

1/2 domājamās daļas no
nekustamā īpašuma – zemes gabala

Ropažu novada Stopiņu pagasta Dzidriņās, “Jaunindras”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Ints Goldmanis, maksātnespējas procesa administrators

Novērtējuma datums: 2026. gada 12. aprīlis

**Maksātspējas procesa administratoram
Intam Godmanim**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par SIA "SKY ENERGO" piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala Ropažu novada Stopiņu pagasta Dzidriņās, "Jaunindras", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma daļas (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8096 004 0611	Stopiņu pagasta ZG nodaļējums:	100000534511
Zemes platība:	Kopējā platība 534 m ² , 1/2 domājamās daļas platība – 267 m ²		
Zonējums:	Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta pa pašvaldībai piederošu, asfaltētu autoceļu – Nākotnes iela.		
Komunikācijas:	Nav pieslēgumu.		
Piezīmes:	Nav noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. Saskaņā ar Zemesgrāmatu Objekta adrese ir Ropažu novada Stopiņu pagasta Dzidriņās, "Jaunindras", savukārt saskaņā ar VZD Kadastra datiem Objekta adrese ir Ropažu novada Stopiņu pagasts, "Jaunindru ceļš". Turpmāk tiek izmantota Zemesgrāmatā norādītā adrese.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieki:	SIA "SKY ENERGO" - 1/2 domājamā daļa, Gunārs Skvorcovs - 1/4 domājamā daļa un Sanda Ikauniece – 1/4 domājamā daļa.
------------	--

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Saskaņā ar ZG datiem: - Braucamā ceļa servitūts: Nostiprināts par labu nekustamajam īpašumam "Lejasindras" (Dzidriņas, Stopiņu nov., zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 230). Saskaņā ar Kadastra datiem:					
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0060	ha
	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0060	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0060	ha	
Netiek ņemts vērā:	Īpašuma daļai vērstā piedziņa, ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai, nostiprinātā hipotēka.					

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	12.04.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 12. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2014.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta SIA "SKY ENERGO" piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma:

piespiedu pārdošanas vērtība, kas ir līdzvērtīga 70% no tirgus vērtības,
2026. gada 12. aprīlī ir **2 000 EUR (divi tūkstoši eiro)**.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

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 DAĻAS RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	15
4. SLĒDZIENS	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

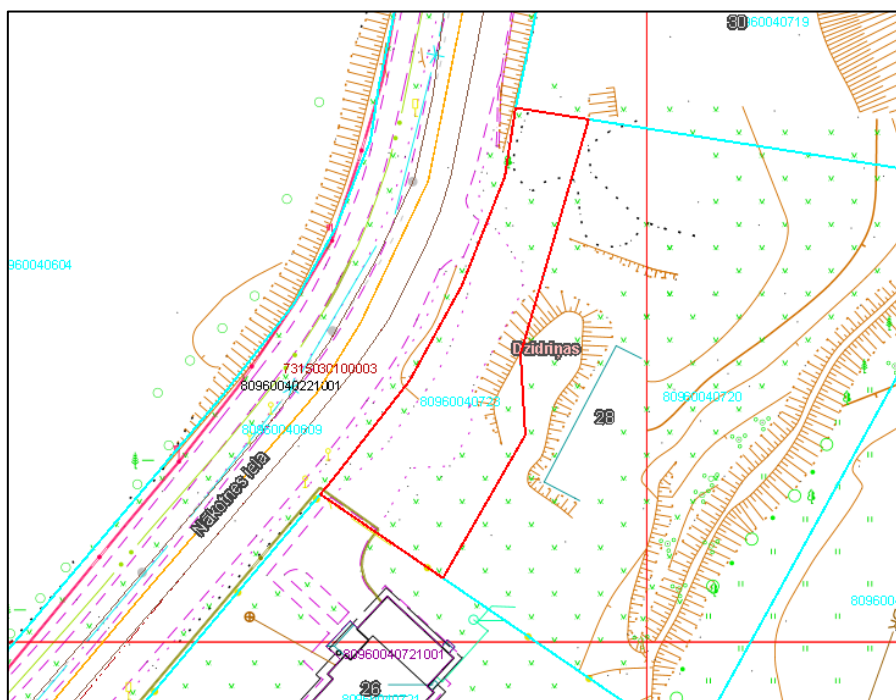
PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukas	- 4 lapas;
2. pielikums	Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 4 lapas;
3. pielikums	Situācijas plāna kopijas	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:





Atrašanās vietas apraksts:

