7,5067 ha, krūmāju platības 0,3756 ha, purvu platības 0,1478 ha, ūdens objektu platības 0,1031 ha, zemes zem ēkām platības 0,2275 ha, zemes zem ceļiem platības 0,1086 ha, pārējās zemes platības 0,3340 ha.

Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, kredīta nodrošināšanai un izmantošanai izsoles vajadzībām. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai BigBank AS Latvijas filiāle un BluOr Bank AS, kā arī izmantošanai pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates un vērtēšanas datumā, 2025. gada 10. decembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta, kas atrodas “Beitiņi”, Iļķenē, Ādažu pagastā, Ādažu novadā** ar kadastra Nr. 8044 006 0134:

- tirgus vērtība, neiekļaujot mežaudzes vērtību, ir **EUR 95 000 (deviņdesmit pieci tūkstoši eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 67 000 (sešdesmit septiņi tūkstoši eiro)**, ar pārdošanas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

Vērtībā nav iekļauta uz zemes vienības esošā mežaudze.

Ar cieņu,
Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

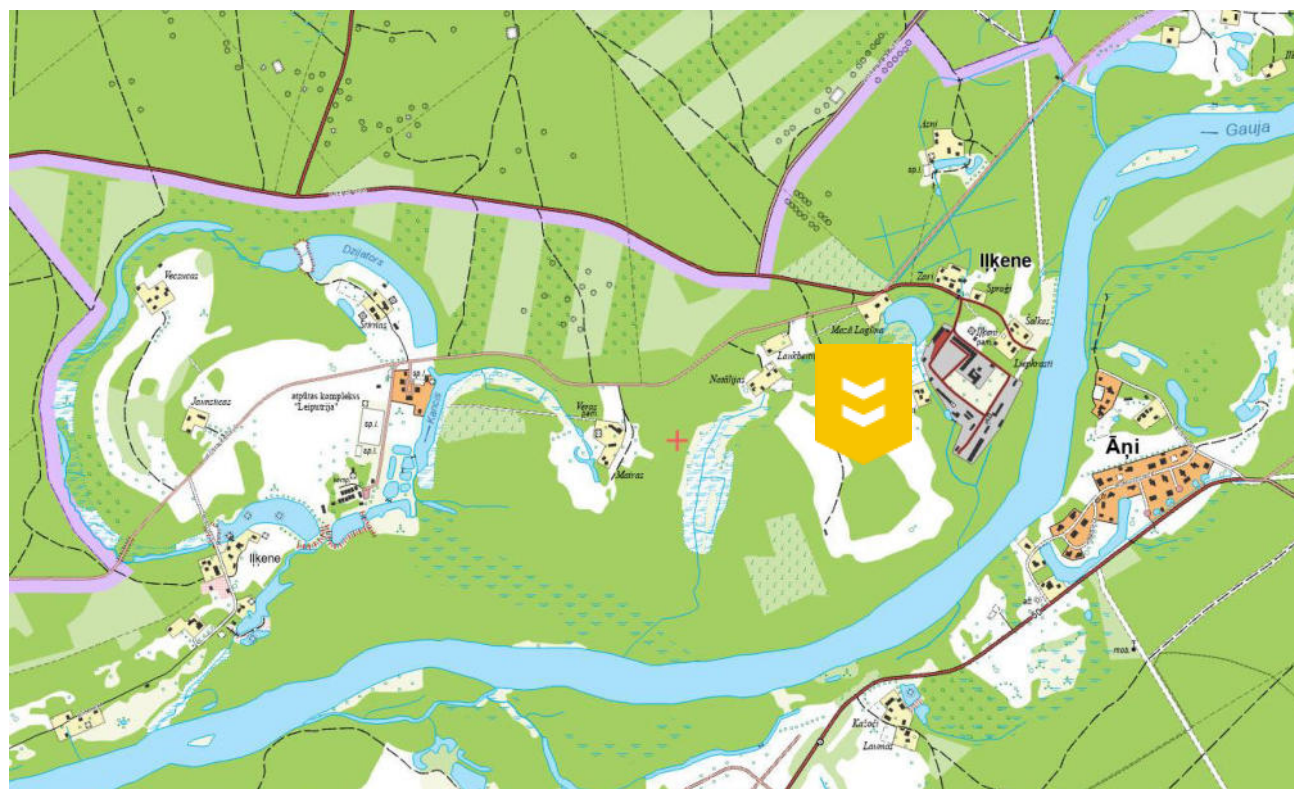
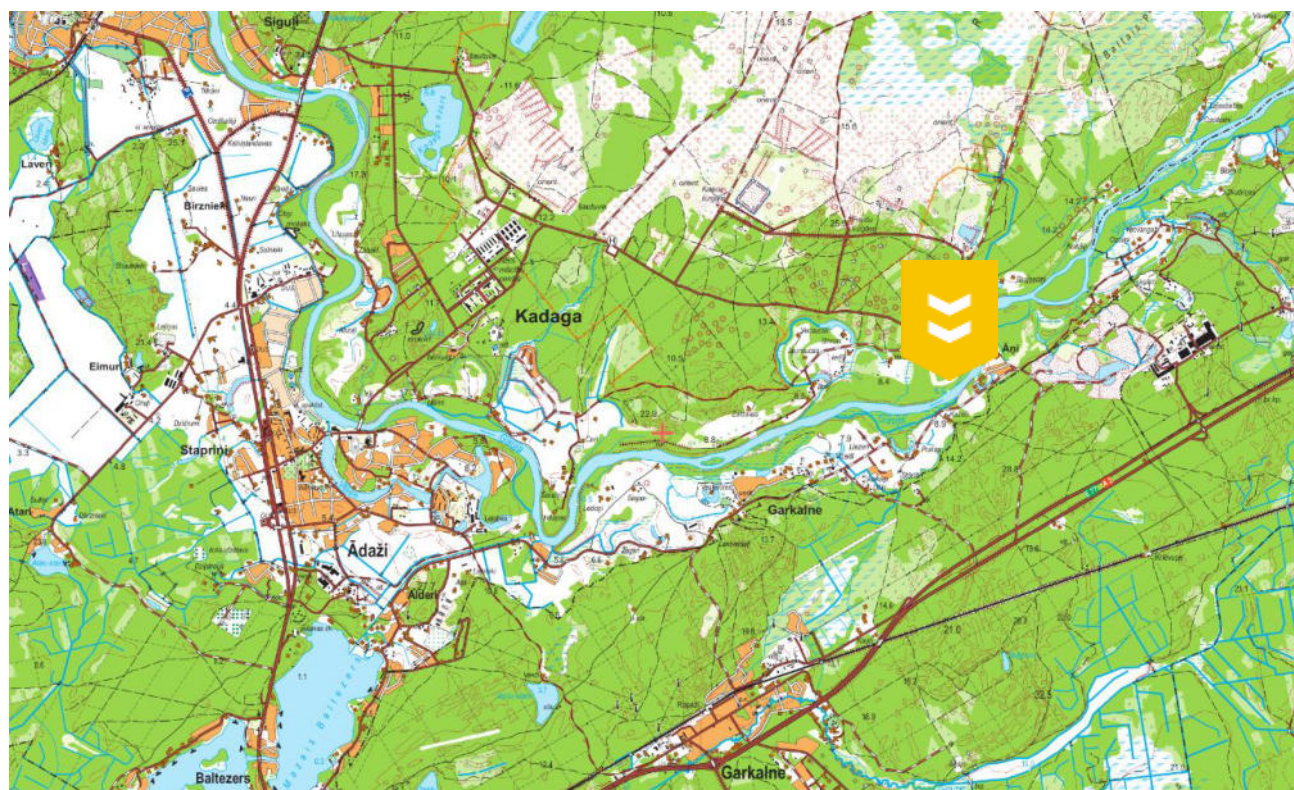
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	3
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	4
3. Galvenā informācija	7
4. Vērtējamais objekts.....	10
5. Vērtību definīcija	15
6. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	15
7. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	17
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	17
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	18
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	19
11. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	25
12. Neatkarības apliecinājums	25
13. Slēdziens	25