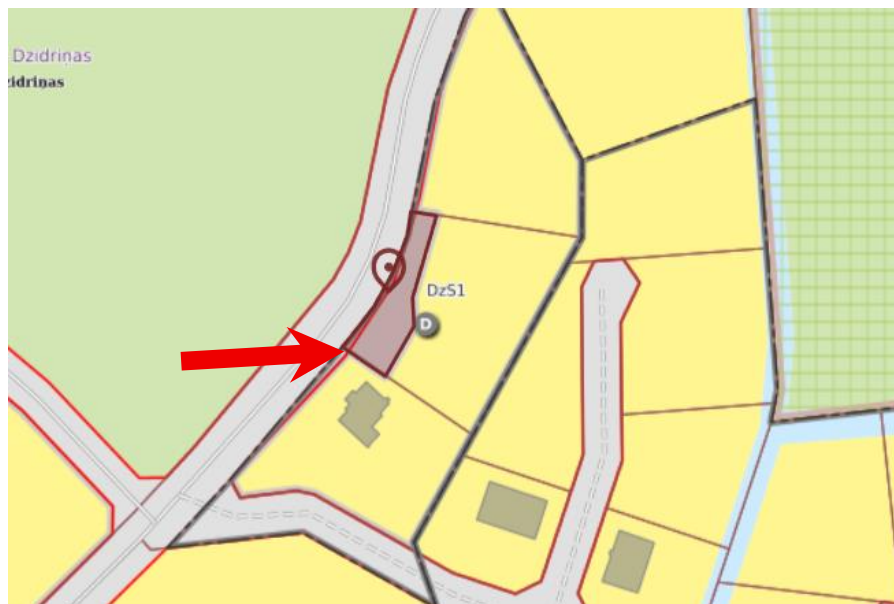
Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novada Stopiņu pagastā, Dzidriņu ciemā, pie Nākotnes ielas, blakus tam izvietotas privātmāju apbūves teritorijas. Attālums līdz pagasta centram (Ulbrokai) ir aptuveni 5 km, savukārt līdz Rīgas pilsētas robežai – aptuveni 9 km. Tuvākajā apkārtnē atrodas privātmājas un meža masīvi. Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Tuvākie pirmās nepieciešamības preču veikali, kā arī izglītības iestādes atrodas aptuveni 5 km attālumā no vērtējamā Objekta, Ulbrokā. Piekļūšana pie zemesgabala ir ērta, tā nodrošināta tieši no Nākotnes ielas. Kopumā vērtējamā Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā apmierinoša.

Zemes gabala raksturojums:

platība: 534 m²;
forma: neregulāra daudzstūra;
reljefs: līdzens;
nožogojums: nav;
labiekārtojums: nav;
apbūve: nav.

Zemes gabals robežojas ar dzīvojamās apbūves zemes gabaliem un Nākotnes ielu.

Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam:



teritorijas plānotā(atļautā) izmantošana jeb funkcionālais zonējums(TT)
Transporta infrastruktūras teritorija

Novērtējamā Objektā fotoattēli



2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašuma daļu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā.

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala daļas izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam – transporta infrastruktūras teritorija.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

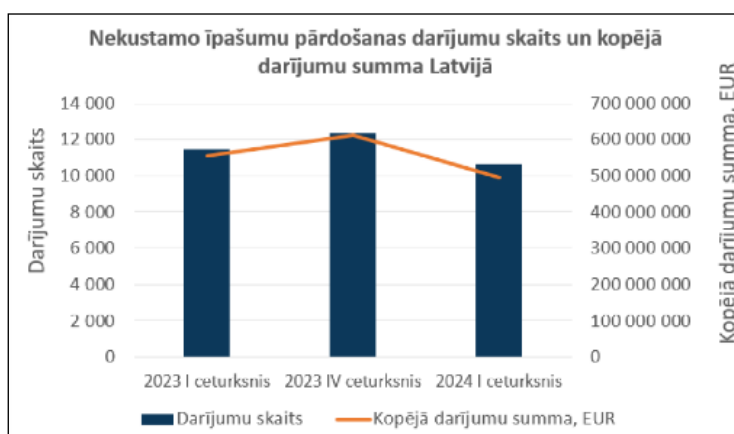
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Latvijā globālā nenoteiktība ietekmēja nekustamo īpašumu tirgu vairākos veidos. Pirmkārt, investori kļūst piesardzīgāki – gan vietējie, gan ārvalstu – un kavējas ar lielākiem ieguldījumiem, īpaši attīstības projektos. Otrkārt, neskaidrība kredītpolitikas un procentu likmju kontekstā var samazināt aizņēmēju spēju iegādāties īpašumus, īpaši mājāsaimniecību sektorā, kur būtiska ir banku kreditēšana.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā 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. 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 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2027. 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.



Avots: Immostate

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā laikā Stopiņu pagastā un citās Ropažu novada teritorijās zemes gabali ar dažādām platībām, kas atrodas transporta infrastruktūras teritorijās tika pārdoti ap 16 līdzīgi zemes gabali, ticamo darījumu cenas 1 000 EUR līdz 30 000 EUR jeb no 5,0 līdz 15,0 EUR/m².

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja, ka Ropažu un blakus esošajos novados līdzīgu zemes gabalu cenas pēdējā gada laikā ir būtiski atkarīgas no pircēja individuālās nepieciešamības pēc konkrētā īpašuma. Šādu zemes gabalu cenu amplitūda tirgus datos ir ļoti plaša. Šīs cenu atšķirības daļēji skaidro subjektīvais faktors – visbiežāk, iegādājoties īpašumu privātmāju rajonā, kur iedzīvotājiem pieder arī piebraucamā teritorija. Savukārt objektīvais faktors ir saistīts ar zemes gabala lietderīgumu, nodrošinot piekļuvi blakus īpašumam, kur konkrētā gabala vērtība tiek pielīdzināta alternatīvu piekļuves risinājumu izmaksām.