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra

2. Vērtējamā objekta fotoattēli

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0127



Skats uz zemes gabala Z daļu DR virzienā



Skats uz zemes gabala ZR daļu DR virzienā



Skats uz zemes gabala ZA daļu



Skats uz zemes gabala ZR daļu



Skats uz zemes gabala A daļu



Skats uz zemes gabala A daļu



Skats uz zemes gabala A daļu D virzienā



Skats uz zemes gabala A daļu R virzienā



Skats uz zemes gabala D daļu R virzienā



Skats uz zemes gabala D daļu Z virzienā



Skats uz upi Gauja no zemes gabala D daļas



Skats uz zemes gabala D daļu



Skats uz iebraucamo servītūta ceļu



Skats uz zemes gabala Z daļu un piebraucamo ceļu

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību, iesniegšanai kredītiestādē un izsoles vajadzībām.
Īpašumu adrese	"Beitiņi", Ilķene, Ādažu pagasts, Ādažu novads
Īpašuma kadastra Nr.	8044 006 0134
Nekustamā īpašuma sastāvs	
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 8044 006 0134)	13,9398 ha
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000630358 īpašumtiesības uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0134, platībā 13,9398 ha, reģistrētas uz UR property SIA, reģistrācijas numurs 40203170037, vārda.
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, kas šī vērtējuma ietvaros netiek uzskatīti par vērtību ietekmējošu faktoru	Zemesgrāmatā reģistrētie aizliegumi: Atzīme - noteikts aizliegums bez BIGBANK AS, reģistrācijas numurs Nr.10183757 Igaunijā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu dalīt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, patapināt, dāvināt, kā arī nekādā veidā atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, grozīt lietošanas kārtību, ja tāda noteikta. <i>Šī vērtējuma ietvaros minētais aizliegums un hipotēka netiek uzskatīti par vērtību ietekmējošu faktoru, tiek pieņemts, ka dzēsts.</i>
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes: - Atzīme - ceļa servitūta teritorija – 0,08 ha; - Nostiprināts braucamā ceļa servitūts 0.16 ha platībā par labu nekustamam īpašumam "Jaunbeitiņi", Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov., Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.298 – 0,16 ha. NĪVK IS datos zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0134 reģistrēti apgrūtinājumi: - ceļa servitūta teritorija – 0,0800 ha un 0,1600 ha; <i>Zemesgrāmatā un NĪVK IS datos reģistrētās atzīmes – ceļa servitūtu teritorijas tiek uzskatītas par tirgus vērtību ietekmējošu faktoru, ņemot vērā to atrašanās vietu zemes gabalā.</i> NĪVK IS datos zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0134 reģistrēti apgrūtinājumi: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 1,0720 ha; - Gaujas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos no Lejasciema līdz ietekai jūrā – 1,1090 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 1,0720 ha; - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 0,8554 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,2167 ha. <i>Minēto apgrūtinājumu ietekme uz vērtējamā objekta tirgus vērtību nav būtiska. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.</i>
Nomas līgumi	Nav zināmi.

Atrašanās vieta	Vērtējamais objekts Ādažu novada, Ādažu pagasta DA daļā, aptuveni 10 km attālumā no Ādažu pilsētas, kur pieejamas pirmsskolas izglītības iestādes, vispārējās vidējās izglītības iestādes, valsts un pašvaldību iestādes, veikali, bakas, kafejnīcas, sporta un atpūtas vietas, medicīnas iestādes, DUS, un citi pakalpojumus sniedzošie uzņēmumi. Vērtējamā objekta tuvumā atrodas savrupmāju apbūve, meža masīvi, militārais objekts, poligons. Piebraukšana pa pašvaldībai piederošu asfalta seguma Vecstāles ielu, no tās nogriežoties uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0129 (pasūtītājam piederošs nekustamais īpašums, nav iekļauts vērtējamā objekta sastāvā. Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0129 šķērso servitūta ceļš, reģistrēts NĪVK IS datos). Tuvākā sabiedriskā transporta pietura pieejama Ādažu pilsētas centrā, aptuveni 10 km attālumā no vērtējamā objekta. Sabiedriskā transporta nodrošinājums uz Rīgu darba dienās vidēji 9 reizes, sestdienā 10 reizes un svētdienā – 6 reizes. Sabiedriskā transporta nodrošinājums uzskatāms kā pietiekams. Attālums līdz Rīgai 34 km jeb 50 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu.
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.
Labākais izmantošanas veids	Atbilstoši Ādažu novada teritorijas plānojumam no 2021. – 2027. gadam zemes gabala labākais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija (67 305 m ²), dabas un apstādījumu teritorija (995 m ²), mežu teritorija (7822 m ²) un lauksaimniecības teritorija (63 160 m ²).
Tirgus vērtība	95 000 EUR. Mežaudzes vērtība netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā.
Objekta apskates un vērtēšanas datums	2025. gada 10. decembrī
Vērtēšanas atskaides sagatavošanas datums	2025. gada 17. decembrī
Pieņēmumi	Nekustamais īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma; Vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar nomas tiesībām. Vērtībā nav iekļauta uz zemes vienības esošā mežaudze.
Īpašie pieņēmumi	Nav.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Klimata pārmaiņu riski: krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.
Applūšanas riski Avots: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs	Pēc Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes, vērtējamais objekta sastāvā esošie zemes gabali neatrodas applūstošā teritorijā. 1/10 gados: Minimāli, zemes gabala D daļā

	 1/100 gados: Applūst, zemes gabala D daļā
Vērtēšanas gaitā izmantotie dokumenti	• Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plāni; • Zemesgrāmatas izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas; • Informācija no NĪVK IS datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv; • Dati par nekustamā īpašuma tirgu no interneta pārlūka www.cenubanka.lv; • Dati no Latvijas Valsts mežu pārlūka www.lvmgeo.lv; • www.kartes.lad.gov.lv; • NĪTIS nekustamā īpašuma tirgus dati; • Ādažu novada teritorijas plānojums— grafiskā daļa un paskaidrojuma raksts.

4. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam **“Beitiņi”, Ilķenē, Ādažu pagastā, Ādažu novadā** ar kadastra Nr. 8044 006 0134 un reģistrēts Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000630358.

Vērtējumā ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0127 ar kopējo platību 13,9398ha, kā arī zemes gabalā veiktie uzlabojumi tādā stāvoklī, kādā tas ir apsekošanas dienā. Vērtībā nav iekļauta mežaudze.

Par pamatu īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, pieejamā informācija no NĪVK IS un vērtējamā objekta apsekošana dabā.

4.1. Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Vērtējamais objekts Ādažu novada, Ādažu pagasta DA daļā, aptuveni 10 km attālumā no Ādažu pilsētas, kur pieejamas pirmsskolas izglītības iestādes, vispārējās vidējās izglītības iestādes, valsts un pašvaldību iestādes, veikali, bakas, kafejnīcas, sporta un atpūtas vietas, medicīnas iestādes, DUS, un citi pakalpojumus sniedzošie uzņēmumi.

Vērtējamā objekta tuvumā atrodas savrupmāju apbūve, meža masīvi, militārais objekts, poligons.

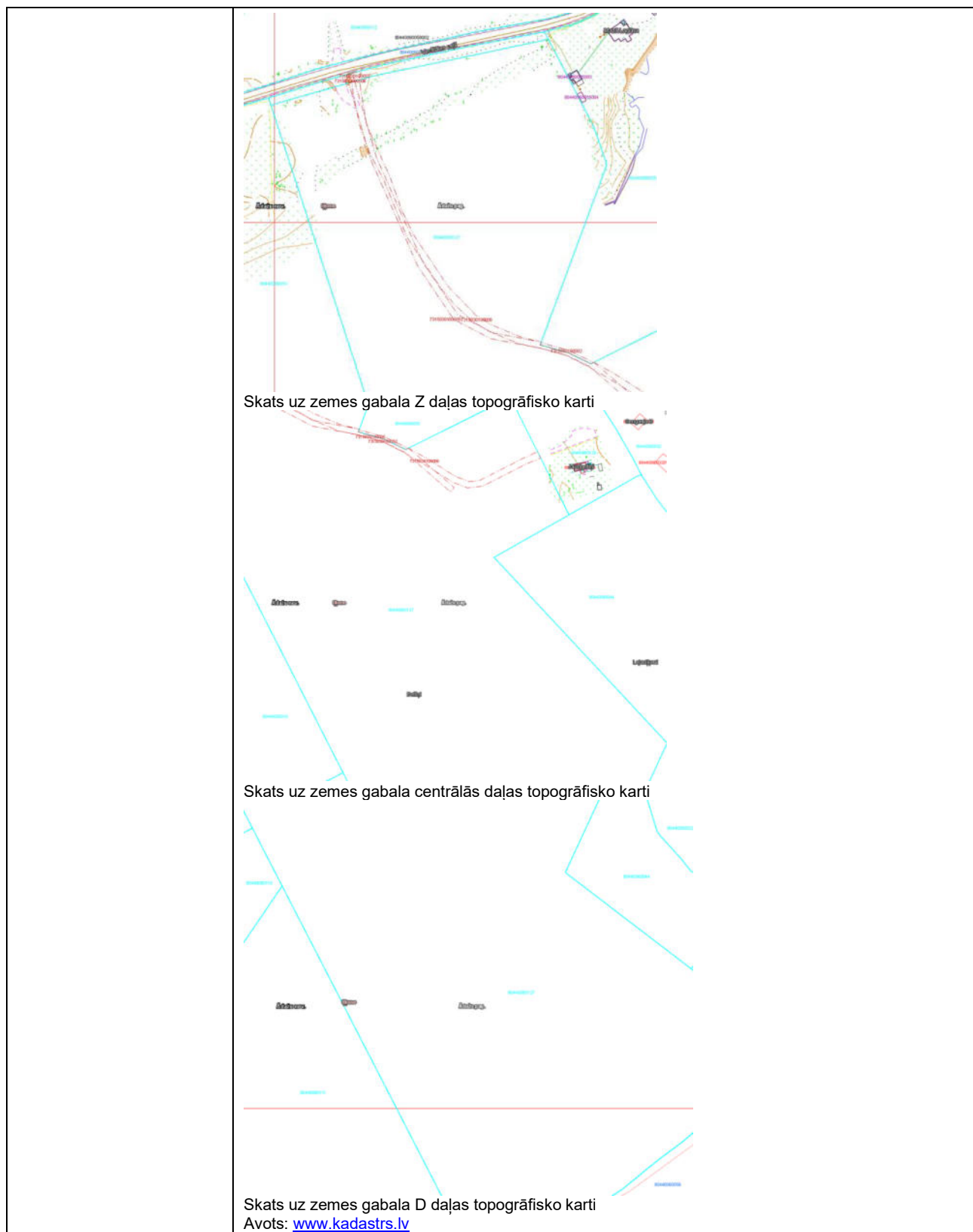
Tuvākā sabiedriskā transporta pietura pieejama Ādažu pilsētas centrā, aptuveni 10 km attālumā no vērtējamā objekta. Sabiedriskā transporta nodrošinājums uz Rīgu darba dienās vidēji 9 reizes, sestdienā 10 reizes un svētdienā – 6 reizes. Sabiedriskā transporta nodrošinājums uzskatāms kā pietiekams.

Attālums līdz Rīgai 34 km jeb 50 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu.

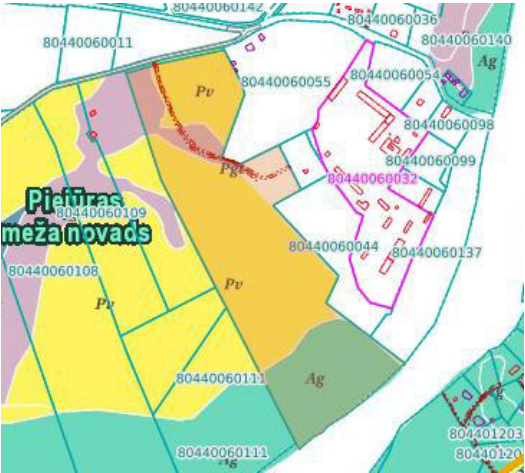
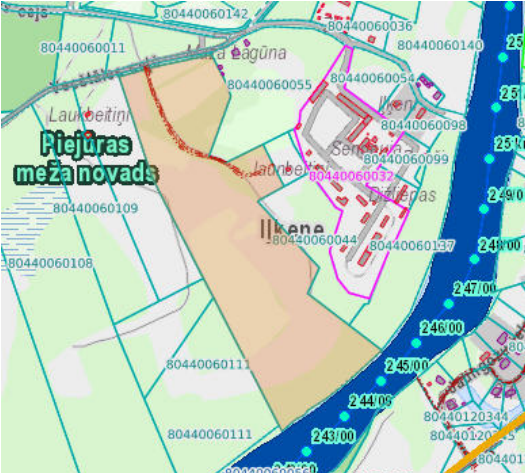
Piebraukšana pa pašvaldībai piederošu asfalta seguma Vecstāles ielu, no tās nogriežoties uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0129 (pasūtītājam piederošs nekustamais īpašums, nav iekļauts vērtējamā objekta sastāvā. Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0129 šķērso servitūta ceļš, reģistrēts NĪVK IS datos).

4.2. Zemes gabala raksturojums

Zemes vienības kadastra apzīmējums	8044 006 0127
Zemes gabala platība, ha	13,9398
	



Apgrūtinājumi un būvju piederība Avots: www.kadastrs.lv	 Apgrūtinājumi un būvju piederība Apgrūtinājumi ■ Būves apgrūtinājumi ■ Servitūti ■ Zemes apgrūtinājumi no ATIS Būvju piederība Ēkas □ Pieder zemes īpašniekiem □ Daļēji pieder zemes īpašniekiem □ Nepieder zemes īpašniekiem □ Nenoskaidrotas piederības būve Inženierbūves (laukumi) □ Pieder zemes īpašniekiem □ Daļēji pieder zemes īpašniekiem □ Nepieder zemes īpašniekiem □ Nenoskaidrotas piederības būve Zemes gabala Z daļu un A daļu šķērso servitūta ceļš, reģistrēts NĪVK IS datos un zemesgrāmatā.
Zemesgabala izmantošana atļautā Avots: www.geolatvija.lv	 Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem: - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1), platība: 67305 m², attiecība pret zemes vienību: 48.3% - Dabas un apstādījumu teritorija (DA), platība: 995 m², attiecība pret zemes vienību: 0.7% - Mežu teritorija (M), platība: 7822 m², attiecība pret zemes vienību: 5.6% - Lauksaimniecības teritorija (L), platība: 63160 m², attiecība pret zemes vienību: 45.39999999999999%
Piebraukšana	Piebraukšana pa pašvaldībai piederošu asfalta seguma Vecstāles ielu, no tās nogriežoties uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0129 (pasūtītājam piederošs nekustamais īpašums, nav iekļauts vērtējamā objekta sastāvā. Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0129 šķērso servitūta ceļš, reģistrēts NĪVK IS datos).

Forma, izvietojums	Zemes gabals ir neregulāras formas, tā viena mala ar upi Gauja, pārējās ar lauksaimniecības un mežu teritorijām, savrupmājas apbūvi.
Lauksaimnieciskā izmantošana Avots: www.lad.gov.lv	 Audzētā kultūra – nav norādīta
Augsnes tips Avots: www.lvmgeo.lv	 Pgt – velēnu podzolētā glejotā trūdainā augsne Pv – velēnu podzelētā augsne Ag – aluviālā velēnu glejotā augsne
Meliorācija Avots: www.lvmgeo.lv	 Lauksaimniecībā izmantojamā zeme nav meliorēta
LIZ kvalitatīvais novērtējums ballēs	25
Reljefs	No zemes gabala Z daļas D virzienā slīps kritums.