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. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals Stopiņu pagasta Dzidriņu ciemā;
- ērta piekļūšana no pašvaldībai piederoša autoceļa.

Negatīvie:

- zemes gabalam neregulāra konfigurācija;
- ierobežotas zemes alternatīvas izmantošanas iespējas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas 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 – analogu salīdzināšana ar vērtējamo īpašuma daļu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašuma daļu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma daļas pamatotas īpašās vērtības noteikšana.

Zemes gabala daļas tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīgiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta reģionā.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Salīdzināmo objektu raksturojums	VZD Kadastra satelītfoto	Funkcionālā zonējuma foto
<p>Zemes gabals Ērgļu ielas daļa, Ropažu pag., Ropažu nov. (kad. apz. 80840130294). Zemes gabala platība ir 260 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā. Īpašums pārdots 01.2026. par 2 000 EUR jeb 7,69 EUR/m².</p>		
<p>Zemes gabals Rožu iela, Mārupe, Mārupes nov. (kad. apz. 80760121211). Zemes gabala platība ir 2 065 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā. Īpašums pārdots 04.2025. par 27 000 EUR jeb 13,08 EUR/m².</p>		
<p>Zemes gabals Migļu iela, Salaspils, Salaspils nov. (kad. apz. 80310050700). Zemes gabala platība ir 565 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā. Īpašums pārdots 07.2024. par 7 000 EUR jeb 12,39 EUR/m².</p>		
<p>Zemes gabals Dzintaru ceļš A, Salaspils pag., Salaspils nov. (kad. apz. 80310130732). Zemes gabala platība ir 161 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā. Īpašums pārdots 08.2025. par 850 EUR jeb 5,28 EUR/m².</p>		

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, komunikāciju pieejamība, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, 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		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Jaunindras, Stopiņu pag., Ropažu nov.	Ērgļu ielas daļa, Ropažu pag., Ropažu nov. (kad. apz. 80840130294)		Rožu iela, Mārupe, Mārupes nov. (kad. apz. 80760121211)		Mīgļu iela, Salaspils, Salaspils nov. (kad. apz. 80310050700)		Dzintaru ceļš A, Salaspils pag., Salaspils nov. (kad. apz. 80310130732)	
Zemes gabala platība, m ²	534	260		2065		565		161	
Pārdevuma cena, EUR		2000		27000		7000		850	
Darījuma laiks		01.2026.		04.2025.		07.2024.		08.2025.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		7,69		13,08		12,39		5,28	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 7,69		EUR 13,08		EUR 12,39		EUR 5,28	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 7,69		EUR 13,08		EUR 12,39		EUR 5,28	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	sliktāk	6%	sliktāk	2%
		EUR 7,69		EUR 13,47		EUR 13,13		EUR 5,39	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	15%	labāks	-10%	sliktāks	5%	sliktāks	10%
		EUR 8,85		EUR 12,12		EUR 13,79		EUR 5,92	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	-5%	mazāks	5%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	-7%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	10%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-5%		5%		0%		3%
		EUR 8,40		EUR 12,73		EUR 13,79		EUR 6,10	
Pārēķinu koeficients (starprezultāts)		9%		-3%		11%		16%	
Pārēķinu korekcija		EUR 0,71		-EUR 0,35		EUR 1,40		EUR 0,82	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 8,40		EUR 12,73		EUR 13,79		EUR 6,10	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 185		EUR 26 280		EUR 7 791		EUR 982	
6. Citi faktori:									
- nojauicama apbūve, citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 185		EUR 26 280		EUR 7 791		EUR 982	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		8,40		12,73		13,79		6,10	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,3		0,3		0,2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 10,86							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 5 797							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā visa zemes gabala tirgus vērtība ir **EUR 5 797**.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir SIA "Sky energo" piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tā tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās vērtības daļa. Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Īpašuma kopējā vērtība, EUR	Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala domājamās daļas	1/2	5 797	2 899
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR			2 899

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir **2 900 EUR**.

3.6. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūrina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma daļas piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopti sekojošā tabulā.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība, EUR:	2899
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	5%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	5%
Izsvērtie riska faktori kopā:	30%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	870
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	2029

Attiecīgi SIA "SKY ENERGO" piederošās 1/2 domājamās daļas no zemesgabala piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) 2 000 EUR.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala Ropažu novada Stopiņu pagasta Dzidriņās, "Jaunindras", SIA "SKY ENERGO" piederošās 1/2 domājamās daļas novērtēšanu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 12. aprīlī ir
2 900 EUR (divi tūkstoši deviņi simti eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2026. gada 12. aprīlī, 70% no tirgus vērtības, ir
2 000 EUR (divi tūkstoši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu 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 likumīgo piederību apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētā īpašuma daļa tiek uzskatīta par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un 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 Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis vērtētās īpašuma daļas personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)