Nekustamā īpašuma, kas atrodas "Beitiņi", Ilkenē, Ādažu pagastā, Ādažu novadā, novērtējums

	8.nogabals – damaksnis, 2021. gadā kailcirte pēc caurmēra, nav mežsaimnieciskās darbības ierobežojumu; 9.nogabals – slapjais vēris, 2021. gadā kailcirte, nav mežsaimnieciskās darbības ierobežojumu; 10.nogabals – damaksnis, 2021. gadā kailcirte pēc caurmēra, nav mežsaimnieciskās darbības ierobežojumu; 11.nogabals – gārša (goba, vīksna, baltalksnis, bērzs), 2023. gadā izlases cirte, aizliegta kailcirte; 12.nogabals - gārša (goba, vīksna, baltalksnis, vītols), 2023. gadā izlases cirte, aizliegta kailcirte; 13.nogabals - gārša (goba, vīksna, baltalksnis, vītols), 2023. gadā izlases cirte, aizliegta kailcirte.
Labiekārtojums	Zemes gabals bez labiekārtojuma, zemes gabala Z daļu un A daļu šķērso servitūta ceļš, reģistrēts NĪVK IS datos un zemesgrāmatā.
Zemes gabala eksplikācija	Platība kopā – 13,9398 ha. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes 5,1365 ha, t.sk. augļu dārzu platības 0,0621 ha, ganību platības 5,0744 ha; mežu platības 7,5067 ha, krūmāju platības 0,3756 ha, purvu platības 0,1478 ha, ūdens objektu platības 0,1031 ha, zemes zem ēkām platības 0,2275 ha, zemes zem ceļiem platības 0,1086 ha, pārējās zemes platības 0,3340 ha.
Apbūves izvietojums zemesgabalā	Bez apbūves.
Inženiertehniskie tīkli	Elektrība – iespējams pieslēgums centrālajiem tīkliem, pieslēguma vieta atrodas uz blakus esoša zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0129, ZR daļā; Ūdensapgāde – nav; Kanalizācija – nav; Gāze – nav.

5. Vērtību definīcija

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. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/.

6. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Lauksaimniecības zemes

Parasti darījumi ar lauksaimniecības zemēm notiek starp zemes īpašniekiem un vietējiem zemniekiem. Pēdējo divu gadu laikā Ādažu pagastā tika noslēgti 13 darījumi ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi, kuras platība ir bijusi sākot no 2 ha. Vidējās darījumu cenas ir bijušas 2 500 – 6 500 EUR/ha un pieci darījumi ar cenu no 13 000 - 64 000 EUR/ha, lauksaimniecībā izmantojami zemes gabali, ar potenciālu apbūvei, atrodas ciema Eimuri tuvumā. Cenas atkarīgas no atrašanās vietas, labiekārtojuma, sastāva un starpgabalainības, zemes gabala sastāva, vai zemes gabals iegādāts saules paneļu parku veidošanai. Fiksētie darījumi ar augstu cenu novēroti gadījumos, kad pircējs gatavs pārmaksāt blakus esošo zemju tirgus vērtību, jo pircējam tas ir ekonomiski izdevīgi. Zemnieku saimniecības iegādājas savām esošajām saimniecībām blakus esošas zemes īpašuma zemes masīvu palielināšanai, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas. Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un atbilstoši

piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes lietderīgā apstrādājamā platība, viengabalainība. Savukārt, mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 20 – 30% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Tomēr, samazinoties iespējām iegādāties iekoptu zemes platību, vērojams pieprasījuma pieaugums arī pēc šādām platībām. Tomēr pieprasījumu pēc šādiem zemes gabaliem, galvenokārt, nosaka zemes gabala atrašanās vieta – zemes gabals robežojas ar jau iekoptiem saimniecības laukiem vai tuvu saimniecības jau apstrādātām zemes platībām.

Vērtēšanas datumā populārākajos sludinājumu portālos internetā Ādažu pagastā ir nav neviens piedāvājums ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi. Vidzemes reģiona lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Zemes tirgus ir aktīvs, pēc lauksaimniecībā izmantojamām zemēm ir paaugstināts pieprasījums.

Meža zemes, mežaudzes

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā šobrīd novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Lauksaimniecības zemēm, ja to īpatsvars ir neliels, kas ietilpst īpašuma sastāvā, tiek atvēlēta otršķirīga loma. Vietējos meža īpašumu pircējus vairāk interesē tādi meža īpašumi, kuros pēc iespējas īsākā laika periodā iespējams iegūt vairāk kvalitatīvas koksnes. Zemes gabala lielumam un atrašanās vietai ir otršķirīga nozīme. Tādi meža īpašumi, kuros dominē jaunaudzes un izcirtumi vairāk interesē ārvalstu kapitāla investīciju fondus, kas īpašumus un īpašumu portfeļus iegādājas ilgtermiņa ieguldījumiem. Pastiprināti investoriem interesē tādu īpašumu iegāde, kas tieši pieslēdzas jau esošajiem īpašumiem, tādējādi konsolidējot tos un izveidojot lielākas kopējo īpašumu vienības.

Zemāk esošajā tabulā ir apkopota informācija par pēdējo 5 gadu laikā novērotajām raksturīgajām mežaudžu vērtībām atkarībā no valdošās koku sugas un vecumgrupas. Šīs vērtības var mainīties atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa, iepriekšējās mežsaimnieciskās darbības, audzes koku veselības stāvokļa, dzīvnieku un kukaiņu postījumiem un aizsargājamo dabas vērtību ietekmes šajā vai netālu esošajos īpašumos.

Valdošā suga	Jaunaudze, EUR/ha	Vidēja vecuma, briestaudze, EUR/ha	Pieaugusi audze, EUR/ha
Skujkoki (priede, egļe)	līdz 5 000	līdz 13 000	līdz 25 000
Bērzs	līdz 3 500	līdz 11 000	līdz 17 000
Apse, Melnalksnis	līdz 2 000	līdz 7 000	līdz 10 000
Baltalksnis	līdz 1 000	līdz 2 000	līdz 4 000

Pircēju lokā ir gan Latvijas, gan ārvalstu kompānijas, kas ir ieinteresētas palielināt jau sev piederošo saimniecisko meža zemju platības. Latvijā joprojām ienāk lielas ārzemju investoru kompānijas, kas vēlas nopirkt šeit esošo meža zemju apsaimniekošanas uzņēmumu ar visu piederošo īpašumu portfeli, ar nolūku veikt tālāko meža zemju iegādi un apsaimniekošanu.

Kurzemes reģions, no meža zemju pircēju puses, ir viens no interesantākajiem reģioniem, kas ir līdzvērtīgās pozīcijās ar Vidzemes reģionu pateicoties apaļkoku pārstrādes uzņēmumu un ostu tuvumam, līdz ar ko šajos reģionos ir lielāka konkurence un arī nedaudz straujāk augošas cenas. Latgales reģions, raksturojams ar lielākiem attālumiem līdz kokmateriālu pārstrādes uzņēmumiem (zāģētavām) un ostām, jo to blīvums nav tik liels kā Kurzemes un Vidzemes reģionos. Latgalē ir lielāka meža īpašumu sadrumstalotība nekā citos reģionos, kas kopā ar sliktu ekonomisko stāvokli šajā reģionā mudina cilvēkus pārdot īpašumus, tostarp arī meža īpašumus. Šādā situācijā liels darījumu īpatsvars ar meža īpašumiem notiek tieši Latgalē.

Ievērojams apaļo kokmateriālu cenu kāpums notika 2022. gadā, kad ģeopolitisko apstākļu dēļ bija ierobežota koksnes pieejamība, jo tika aizliegts importēt koksni no Krievijas Federācijas un Baltkrievijas, vienlaikus

Eiropas Savienībā palielinājās pieprasījums pēc kokmateriāliem. Kāpums turpinājās līdz 2022. gada beigām, bet kopš tā laika cenas pakāpeniski samazinās, lai gan bērza finierkluča cena, kas piedzīvoja ievērojamo pieaugumu kopš 2020. gada, samazinās lēzenāk. Kopš tā laikā cenas saglabājas aptuveni līdzīgā līmenī.

7. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids - lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.

Atbilstoši Ādažu novada teritorijas plānojumam no 2021. – 2027. gadam zemes gabala labākais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija (67 305 m²), dabas un apstādījumu teritorija (995 m²), mežu teritorija (7822 m²) un lauksaimniecības teritorija (63 160 m²).

Ņemot vērā tirgus situāciju, vērtējamā objekta atrašanās vietu, teritorijas atļauto izmantošanu un objekta tehniskos parametrus, secinām, ka tā labākais izmantošanas veids ir zemes gabals lauksaimniecībai ar potenciālu savrupmāju apbūvei ar mežsaimniecībā izmantojamo zemi.

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- Lielas platības zemes gabals;
- Nekustamā īpašuma sastāvā gan lauksaimniecības zeme, gan meža zeme;
- Labas piebraukšanas iespējas – pa pašvaldībai piederošu asfalta seguma ielu;
- Zemes gabals robežojas ar upi Gauju, ainaviska vieta;
- Iespējama savrupmāju apbūve, zemes gabala sadalīšana mazākos zemes gabalos;
- Zemes gabals atrodas 10 km attālumā no Ādažu pilsētas.

Negatīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- Lauksaimniecībā izmantojamai zemei zems kvalitatīvais novērtējums ballēs;
- Lauksaimniecībā izmantojamā zeme netiek apstrādāta;
- Zemes gabalu šķērso servitūta ceļš;
- Dažāds potenciālo pircēju loks (LIZ, meža zeme ar mežaudzi).

8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināti ar īres/ nomas līgumiem, izņemot tos kas minēti slēdzienā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīti uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma;
- vērtībā nav iekļauta uz zemes vienības esošā mežaudze.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr. 1.

9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (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.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju, kas ir objektīvākā aktīva tirgus apstākļos. Vērtētāju rīcībā ir pietiekoši daudz informācija par darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo līdzvērtīgu zemes gabalu zemes nomas darījumos noteiktā nomas maksa variē plašā diapazonā, ko būtiski ietekmē darījuma apstākļi, kas vērtības aprēķinā ievieš zināmu nenoteiktību.

Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamais zemes gabals sadalīts divās nosacītās daļās:

- I nosacīti nodalītā mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar kopējo platību 8,0301 ha;
- II nosacīti nodalītā lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar kopējo platību 5,9097 ha.

10.1. I nosacīti nodalītās mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo summēto platību 8,0301 ha vērtības aprēķins, izmantojot tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Siguldas novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus īpašumus, salīdzinot savā starpā meža zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem pēc reģionālā izvietojuma, meža augšanas apstākļu tipu raksturojuma, saimnieciskās darbības ierobežojumiem, reljefa, pārējo zemju ietekmes attiecīgi koriģējot cenu. Īss salīdzinošo objektu raksturojums sniegts zemāk pievienotajā tabulā. Par zemes salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts nr. 1.

Adrese	"Meždzirnavas" Lēdurgas pagasts, Siguldas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	07.07.2025	Meža platība, ha	2,41
Pārdošanas cena, EUR	8 000	LIZ platība kopā, ha	0,00
Zemes gabala platība, ha	2,48	Krūmāju platība, ha	0,00
	Četrstūra formas zemes gabals, kas ir dabiski atjaunojusies jaunaudze. Robežojas ar fiziskām personām piederošām meža platībām un LIZ. Atrodas pie ceļa. Reljefs līdzens.	Purvu platība, ha	0,00
		Ūdens objektu zeme, ha	0,07
		Zeme zem ēkām, ha	0,00
		Zeme zem ceļiem, ha	0,00
		Pārējās zemes platība, ha	0,00

Objekts nr. 2.

Adrese	"Lejieši" Mālpils pagasts, Siguldas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	24.10.2024	Meža platība, ha	4,50
Pārdošanas cena, EUR	13 500	LIZ platība kopā, ha	0,00
Zemes gabala platība, ha	4,60	Krūmāju platība, ha	0,00
	Piecstūra formas zemes gabals, kas pamatā ir izcirtums. Robežojas ar fiziskām un juridiskām personām, kā arī valstij piederošām meža platībām. Atrodas pie ceļa. Reljefs līdzens, pircējs fiziska persona.	Purvu platība, ha	0,00
		Ūdens objektu zeme, ha	0,00
		Zeme zem ēkām, ha	0,00
		Zeme zem ceļiem, ha	0,10
		Pārējās zemes platība, ha	0,00

Objekts nr. 3.

Adrese	"Cīruļu mežs" Mores pagasts, Siguldas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	26.08.2024	Meža platība, ha	7,55
Pārdošanas cena, EUR	25000	LIZ platība kopā, ha	0,00
Zemes gabala platība, ha	7,70	Krūmāju platība, ha	0,00
	Četrstūra formas zemesgabals, kas pamatā ir izcirtums. Atrodas pie ceļa, robežojas ar fiziskām personām piederošajām meža zemēm. Reljefs viļņains, pircējs juridiska persona.	Purvu platība, ha	0,00
		Ūdens objektu zeme, ha	0,00
		Zeme zem ēkām, ha	0,00
		Zeme zem ceļiem, ha	0,00
		Pārējās zemes platība, ha	0,15

I nosacīti nodalītās zemes daļa - mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo summēto platību 8,0301 ha – vērtības aprēķins

	"Meždzirnavas" Lēdurgas pagasts, Siguldas novads	"Lejdieši" Mālpils pagasts, Siguldas novads	"Cīruļu mežs" Mores pagasts, Siguldas novads	"Beitiņi", Ilķene, Ādažu pagasts, Ādažu novads
Pārdošanas cena, EUR	8000	13500	25000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	-3%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korekcija par meža audzi	-3%	-7%	-7%	
Kopējā korekcija, %	-3%	-7%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	7760	12555	22500	
Zemes gabalu platība, ha	2,48	4,60	7,70	8,03
Meža zeme, ha	2,41	4,50	7,55	7,51
Meža zemes īpatsvars, %	97%	98%	98%	93%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3129	2729	2922	2608
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	7%	5%	5%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Ceļu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	5%	5%	3%	
Purva platības ietekme	0%	0%	0%	
Forma, izvietojums	-2%	0%	-2%	
Reljefs	-5%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	5%	2%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits / sadrumstalotība	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	-20%	-20%	-20%	
Ainaviskums, rekreācijas nozīme	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-15%	-5%	-12%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2660	2593	2571	2608
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, bez meža audzes, €				20942
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, bez meža audzes (noapaļojot), €				20900

10.2. II nosacīti nodalītās lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 5,9097 ha, vērtības aprēķins, izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Ādažu un tuvākajos pagastos. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies četrus pārdotus zemes gabalus.

Par salīdzināšanas vienību vērtētāji ir ņēmuši zemes platības lauksaimniecībā izmantojamās zemes vienību 1ha. Pārējo platību vērtība tiek ierēķināta LIZ platības vērtībā atbilstoši to izmantošanas veidam un pienesumam vērtībā.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru, augšņu sastāvu, zemju kvalitatīvās vērtības, mitruma apstākļi, izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmo īpašumu īss raksturojums:

Objekts Nr.1	Ādažu novads, Ādažu pagasts, Rāči		
Kadastra numurs	80440030113	Zemes vienību kadastra numuri	80440030113
Pārdošanas cena, EUR	130 000	Pārdošanas laiks	04.2025.
Zemes gabala platība, ha	8,5100	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	7,8625
Mežu zemes, ha	0,0000	Tīrumi, ha	0,0000
Krūmāju platības, ha	0,0000	Ganības, ha	7,8625
Purvu platības, ha	0,0000	Plāvas, ha	0,0000
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,3500	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,0000
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,2975	Pārējās zemes, ha	0,0000
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	48	Meliorētas zemes, ha	7,8625
LIZ īpatsvars no kopplatības	92,4%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%

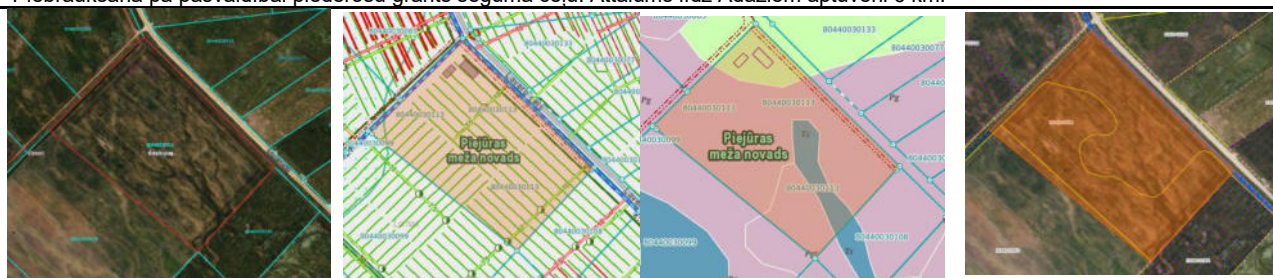
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu

Darījums noticis ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi, darījuma brīdī zeme bez apbūves, meliorēta. Augsnes virskārtu veido velēnu podzelētā virspusēji glejotā, zemā purva kūdras un velēnu glejotā trūdainā augsne. Audzētā kultūra - ilggadīgie zālāji. Zemes gabala ZA malā ceļa servitūta teritorija (0,59 ha) un uzbrauktuve. Apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes un komercapbūve.

Atļautā teritorijas izmantošana - lauksaimniecības teritorija.

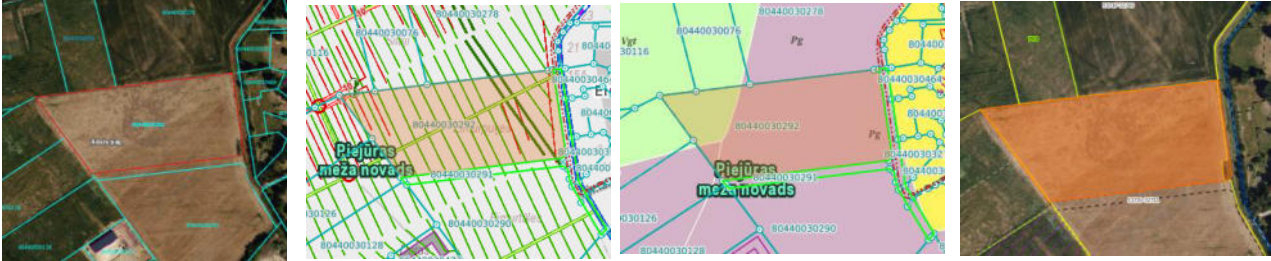
NIVK IS datos reģistrēti apgrūtinājumi - ceļa servitūta teritorija (0,5900 ha), dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,7054 ha), lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,2089 ha), ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0004 ha), ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (0,7054 ha), pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,7054 ha).

Piebraukšana pa pašvaldībai piederošu grants seguma ceļu. Attālums līdz Ādažiem aptuveni 6 km.



Augsnes tips	Pg - velēnu podzelētā virspusēji glejotā augsne Pgt - velēnu podzelētā glejotā trūdainā augsne Tz - zemā purva kūdras augsne Vgt - velēnu glejotā trūdainā augsne		
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	15 276	Cena EUR uz LIZ 1 ha	16 534

Objekts Nr.2	Ādažu novads, Ādažu pagasts, Eimurpuķes		
Kadastra numurs	80440030292	Zemes vienību kadastra numuri	80440030292
Pārdošanas cena, EUR	53 610	Pārdošanas laiks	09.2025.
Zemes gabala platība, ha	3,71	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	3,71
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	3,71
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Plāvas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,00	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	45	Meliorētas zemes, ha	3,71

LIZ īpatsvars no kopplatības	100,0%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme bez apbūves, meliorēta. Augsnes virskārtu veido velēnu podzelētā virspusēji glejotā un velēnu glejotā trūdainā augsne. Audzētā kultūra - LAD datos nav norādīta. Apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, savrupmāju apbūve un komercapbūve. Atļautā teritorijas izmantošana - lauksaimniecības teritorija. NĪVK IS datos nav reģistrēti apgrūtinājumi. Piebraukšana pa fiziskai personai piederošu pļavā iebrauktu servitūta ceļu, reģistrēts NĪVK IS datos, no tā nogriežoties uz pašvaldībai piederoša grants seguma ceļu. Attālums līdz Ādažiem aptuveni 6 km.			
			
Augsnes tips	Pg - velēnu podzelētā virspusēji glejotā augsne Vgt - velēnu glejotā trūdainā augsne		
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	14 450	Cena EUR uz LIZ 1 ha	14 450

Objekts Nr.3		Ādažu novads, Ādažu pagasts, Skaņas	
Kadastra numurs	80440090023	Zemes vienību kadastra numuri	80440090023
Pārdošanas cena, EUR	33 500	Pārdošanas laiks	12.2024.
Zemes gabala platība, ha	2,56	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	2,43
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	2,43
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Pļavas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,05	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,08	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	40	Meliorētas zemes, ha	2,43
LIZ īpatsvars no kopplatības	94,9%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Darījums noticis ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi, bez apbūves, meliorēta. Augsnes virskārtu veido velēnu glejotā augsne. Audzētā kultūra - ilggadīgie zālāji. Zemes gabala A malā ceļa servitūta teritorija (0,800 ha). Apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes un viensētas. Atļautā teritorijas izmantošana - lauksaimniecības teritorija. NĪVK IS datos reģistrēti apgrūtinājumi - ceļa servitūta teritorija (0,0800 ha), dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0764 ha), lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0764 ha), pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0764 ha). Piebraukšana pa pļavā iebrauktu servitūta ceļu, kas šķērso zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 009 0033, reģistrēts NĪVK IS datos, no tā nogriežoties uz pašvaldībai piederoša grants seguma ceļu. Attālums līdz Ādažiem aptuveni 8 km.			
			
Augsnes tips	Vg - velēnu glejotā augsne		
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	13 086	Cena EUR uz LIZ 1 ha	13 786

Objekts Nr.4		Ādažu novads, Carnikavas pagasts, Šalkas	
Kadastra numurs	80520090123	Zemes vienību kadastra numuri	80520090123
Pārdošanas cena, EUR	41 700	Pārdošanas laiks	07.2025.
Zemes gabala platība, ha	3,00	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	2,88
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	0,00
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Pļavas, ha	2,88
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,07	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00

Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,05	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35	Meliorētas zemes, ha	2,88
LIZ īpatsvars no kopplatības	96,0%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Darījums noticis ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi, bez apbūves, meliorēta. Augsnes virskārtu veido velēnu podzolētā glejotā, zemā purva kūdras un zemā purva kūdras gleja augsne. Audzētā kultūra - LAD datos nav norādīts. Zemes gabala R malā ceļa servitūta teritorija (0,500 ha). Apkārtņi veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes un viensētas. Atļautā teritorijas izmantošana - lauksaimniecības teritorija. NĪVK IS datos reģistrēti apgrūtinājumi - ceļa servitūta teritorija (0,0500 ha), dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0500 ha), lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0500 ha), pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0500 ha), ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (0,0230 ha). Piebraukšana pa pašvaldībai piederošu grants seguma ceļu. Attālums līdz Ādažiem aptuveni 6 km.			
   			
Augsnes tips	Pg - velēnu podzolētā glejotā augsne Tz - zemā purva kūdras augsne Tzg - zemā purva kūdras gleja augsne		
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	13 900	Cena EUR uz LIZ 1 ha	14 479

II nosacīti nodalītās daļas - lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 5,9097 ha – vērtības aprēķins

Faktori koriģēšanai	Objekts Nr. 1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Objekts Nr.4	Vērtēšanas objekts
Salīdzināmo objektu atrašanās vieta un nosaukumi	Ādažu novads, Ādažu pagasts, Rāči	Ādažu novads, Ādažu pagasts, Eimurpuķes	Ādažu novads, Ādažu pagasts, Skaņas	Ādažu novads, Carnikavas pagasts, Šalkas	Ādažu novads, Ādažu pagasts, Ilķene, "Beitiņi"
Darījuma/piedāvājuma laiks	04.2025.	09.2025.	12.2024.	07.2025.	
Pārdošanas cena, €	130 000	53 610	33 500	41 700	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	130 000	53 610	33 500	41 700	
Zemes kopējā platība, ha	8,51	3,71	2,56	3,00	5,91
Lauksaimniecībā izmantojama zeme, ha	7,86	3,71	2,43	2,88	5,14
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	92,4%	100,0%	94,9%	96,0%	86,9%
Mežu zemes, krūmāji, ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha	0,65	0,00	0,05	0,07	0,10
Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha	0,30	0,00	0,08	0,05	0,3361
Pārējās zemes, ha	7,8625	0,00	0,00	0,00	0,33
Meliorētas zemes, ha	7,86	3,71	2,43	2,88	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	48	45	40	35	25
Zemes kopplatības pārdošanas cena, €/1ha	15276	14450	13086	13900	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	16539	14450	13786	14479	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:					
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme, ūdens tuvums / ainaviskums	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Zemes gabalu konfigurācija, skaits, pierobežnieki	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	
Piebraukšanas ērtums, servitūti	2,0%	3,0%	3,0%	2,0%	
Zemes gabala lielums	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
LIZ dabīgā auglība, augsnes	-23,0%	-20,0%	-15,0%	-10,0%	
Pārējās zemes	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	
Zemes zem apbūves, pagalmiem, ceļiem	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	
LIZ iekoptība, izmantojamība. Traucējumi. Krūmi, reljefs	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	-3%	1%	0%	0%	
Zemes izmantošanas veids	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Kopējā korekcija, %	-10,0%	0,0%	2,0%	8,0%	
Atkoriģētā cena uz LIZ 1ha	14885	14450	14062	15638	14759
Atkoriģētās cenas svaru koeficienti	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	100%
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir, €					76 000

Rezultātu apkopojums īpašuma tirgus vērtības noteikšanā

Nosakot īpašuma tirgus vērtību, tiek ņemta vērā vērtējamā objekta atrašanās vieta, tās pieprasījums nekustamā īpašuma tirgū, labākais izmantošanas veids – nekustamais īpašums tiek sadalīts divās nosacītās daļās (lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemēs). Iegūtās vērtības tiek summētas un piemērots diskonta koeficients 0,98 ņemot vērā potenciālo pircēju intereses, dažādo pircēju loku, ietverot riskus un laika faktoru nekustamā īpašuma vienlaicīgai realizācijai.

Tātad, nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:

Nosacīti nodalīto daļu sadalījums	Īpašuma tirgus vērtība, EUR
Nosacīti nodalītās mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar platību 8,0301 ha, aprēķinātā vērtība, EUR	20 900
Nosacīti nodalītās lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar platību 5,9097 ha, aprēķinātā vērtība, EUR	76 000
kopsumma, EUR	96 900
Korekcija koeficients par objekta realizācijas iespējām	0,98
Vērtējamā objekta galīgā tirgus vērtība (noapaļojot), EUR	95 000
Vērtējamā objekta vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos (noapaļojot), EUR	67 000

11. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izanalizējot vērtēšanas objekta pārdošanas un/vai ieķīlāšanas iespējas, vērtētāji secināja, ka vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai un pārdošanai, ja nekustamais īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.

12. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA „Latio”. SIA „Latio” piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 10. decembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA „Latio” sertificēta vērtētāja asistente Laura Teika. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates un vērtēšanas datumā, 2025. gada 10. decembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta, kas atrodas “Beitiņi”, Ilķenē, Ādažu pagastā, Ādažu novadā** ar kadastra Nr. 8044 006 0134:

- tirgus vērtība, neiekļaujot mežaudzes vērtību, ir **EUR 95 000 (deviņdesmit pieci tūkstoši eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 67 000 (sešdesmit septiņi tūkstoši eiro)**, ar pārdošanas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

Vērtībā nav iekļauta uz zemes vienības esošā mežaudze.

Māris Poikāns

SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.155

Laura Teika

SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000630358

Kadastra numurs: 80440060134

"Beitiņi", Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440060127).		13.9398 ha
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 298. Žurn. Nr. 300005670684, lēmums 06.09.2022., tiesnese Inese Bērzkalne		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: UR property SIA, reģistrācijas numurs 40203170037.	1	
1.2. Pamats: UR property SIA 2022.gada 16.augusta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005670684, lēmums 06.09.2022., tiesnese Inese Bērzkalne		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez BIGBANK AS, reģistrācijas numurs Nr.10183757 Igaunijā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu dalīt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, patapināt, dāvināt, kā arī nekādā veidā atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, grozīt lietošanas kārtību, ja tāda noteikta.		
1.2. Pamats: 2024.gada 1.februāra hipotēkas līgums Nr.BL-LVC-24000003/1H. Žurn. Nr. 300006545951, lēmums 08.02.2024., tiesnese Indra Kreicberga		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.		0.08 ha
1.2. Pamats: SIA "UR property" 2022.gada 29.jūnija iesniegums par viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienību sadali, VZD 2022.gada 8.jūlija elektronisks paziņojums.Ieraksts pārņemts no Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.298 (žurnāls Nr.300005642822). Žurn. Nr. 300005670684, lēmums 06.09.2022., tiesnese Inese Bērzkalne		
2.1. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts 0.16 ha platībā par labu nekustamam īpašumam "Jaunbeitiņi", Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov., Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.298.		0.16 ha
2.2. Pamats: 2022.gada 30.septembra servitūta līgums par reāservitūtu nodibināšanu. Žurn. Nr. 300005706843, lēmums 19.10.2022., tiesnese Sandra Zeire		
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: BIGBANK AS, reģistrācijas numurs Nr.10183757 Igaunijā.		650000.00 EUR
1.2. Pamats: 2024.gada 1.februāra aizdevuma līgums Nr.BL-LVC-24000003, 2024.gada 1.februāra hipotēkas līgums Nr.BL-LVC-24000003/1H. Žurn. Nr. 300006545951, lēmums 08.02.2024., tiesnese Indra Kreicberga		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 10.12.2025 17:24:45.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80440060134	-	13.9398 ha	100000630358	-	Ādažu pagasts, Ādažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8357	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18613	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	10365	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	20621	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80440060127	1/1	"Beitini", Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103

Nekustamā īpašuma objekta platība:	13.9398
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8357	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18613	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	13.9398
Platības mērvienība:	ha

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	5.1365
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0621
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	5.0744
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	7.5067
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0400
Krūmāju platība:	0.3756
Purvu platība:	0.1478
Ūdens objektu zeme:	0.1031
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1031
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2275
Zemes zem ceļiem platība:	0.1086
Pārējās zemes platība:	0.3340

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	13.9398	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
5	06.03.1996	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0800	ha
6	30.09.2022	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1600	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.0720	ha
-	01.02.2025	7311020109	Gaujas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos no Lejasciema līdz ietekai jūrā	1.1090	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.0720	ha
-	01.02.2025	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.8554	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2167	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Vīlups	21.06.2022

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8044 006 0127

Adrese: "Beitiņi", Ilķene, Ādažu pagasts, Ādažu novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ādažu novada pašvaldības 2022. gada 25. maija lēmumu Nr. 244 "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu īpašumam "Jaunbeitiņi", Ilķene" un sertificēta mērnika Māra Vīlpa (sertifikāts Nr. AB0133) 2022. gada 21. jūnijā sagatavoto "Atzinumu par robežas neatbilstību".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0012.

Robežas noteiktas: 2022. gada 21. jūnijā

Plāna mērogs 1: 5 000

Zemes vienības platība: 13.9398 ha

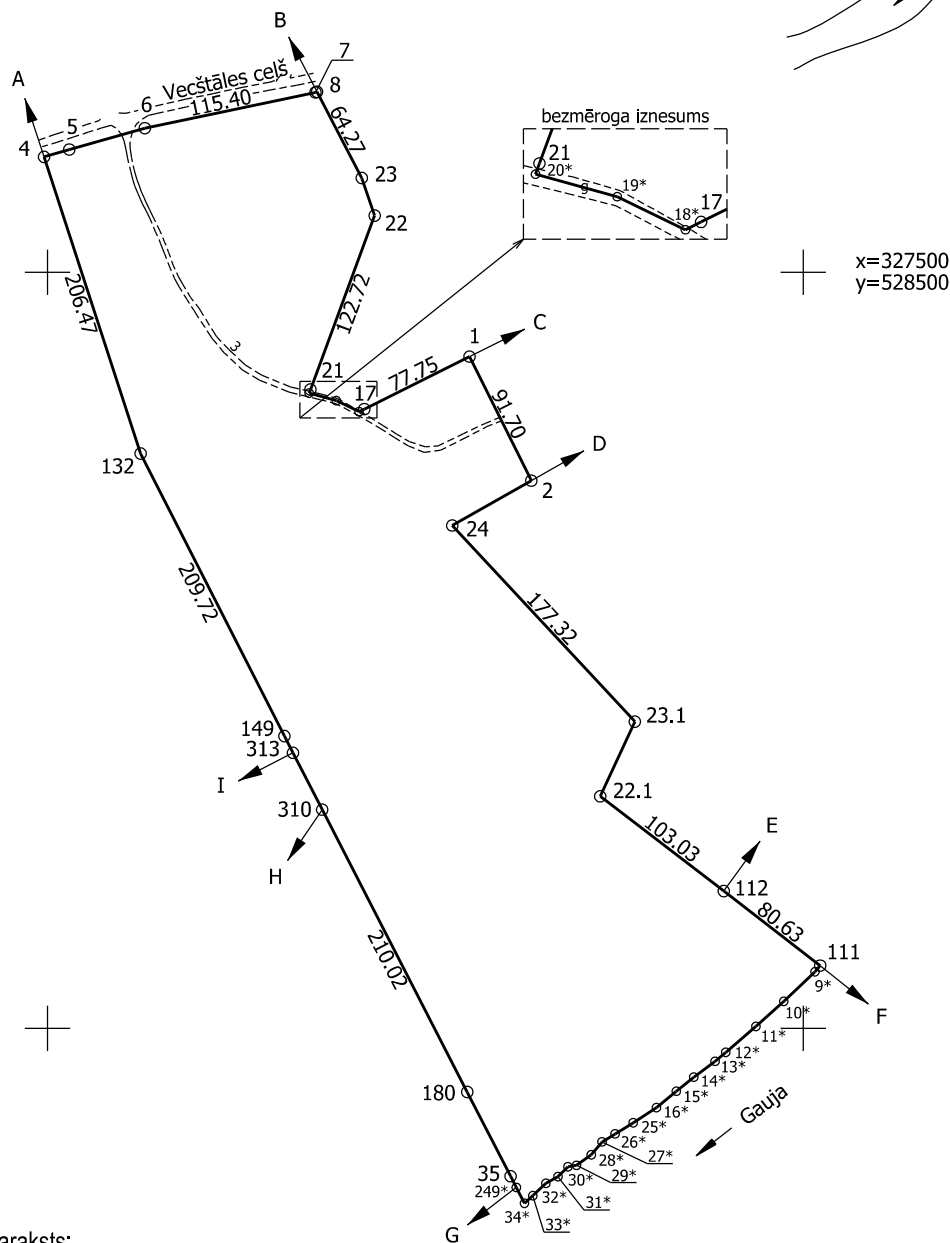
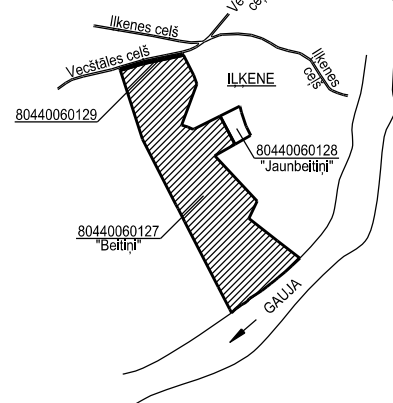
ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 0.999610

Attālums starp apvidū
nostiprinātiem robežpunktiem

Nr.	L (m)
4	17.42
5	51.92
6	
7	1.09
8	
23	26.28
22	
2	60.17
24	
23.1	54.47
22.1	
35	62.67
180	
310	42.27
313	12.47
149	

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMAS

Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 80440060129

no B līdz C: 80440060055 - "Mazā Lagūna"

no C līdz D: 80440060128 - "Jaunbeitiņi"

no D līdz E: 80440060044 - "Lejasilķeni"

no E līdz F: 80440060052

no F līdz G: 80440060056

no G līdz H: 80440060111 - "Gaujlejas"

no H līdz I: 80440060110 - "Mežacīruļi"

no I līdz A: 80440060010 - "Laukbeitiņi"

Zemes vienības platība: 13.9398 ha

Zemes robežu plāns

8044 006 0127

Plāna mērogs 1: 5 000

2. lapa no 2

Mērnieks Māris Vīlps
sertifikāta Nr. AB0133Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8044 006 0127

Adrese: "Beitiņi", Ilķene, Ādažu pagasts, Ādažu novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022. gada 21. jūnijā

Plāna mērogs 1: 5 000

Zemes vienības platība: 13.9398 ha

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8044 006 0127
Adrese: "Beitiņi", Ilķene, Ādažu pagasts, Ādažu novads

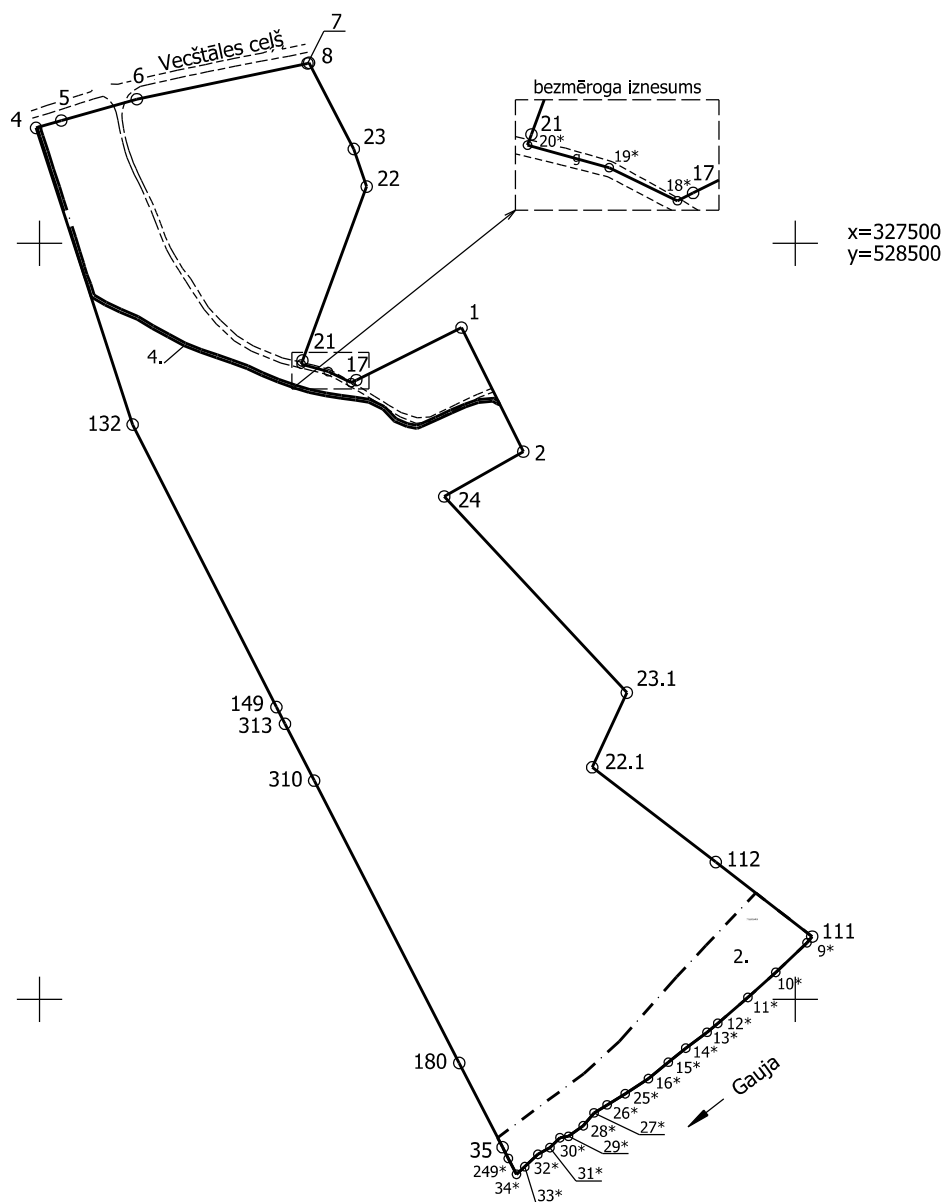
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020105 - dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 1.2073 ha
2.	7311020400 - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija - 0.8486 ha
3.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.2506 ha
4.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0820 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022. gada 21. jūnijā

Plāna mērogs 1: 5 000

Zemes vienības platība: 13.9398 ha



Apgrūtinājumu plāns

8044 006 0127

Plāna mērogs 1: 5 000

3. lapa no 3

Mērnīeks Māris Vīlīps
sertīfīkāta Nr. AB0133

Plāns sagatavots atbīlstoši Ministru kabīneta 2011. gada 27. decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

STA "Latvio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *155*

Māris Poikāns

vārds, uzvārds

010378-11013

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 20. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 20. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 19. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors