

---

---

**Īpašuma „Noras” ar kad. Nr. 80960050474  
Stopiņu pag., Ropažu nov.  
( jaunā adrese - Apsīšu iela 3, Upeslejas, Stopiņu pag., Ropažu nov.)  
novērtējums**

---

---



**Novērtēšanas datums:** 2025. gada 3. oktobris  
**Pasūtītājs:** Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs  
**Izpildītājs:** Eduards Žemaitis-Dzicevičs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma vērtēšanā

## God. J. Stepanova kungs!

2025. gada 14.oktobrī

Pēc Jūsu pieprasījuma ir noteikta īpašuma „Noras” ar kad. Nr. 80960050474 Ropažu nov, Stopiņu pagastā, Upeslejās, Apsīšu ielā 3 (tālāk – Īpašums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas datumā - 2025. gada 3.oktobrī.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju. Vērtību aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka informācija par Īpašumu, kas iegūta Kadastrā, Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.705, Ropažu novada būvvaldē un pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Īpašums tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Īpašuma izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Īpašuma aprēķināto tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu rezultātā ir secināts, ka Īpašuma tirgus vērtība ir

EUR 99000,00  
(Deviņdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 69000,00  
(Sešdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Īpašuma tirgus vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Īpašums ir brīvs no jebkāda veida kredītsaistībām un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.

Mana viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitē pievienotais vērtētāja Neatkarības apliecinājums. Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu, kas varētu atklāties pēc vērtēšanas datuma, ietekmi uz Īpašuma tirgus vērtību.

**Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti nododami pasūtītājam.**

Vērtējumu veica sertificēts (LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.24) vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: [eduard32@inbox.lv](mailto:eduard32@inbox.lv).

Ar cieņu,

SIA „Apgāds Rasa” valdes locekle

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

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

Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu	
Īpašuma „Noras” ar kad. Nr. 80960050474 (tālāk – Īpašums) adrese	Apsīšu iela 3, Upeslejas, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV 2118
Īpašuma izvietojuma apraksts	Īpašums atrodas Stopiņu pagastā, Upeslejās, Apsīšu ielā 3, ~ 1,4 km attālumā no Upesleju ciema centra. Īpašums robežojas ar īpašumiem Daktermuižas ielā 17 un 30, īpašumiem Mežsētu ielā 5 un 6, īpašumu Apsīšu ielā 5, kā arī ar Apsīšu ielu un dabas un apstādījumu teritoriju pie Mazās Juglas upes.
Īpašuma sastāvs Stopiņu pagasta ZG nodaļumā Nr.705 (tālāk – Nodalījums)	Zemesgabals ar kad. apz. 80960050474 (tālāk- Zemesgabals)
Īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstiem Kadastrā	1.Zemesgabals. 2. Divstāvu dzīvojamā māja ar kad. apz. 80960050474001 (tālāk – Ēka).
Īpašuma sastāvs dabā	1.Zemesgabals. 2. Ēkas pamati ar ķieģeļu mūra dūmvadu. (Ēka nojaukta līdz pamatiem). 3. Divstāvu pirts ēkas jaunbūve (tālāk – Ēka1).
Īpašumtiesības	Īpašums pieder Norai Ķikutei (tālāk – Īpašniece). Īpašumtiesības ir nostiprinātas Nodalījumā 2000.gada 23.martā.
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	Par vērtēšanas datumu pieņemts 2025.gada 3.oktobris, kad vērtētājs veica Īpašuma apskati. Vērtētājam netika nodrošināta iespēja sazināties ar Īpašnieci un uzzināt viņas viedokli par Īpašumā ietilpstošās apbūves stāvokli.
Zemesgabala raksturojums	Zemesgabala platība – 0,9158 ha. Zemesgabala robežu konfigurācija – izstiepts neregulārs daudzstūris (max garums ~140,0m, max platums ~ 95,0m). Zemesgabala reljefs - pārsvarā līdzens.
Zemesgabala atļautā izmantošana	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Informācija par Ēkas un Ēkas1 tapšanu	Vērtētāja rīcībā nav precīzas informācijas par Ēkas un Ēkas1 tapšanas laiku un Ēkas būvkonstrukciju nojaukšanas laiku. Ir pieņemts, ka Ēkas un Ēkas1 jaunbūves tapa laikposmā no 2005.gada līdz 2007.gadam saskaņā ar Stopiņu novada būvvaldē 2005.gada 10.februārī akceptēto būvprojektu (tālāk – Projekts). Abu minēto ēku celtniecības un aprīkošanas darbi tika pārtraukti un netika turpināti. Aptuveni pirms diviem gadiem Ēka tika nojaukta.
Ēkas1 raksturojums	Sakarā ar to, ka Ēka1 nav reģistrēta Kadastrā, informāciju par tās raksturlielumiem vērtētājs varēja iegūt Projektā. Projektā ir uzrādīti šādi Ēkas1 parametri: platība - 116,9 m <sup>2</sup> , apbūves laukums – 68,9 m <sup>2</sup> ; stāvu skaits – 2, iecerēto telpu skaits – 9. Apskates rezultāti liecina, ka Ēkas1: - būvkonstrukciju stāvoklis ir daļēji apmierinošā un daļēji neapmierinošā stāvoklī; - telpu plānojums līdz galam nav izveidots; - telpu apdare nav pabeigta. Ēkas 1 sienas – koka balķu un koka karkasa apmetas. Ēkas1 jumts - krāsotu dakstiņveida metāla lokšņu klājums.

**Īpašuma „Noras” Ropažu nov, Stopiņu pag., Upeslejās , Apsīšu ielā 3 novērtējums**

<b>Ēkas stāvoklis vērtēšanas datumā</b>	Ēka nojaukta. Saglabāti betona pamati ar platību ~ 180,0 m <sup>2</sup> un ķieģeļu mūra dūmvads.
<b>Zemesgabala labiekārtojums</b>	Zemesgabala teritorija nav sakopta. Zemesgabala neapbūvēto daļu klāj ilgstoši neplauts zāliens un nekopti krūmi. Izveidota dekoratīvo skuju koku rinda, aug daži ozoli un bērzi. Pie nojauktās Ēkas pamatiem palikušas būvgružu un sadzīves atkritumu kaudzes. Pie iebrauktuves Zemesgabala teritorijā no Apsīšu ielas uzstādīti metāla konstrukciju vārti. Zemesgabala teritorija daļēji iežogota, uzstādīts metāla stieples pinuma iežogojums uz metāla stabiem, kā arī koka latu žogs uz koka stabiem. Iežogojums ir bojāts, vietām demontēts.
<b>Nodrošinājums ar inženierkomunikācijām</b>	Zemesgabala teritorijā atrodas elektrisko tīklu transformatoru apakšstacija, uzstādīts elektrosadales skapis ar skaitītāju. Līgums par elektroenerģijas piegādi nav aktīvs. Saskaņā ar Projektu ūdens apgāde bija paredzēta no spices. Kanalizācijas sistēma vietējā. Projekta materiāli liecina, ka: - Ēkā bija paredzēts ierīkot centrālās apkures sistēmu; - Ēkā 1 bija paredzēts uzmūrēt pirts krāsni. Apskates laikā konstatēts, ka Ēkas 1 1.stāvā uzstādīta Jotul metāla krāsniņa.
<b>Īpašuma apkārtnē</b>	Dzīvojamās mājas un nepabeigtas būves ar saistīto zemi, neapbūvēti zemesgabali, meža masīvs, Mazās Juglas upes ieleja.
<b>Īpašuma labākais izmantošanas veids</b>	Dzīvojamo māju un palīgēku apbūve ar saistīto zemi
<b>Nodalījumā reģistrētā atzīme par piedziņas vēršanu uz Īpašumu</b>	<b>Atzīme</b> – vērsta 123700,38 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA Julianus Portfolio, reģ.Nr. 40203088409. <b>Atzīme</b> – vērsta EUR 8836,54 un likumisko 6% gadā no neatmaksātās parāda summas piedziņa. Piedzinējs: SIA „Swedbank Līzings”, reģ. Nr. 40003240524. <b>Atzīme</b> – vērsta 164,19 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA „GelvoraSergel”, reģ. Nr.40103837691.
<b>Kadastrā reģistrētie Īpašuma aprūtinājumi</b>	1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,0203 ha. 2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0690 ha. 3. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0167 ha.
<b>Lietu tiesības, kas aprūtinā Īpašumu</b>	1.Ēkas nojaukšana nav pabeigta un nav legalizēta. 2.Ēka 1 nav reģistrēta Kadastrā.
<b>Vērtēšanas uzdevums un mērķis</b>	Īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana parāda piedziņas procesā
<b>Vērtēšanā izmantotā pieeja</b>	Salīdzināmo darījumu pieeja
<b>Vērtēšanas atskaites parakstīšanas datums</b>	2025. gada 14. oktobris
<b>Pasūtītājs</b>	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
<b>Īpašuma noteiktā tirgus vērtība</b>	EUR 99000,00
<b>Īpašuma noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība</b>	EUR 69000,00

## SATURA RĀDĪTĀJS

Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu .....	3
1. Novērtējamā īpašuma identifikācija.....	6
2. Īpašuma izvietojums Ropažu nov, Stopiņu pagastā, Upeslejās.....	6
3. Īpašuma fotoattēli.....	7
4. Vērtējuma mērķis un uzdevums.....	11
5. Īpašuma, Zemesgabala un saistītās apbūves raksturojums.....	11
6. Labākās un efektīvākās izmantošanas analīze.....	15
7. Tirgus analīze.....	16
8. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums.....	17
9. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.....	18
10. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi.....	23

### **Pielikumi:**

- Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.705 noraksta kopija;
- 2005.gada 10.02. akceptētā Ģimenes mājas un pirts projekta materiālu kopija;
- Kadastra materiāli.

Profesionālo kvalifikāciju apliecināošs dokuments

Citi dokumenti

## 1. Novērtējamā īpašuma identifikācija

Īpašuma „Noras” ar kad. Nr.80960050474 adrese: Apsīšu iela 3, Upeslejas, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV 2118.

Dabā Īpašums sastāv no:

- zemesgabala ar kad. apz. 80960050474 (tālāk – Zemesgabals) un platību 9158,0 m<sup>2</sup>;
- dzīvojamās mājas ar kad. apz. 80960050474001 (tālāk – Ēka) pamatiem;
- 2 stāvu koka baļķu un koka karkasa pirts ēkas (tālāk – Ēka1). Ēka1 nav reģistrēta Kadastrā.

Ēka un Ēka1 uzbūvētas saskaņā ar Projektu un netika pabeigtas. Vērtēšanas datumā konstatēts, ka Ēkas jaunbūve patvaļīgi nojaukta līdz pamatiem. Nojaukšanas fakts nav reģistrēts Kadastrā.

## 2. Īpašuma izvietojums Ropažu nov, Stopiņu pagastā, Upeslejās



### 3. Īpašuma fotoattēli



Skats uz Apsīšu ielu pie Īpašuma



Iebrauktuve Zemesgabala teritorijā no Apsīšu ielas



Skats uz Zemesgabala teritoriju starp nojaukto dzīv. ēku un Apsīšu ielu



Skats uz nojaukto Ēku



Nojauktās Ēkas pamati (1.daļa)



Nojauktās Ēkas pamati (2.daļa)



Būvkonstrukciju un sadzīves tehnikas atliekas pie Ēkas pamatiem



Zemesgabala daļa starp Ēkas pamatiem un Ēku1



Ēkas 1 fasādes



Ēkas 1 terase Nr.1

Ēkas 1 terase Nr.2 (bojāta)



Skati Ēkas 1 iekštelpās

Koka lapene pie Ēkas 1



Zemesgabala daļa starp Ēku 1 un Zemesgabala robežu upes pusē



Žogs uz Zemesgabala robežas upes pusē



Zemesgabala robeža pie Apsīšu ielas



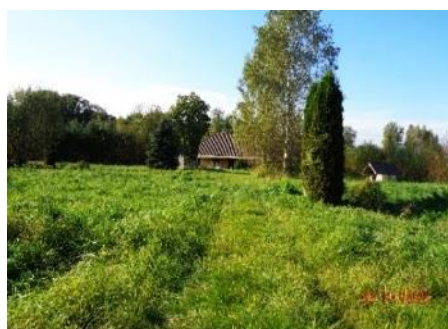
Zemesgabala daļa pie robežas ar īpašumu Daktermuižas ielā 30



Transformators un elektrosadales skapis



Suņa būda



Aizaugušais zemes piebraucamais ceļš (no iebrauktuves Zemesgabalā līdz Ēkai1)



Zemesgabala teritorija pie robežas ar īpašumu Apsīšu ielā 5 un īpašumu Mežsētu ielā 5

#### 4. Vērtējuma mērķis un uzdevums

Īpašuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parāda piedziņas procesā.

#### 5. Īpašuma, Zemesgabala un saistītās apbūves raksturojums

<b>5.1. Īpašuma atrašanās vieta</b>	
<b>Novietojums</b>	Īpašums atrodas Stopiņu pagastā, Upeslejās, Apsīšu ielā 3, ~ 1,4 km attālumā no Upesleju ciema centra, privātmāju apbūves teritorijā, ~ 25,0 m attālumā no Mazās Juglas upes krasta. Īpašums robežojas ar īpašumiem Daktermuižas ielā 17 un 30, īpašumiem Mežsētu ielā 5 un 6, īpašumu Apsīšu ielā 5, kā arī ar Apsīšu ielu un dabas un apstādījumu teritoriju pie Mazās Juglas upes.
<b>Pieejamība</b>	Ērta. Īpašumam var piekļūt no Upesleju ciema centra, virzoties pa asfaltēto Daktermuižas ielu līdz Apsīšu ielai vai no autoceļa A4, virzoties pa pašvaldības grants ceļu. Apsīšu ielai ir grants segums. Autobusa kustības reģionālo maršrutu pietura atrodas ~ 1,4 km attālumā Upesleju ciema centrā.
<b>Infrastrukturā objekti</b>	Tuvākais pārtikas veikals un pasta nodaļa atrodas Upesleju ciema centrā Zahārija Stopija ielā. Netālu no ciema centra atrodas Upesleju sākumskola un doktorāts.
<b>Apkārtne</b>	Privātmājas ar saistīto zemi, neapbūvēti zemesgabali, meža masīvs, Mazās Juglas upes ieleja.
<b>5.2. Zemesgabala parametri un raksturojums</b>	
<b>Zemesgabala kad. apz.</b>	80960050474
<b>Zemesgabala platība</b>	9158,0 m <sup>2</sup>
<b>Konfigurācija</b>	Izstiepts neregulārs daudzstūris, max garums ~140,0 m, max platums ~ 95,0 m.
<b>Reljefs</b>	Pārsvarā līdzens
<b>Pašreizējā Zemesgabala izmantošana</b>	Ar nojauktās Ēkas pamatiem un Ēku1 saistītā zeme
<b>Labākā Zemesgabala izmantošana</b>	Privātmāju un palīgēku būvniecība un ekspluatācija, autotransporta novietošana, dārza iekopšana, atpūta pie upes
<b>Labiekārtojums</b>	Zemesgabala teritorija nav sakopta. Zemesgabala neapbūvēto daļu klāj ilgstoši nepļauts zāliens un nekopti krūmi. Izveidota dekoratīvo skuju koku rinda, aug daži ozoli un bērzi. Pie nojauktās Ēkas pamatiem palikušas būvgružu un sadzīves atkritumu kaudzes. Pie iebrauktuves Zemesgabala teritorijā no Apsīšu ielas uzstādīti metāla konstrukciju vārti. Iekšējais zemes ceļš no iebrauktuves līdz Ēkai 1 praktiski aizaudzis. Zemesgabala teritorija daļēji iežogota, uzstādīts metāla stieples pinuma iežogojums uz metāla stabiem pie Apsīšu ielas, kā arī koka latu žogs uz koka stabiem pie robežas upes pusē. Iežogojums ir bojāts, vietām demontēts. Uz robežas ar īpašumiem Mežsētu ielā 5, 6 un Apsīšu ielā 5 iežogojuma nav.

### 5.3. Zemesgabala robežu plāna foto un grafiskais attēlojums



### 5.4. Ar Zemesgabalu saistītās apbūves raksturojums

Ar Zemesgabalu saistītās apbūves apskate veikta 2025.gada 3.oktobrī. Par apskates iemeslu bija informēta satiktā kaimiņu dzīvojamās mājas Mežsētu ielā 4 iemītniece, kurai tika uzrādīts zv. tiesu izpildītāja J. Stepanova pieprasījums vērtēt Īpašumu.

Apskates laikā konstatēts, ka Zemesgabala teritorijā atrodas:

1. dzīvojamās mājas ar kad. apz.80960050474001 (tālāk – Ēka) pamati;
2. Kadastrā neregistrētas divstāvu pirts ēkas jaunbūve (tālāk – Ēka1).

Ēka un Ēka1 veidotas saskaņā ar 2005.gada 10.februārī akceptēto **Ģimenes mājas un pirts projektu** (tālāk – Projekts). Projekta pasūtītāja – **Nora Elksne (Ķikute)**.

Ēkas pamatu un Ēka1 izvietojums Zemesgabala teritorijā atspoguļots atskaites 5.3. apakšpunktā.

#### Ēkas raksturojums

Ēka - divstāvu koka karkasa, koka vairogu un koka dēļu dzīvojamā māja ar kad. apz. 80960050474001, tapa saskaņā ar Projektu laika posmā no 2005.gada līdz 2007.gadam. Vēlāk Ēkas celtniecības un aprīkošanas darbi tika pārtraukti un netika turpināti. Kadastrā Ēka tiek raksturota kā **jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (V1)**. Kadastrā reģistrētie Ēkas parametri apkopoti sekojošā tabulā:

Ēkas parametri Kadastrā	
Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	178,0
Būvtilpums, m <sup>3</sup>	1008,0
Kopējā platība, m <sup>2</sup> , t.sk.	281,0
1.stāvs	140,5
2.stāvs	140,5

Kadastra materiālos nav informācijas par Ēkas telpu sastāvu un parametriem, ir tikai norādīta katra stāva kopējā platība.

Aptuveni pirms diviem gadiem Ēkas jaunbūve tika nojaukta. Īpašuma Mežsētu ielā 4 iemītniece informēja vērtētāju par to, ka nojaukšanas darbi veikti 2023.gadā, izmantojot buldozeru. Nojaukšanas faktu apliecina vērtēšanas atskaitei pievienotie fotoattēli.

Sekojošā attēlā redzama Ēka pirms nojaukšanas.



Vērtētājam nav zināmi Ēkas nojaukšanas iemesli, nojaukšanas fakts nav reģistrēts Kadastrā. Ēkas nojaukšana nav pabeigta - nav demontēti monolītā betona pamati ar platību ~ 180,0 m<sup>2</sup> ar ķieģeļu mūra dūmvadu.

Ir pieņemts, ka Ēkas pamati daļēji izmantojami citas apbūves izveidei.

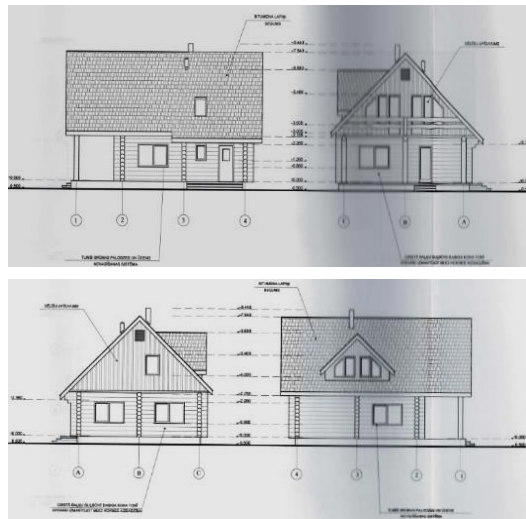
### Ēkas 1 raksturojums

Ēka1 - divstāvu baļķu un koka karkasa pirts ēka (kad. apz. nav piešķirts), tapa laika posmā no 2005.gada līdz 2007.gadam saskaņā ar Projektu. Izveidots Ēkas 1 būvapjoms, veikta ārējā apdare, Ēkas1 telpu apdares un aprīkošanas darbi nav pabeigti. Nav ierīkota iecerētā bruģētā terase pie Ēkas 1. Ēkai 1 ir divas ieejas.

Sakarā ar to, ka Ēka1 nav reģistrēta Kadastrā, raksturojot Ēku1, izmantoti Projekta dati.

Ēkas1 parametri Projektā	
Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	68,9
Būvtilpums, m <sup>3</sup>	440,0
Kopējā platība, m <sup>2</sup>	<b>116,9</b>

Projektā iecerētais Ēkas1 veidols atspoguļots grafiskajā attēlojumā:



Projektā iekļautā Ēkas 1 telpu eksplikācijā redzams, ka 1. stāvā bija iecerēts ierīkot atpūtas telpu ar virtuves nišu, pirts telpu un priekštelpu, sanmezglu ar dušas vietu, kā arī nojumi. 2. stāvā bija paredzēta kāpņu telpa, sanmezglis ar dušas vietu un trīs istabas, kā arī terase.

Ēkas 1 apskates rezultāti liecina, ka:

- dabā Ēkas 1 būvprojoma aprīses neatbilst Projekta iecerei;
- Ēkas 1 telpu izveide nav pabeigta, kāpnes uz otro stāvu nav uzstādītas, telpu apdare ir tikai uzsākta.

Satikta īpašuma Mežsētu ielā 4 iemītniece apgalvoja, ka Ēkā 1 periodiski mitinājās nezināmi cilvēki.

### Ēkas 1 konstruktīvo elementu un ārējās apdares raksturojums

(sagatavots, izmantojot Projekta materiālus un vizuālās apskates rezultātus)

Elementa nosaukums	Raksturojums
Pamati	Monolīta betona
Ārsienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķu un koka karkasa konstrukcija
Starpsienas	Koka un metāla karkasa konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas
Jumta konstrukcijas un segums	Koka sijas un spāres Jauns krāsots dakstiņveida metāla lokšņu klājums
Lietus ūdens novadīšana no jumta	Krāsotas skārda renes un notekrenes
Ārējā apdare	Krāsots apmetums
Divu Ēkas 1 1. stāvā esošo terašu stāvoklis	Viena terase ar krāsota skārda lokšņu jumtu un koka dēļu grīdas klājumu apmierinošā stāvoklī. Otrās terases jumta klājums demontēts, bet koka dēļu klājums ir sapuvis.
Logi	PVC ar pakešu stiklojumu
Ārdurvis un iekšdurvis	Ārdurvis – masīvkoka Iekšdurvis – nav uzstādītas

Vērtēšanas datumā Ēkas 1 būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Ir pieņemts, ka Ēku 1 var pabeigt un nodot ekspluatācijā.

### Īpašumā izmantojamo inženierkomunikāciju raksturojums

**Ārējie inženiertīkli.** Zemesgabala teritorijā atrodas elektrisko tīklu transformatoru apakšstacija. Izveidots pieslēgums pagasta elektrotīkliem, uzstādīts elektrosadales skapis ar skaitītāju. Pašlaik līgums par elektroenerģijas piegādi nav aktīvs.

Projektā paredzēta lokālas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izveide. Bija plānota kanalizācijas nosēdaku ierīkošana pie Ēkas un Ēkas 1, kā arī ūdens padeve no urbuma. Vērtētāja rīcībā nav informācijas par minētās ieceres praktisko realizāciju.

**Iekšējie inženiertīkli.** Ir pieņemts, ka Ēkas 1 komunikācijas daļēji ir darba kārtībā.

**Apkure.** Projekta materiāli liecina, ka bija paredzēts:

- Ēkā ierīkot centrālās apkures sistēmu;
- Ēkā 1 uzmūrēt pirts krāsni.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par minētās ieceres praktisko realizāciju.

Apskates laikā konstatēts, ka Ēkā 1. stāvā uzstādīta Jotul krāsniņa.

**Energoefektivitāte.** Ēkas 1 sienas un jumta konstrukcijas nav nosiltinātas.

Īpašuma foto fiksāciju veica vērtētājs. Zemesgabala, Ēkas un Ēkas 1 apraksts sagatavots, balstoties uz apskates rezultātiem un atskaitei pievienoto materiālu analīzi, kā arī izmantojot Upesleju ciema iedzīvotāju liecības un specializēto uzņēmumu sniegto informāciju.

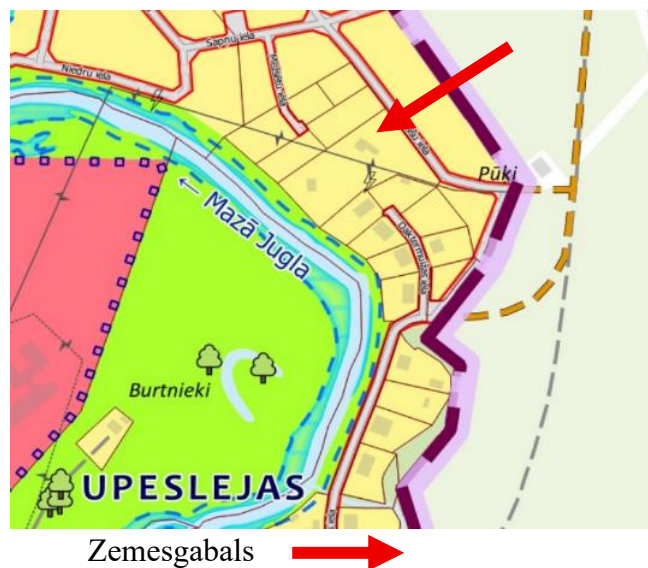
## 6. Labākās un efektīvākās izmantošanas analīze

Īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Labākās efektīvākās izmantošanas noteikšana balstās uz šādiem apsvērumiem:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai jābūt tiesiskai, jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai jābūt finansiāli iespējamai, paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tāda ienesīguma līmeni, kas pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Saskaņā ar Stopiņu pagasta teritoriālo plānojumu Zemesgabals atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)**. Sekojošā grafiskajā attēlojumā redzams Zemesgabala izvietojums minētajā teritorijā.



Ir pieņemts, ka Īpašuma labākais lietošanas veids – Zemesgabala izmantošana dzīvojamo māju un palīgēku būvniecībai un ekspluatācijai, dārza iekopšanai un atpūtai.

### **Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē Īpašuma tirgus vērtību**

#### **Pozitīvie faktori:**

- atrašanās vieta Pierīgā pie Mazās Juglas upes klusā un ekoloģiski pievilcīgā vietā;
- ērta piekļuve Īpašumam.

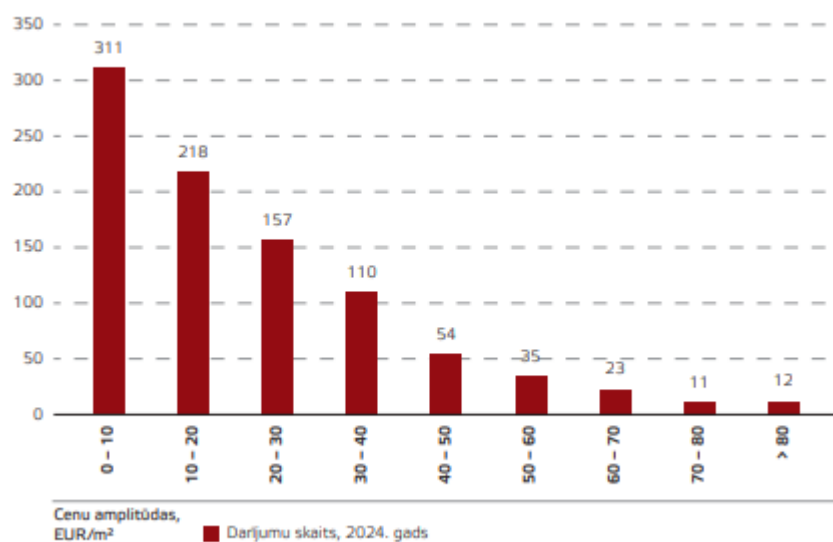
#### **Negatīvie faktori:**

- vērtētājam nebija iespējas iegūt informāciju par Ēkas un Ēkas1 celšanas gaitu;
- Īpašumā ietilpstošā apbūve nav reģistrēta Nodalījumā;
- Ēkas būvkonstrukciju nojaukšana nav pabeigta, nojaukšanas fakts nav legalizēts;
- Ēka 1 nav pabeigta un nav reģistrēta Kadastrā;
- Zemesgabala teritorija nav sakopta;
- Zemesgabala teritorijas vidusdaļu šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija.

## 7. Tirgus analīze

2025. gada 8 mēnešos Rīgas apkārtnes privātmāju apbūves zemes tirgū aktivitāte samazinājusies – darījumu skaits bija par 15,0 % mazāks nekā 2024.gada attiecīgajā periodā. Darījumu skaits minētajā tirgus segmentā pēdējo trīs gadu laikā samazinājies.

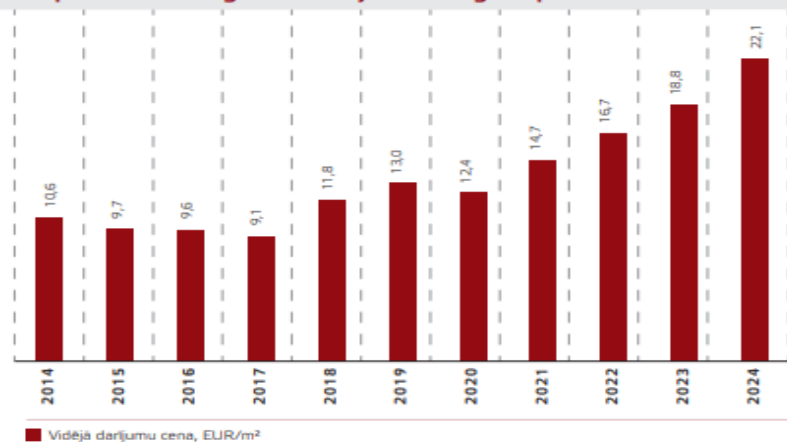
**Darījumu skaits Rīgas apkārtnē dalījumā pēc cenu amplitūdām**



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Savukārt privātmāju apbūves zemesgabalu cenas Rīgas apkārtnē 2025.gadā turpina pieaugt.

**Privātmāju apbūves zemesgabalu vidējā cena Rīgas apkārtnē**



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Visvairāk darījumu ar privātmāju apbūves zemi Rīgas apkārtnē 2024. gadā tika reģistrēti par cenu no 5 līdz 10 EUR/m². Par šādu cenu visvairāk darījumu reģistrēti Ķekavas novadā (70 darījumi). Salīdzinoši daudz darījumu notika par cenu no 10 līdz 20 EUR/m². Kopumā 2024. gadā lielākā daļa darījumu (57 %) Rīgas apkārtnē reģistrēti par cenu līdz 20 EUR/m².

Privātmāju apbūves zemesgabalu cena visvairāk pieaug Ķekavas novadā, tā palielinājās no 13,00 EUR/m² līdz 18,00 EUR/m². Augstas vidējās kvadrātmetra cenas privātmāju apbūves zemesgabalu darījumos bija arī Ropažu un Ādažu novadā. Dārgākie zemesgabali Ropažu novadā tika pārdoti Bergos, Priedkalnē un Baltezerā. Ādažu novadā augstākās pārdošanas cenas bija zemesgabaliem Baltezerā un Carnikavā.

Pārdoto privātmāju apbūves zemesgabalu vidējā platība Pierīgā 2024.gada darījumos bija 1742,0 m<sup>2</sup>.

Salīdzinoši daudz darījumu notika ar nelieliem zemesgabaliem platībā no 500,0 līdz 1000,0 m<sup>2</sup>, šo darījumu skaits sasniedza 25% no kopskaita. Šajā platības amplitūdā visvairāk darījumu notika Olaines novadā (95 darījumi). Tāpat kā iepriekšējos gados, 2024. gadā visvairāk darījumu notika ar apbūves zemesgabaliem platībā no 1000,0 līdz 1500,0 m<sup>2</sup>. Gada laikā šajā kategorijā reģistrēti 358 darījumi jeb 35 % no kopējā darījumu skaita. Vismazāk pieprasīti zemesgabali bija platībā virs 3000,0 m<sup>2</sup>.

## 8. Vērtēšanas pieeju apraksts un pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

### Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

### Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

### Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam.

Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Novērtējot Īpašumu, lietota salīdzināmo darījumu pieeja.

Nosakot Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski):

- **tirgus ekspozīcijas faktors** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;

- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;

- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;

- **pastāvošā tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;

## Īpašuma „Noras” Ropažu nov., Stopiņu pag., Upeslejās, Apsīšu ielā 3 novērtējums

- **papildus izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

### 9. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Lai izpildītu vērtēšanas uzdevumu, Īpašumu nosacīti sadalīsim divos īpašumos. Pirmajā īpašumā iekļausim Zemesgabala daļu 1 ar kopējo platību ~ 4400,0 m<sup>2</sup> un Ēku1 (tālāk – Īpašums 1). Otrajā īpašumā iekļausim Zemesgabala daļu 2 ar kopējo platību ~ 4700,0 m<sup>2</sup> un Ēkas pamatus (tālāk – Īpašums 2). Īpašumu 1 un Īpašumu 2 vērtēsim atsevišķi.

Ir pieņemts, ka Īpašuma tirgus vērtība atbilst Īpašuma 1 tirgus vērtības un Īpašuma 2 tirgus vērtības summai.

#### 9.1. Pieejas būtība un pielietojums

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo Īpašumu 1 un Īpašumu 2 salīdzinājumā ar līdzīgiem pārdotiem īpašumiem (tālāk – **Salīdzināmie īpašumi**). Salīdzināšanai tika izvēlēti 2020.gadā un 2021.gadā pārdotie īpašumi Ropažu nov., Stopiņu pagastā, Upeslejās, kuros ietilpa savrupmāju apbūvei izmantojami zemesgabali. Salīdzināmo īpašumu apraksts tapa, izmantojot zemesgrāmatas, Kadastra un Cenu bankas datus, kā arī īpašnieku un tirgus aģentu sniegto informāciju.

##### Salīdzināmais īpašums Nr. 1

Atrašanās vieta	Ropažu nov., Stopiņu pag., Upeslejas, Apsīšu iela 5. Robežojas ar Īpašumu.
Kadastra Nr.	80960050542
Zemesgabala kad. apz.	80960050580
Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	1247,0
Apbūve	Pārdošanas laikā bez apbūves
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Taisnstūris
Inženierkomunikācijas	Pārdošanas laikā elektrotīklu pievada nav.
Zemesgabala labiekārtojums	Pārdošanas laikā sakopts. Teritorija bez iežogojuma.
Pieklūšanas iespējas	Labas, zemesgabals robežojas ar Apsīšu ielu.
Zemesgabala atļautā izmantošana	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Darījuma laiks	2020. gada 17.septembris
Darījuma summa, EUR	19350,00



**Salīdzināmais īpašums Nr. 2**

Atrašanās vieta	Ropažu nov., Stopiņu pag., Upeslejas, Daktermuižas iela 20, pie asfaltētas ielas, ~ 40,0 m attālumā no M. Juglas upes krasta
Kadastra Nr.	80960050099
Zemesgabala kad. apz.	80960050099
Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	2249,0
Apbūve	Pārdošanas laikā bez apbūves
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Inženierkomunikācijas	Pārdošanas laikā ierīkots elektrotīklu pievads.
Zemesgabala labiekārtojums	Pārdošanas laikā sakopts. Teritorija iežogota, metāla stieples pinuma žogs uz metāla stabiem.
Pieklūšanas iespējas	Labas, no ciema centra, iela ar asfalta klājumu
Zemesgabala atļautā izmantošana	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Darījuma laiks	2021. gada 4. marts
Darījuma summa, EUR	35000,00



**Salīdzināmais īpašums Nr. 3**

Atrašanās vieta	Ropažu nov., Stopiņu pag., Upeslejas, Mežsētu iela 4. Atrodas ~ 20,0 m attālumā no M.Juglas upes, ~ 30,0 m attālumā no Īpašuma.
Kadastra Nr.	80960050540
Zemesgabala kad. apz.	80960050540
Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	2420,0
Apbūve	Pārdošanas laikā bez apbūves
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Inženierkomunikācijas	Pārdošanas laikā elektrotīklu pievada nebija.
Zemesgabala labiekārtojums	Pārdošanas laikā sakopts.
Pieklūšanas iespējas	Labas, zemesgabals robežojas ar Mežsētu ielu, piebraukšana no Sapņu ielas puses.
Zemesgabala atļautā izmantošana	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Darījuma laiks	2021. gada 12.februāris
Darījuma summa, EUR	25000,00



Veicot Īpašuma 1 un Īpašuma 2 tirgus vērtības aprēķinu, ir pieņemts, ka:

- potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties īpašumu par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību jāuzskata Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo zemesgabalu platības  $1\text{m}^2$  (tālāk – Standartvienība), kura pārdošanas cenu koriģē, izmantojot koeficientus vai procentos izteiktus koriģējošos lielumus, lai izlīdzinātu atšķirības starp Īpašumu 1 un Salīdzināmo īpašumu, kā arī Īpašumu 2 un Salīdzināmo īpašumu.
- Standartvienības cenā iekļauta Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo būvju, komunikāciju un labiekārtojuma elementu vērtība.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins notiek šādā secībā:

1. Sākotnēji Standartvienību cenas tiek koriģētas, ievērojot tirgus faktoros:

**A. Darījuma apstākļus.** Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

**B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū.** Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli īpašuma vērtēšanas datumā.

2. Tālāk Standartvienību precizētās pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. īpašuma izvietojumu;
2. zemesgabala platību, konfigurāciju un labiekārtojumu;
3. zemesgabala pieejamību;
4. inženierkomunikāciju nodrošinājumu;
5. saistītās apbūves ietekmi;
6. apgrūtinājumus un citus faktoros.

3. Tiek noteikta Standartvienību vidējā koriģētā cena. Ir pieņemts, ka minētā cena atbilst Zemesgabala daļas 1 platības  $1\text{m}^2$  tirgus vērtībai un Zemesgabala daļas 2 platības  $1\text{m}^2$  tirgus vērtībai.

4. Pēdējā etapā tiek aprēķināta Īpašuma 1 un Īpašuma 2 tirgus vērtība, reizinot Standartvienības vidējo koriģēto cenu ar Zemesgabala daļas 1 un Zemesgabala daļas 2 platību.

**9.2. Īpašuma 1 tirgus vērtības aprēķins**

	Īpašums Nr.1 Stopiņu pag. Upeslejas, Apsīšu iela 5		Īpašums Nr.2 Stopiņu pag. Upeslejas Daktermuižas iela 20		Īpašums Nr.3 Stopiņu pag. Upeslejas Mežsētu iela 4	
	<b>Pārdots</b>		<b>Pārdots</b>		<b>Pārdots</b>	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	19 350,00		35 000,00		25 000,00	
<b>A.</b> Piedāvājuma cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
<b>B.</b> Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,10		1,10		1,30	
Salīdzināmā īpašuma precizētā pārdošanas cena, EUR	21 285,00		38 500,00		32 500,00	
Dzīvojamās ēkas platība, m <sup>2</sup>	0,0		0,0		0,0	
Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	1247,0		2249,0		2420,0	
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> (Standartvienības) precizētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	17,07		17,12		13,43	
<b>Koriģējošie lielumi, kas izlīdzina atšķirības starp Īpašumu 1 un Salīdz.īpašumu</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Izvietojums Stopiņu pag. Upeslejās	0%	0,00	-2%	-0,34	1%	0,13
Pieejamība	0%	0,00	-1%	-0,17	0%	0,00
Zemesgabala lielums	-32%	-5,5	-22%	-3,77	-20%	-2,69
Zemesgabala konfigurācija un reljefs	-3%	-0,51	-2%	-0,34	0%	0,00
Zemesgabala sakoptība un labiekārtojums	0%	0,00	-5%	-0,86	0%	0,00
Inženierkomunikāciju risinājumi	2%	0,34	0%	0,00	2%	0,27
Saistītās apbūves ietekme	15%	2,56	15%	2,57	15%	2,01
Apgrūtinājumi un citi faktori	-7%	-1,19	-7%	-1,20	-6%	-0,81
Kopējā korekcija	-25%	-4,27	-24%	-4,11	-8%	#####
<b>Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>12,80</b>		<b>13,01</b>		<b>12,36</b>	
<b>Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m<sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>			<b>12,72</b>			
<b>Ēkas 1 platība (Projekta dati), m<sup>2</sup></b>			<b>116,9</b>			
<b>Zemesgabala daļas 1 platība, m<sup>2</sup></b>			<b>4400,0</b>			
<b>Īpašuma1 tirgus vērtība, EUR</b>			<b>55 978,74</b>			
<b>Īpašuma 1 tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>			<b>56 000,00</b>			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Īpašuma1 aprēķinātā tirgus vērtība ir  
 EUR 56000,00  
 (Piecdesmit seši tūkstoši eiro).

### 9.3. Īpašuma 2 tirgus vērtības aprēķins

	Īpašums Nr.1 Stopiņu pag. Upeslejas, Apsīšu iela 5		Īpašums Nr.2 Stopiņu pag. Upeslejas Daktermuižas iela 20		Īpašums Nr.3 Stopiņu pag. Upeslejas Mežsētu iela 4	
	Pārdots		Pārdots		Pārdots	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	19 350,00		35 000,00		25 000,00	
A. Piedāvājuma cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,10		1,10		1,30	
Salīdzināmā īpašuma precizētā pārdošanas cena, EUR	21 285,00		38 500,00		32 500,00	
Dzīvojamās ēkas platība, m <sup>2</sup>	0,0		0,0		0,0	
Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	1247,0		2249,0		2420,0	
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> (Standartvienības) precizētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	17,07		17,12		13,43	
<b>Koriģējošie lielumi, kas izlīdzina atšķirības starp Īpašumu 2 un Salīdz.īpašumu</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Izvietojums Stopiņu pag. Upeslejās	0%	0,00	-2%	-0,34	1%	0,13
Pieejamība	0%	0,00	-1%	-0,17	0%	0,00
Zemesgabala lielums	-35%	-6,0	-25%	-4,28	-23%	-3,09
Zemesgabala konfigurācija un reljefs	-3%	-0,51	-2%	-0,34	0%	0,00
Zemesgabala sakoptība un labiekārtojums	0%	0,00	-5%	-0,86	0%	0,00
Inženierkomunikāciju risinājumi	2%	0,34	0%	0,00	2%	0,27
Saistītās apbūves ietekme	-6%	-1,02	-6%	-1,03	-6%	-0,81
Apgrūtinājumi un citi faktori	-5%	-0,85	-5%	-0,86	-4%	-0,54
Kopējā korekcija	-47%	-8,02	-46%	-7,87	-30%	#####
<b>Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>9,05</b>		<b>9,24</b>		<b>9,40</b>	
<b>Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m<sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>			<b>9,23</b>			
<b>Ēkas pamatu platība, m<sup>2</sup></b>			<b>180,0</b>			
<b>Zemesgabala daļas 2 platība, m<sup>2</sup></b>			<b>4700,0</b>			
<b>Īpašuma2 tirgus vērtība, EUR</b>			<b>43 383,33</b>			
<b>Īpašuma 2 tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>			<b>43 000,00</b>			

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Īpašuma 2 aprēķinātā tirgus vērtība ir  
 EUR 43000,00  
 (Četrdesmit trīs tūkstoši eiro).

### 9.4. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

EUR 56000,00 (Īpašums 1) + 43000,00 (Īpašums 2) = EUR 99000,00

## 10. Ziņojums par vērtēšanas uzdevuma izpildi

Rekomendēju noteikt īpašuma „Noras” ar kad. Nr.80960050474 Ropažu nov., Stopiņu pag., Upeslejās, Apsīšu ielā 3 tirgus vērtību 2025. gada 3. oktobrī:

**EUR 99 000,00**  
**(Deviņdesmit deviņi tūkstoši eiro).**

Vērtētājs izvērtēja šādus ar Īpašuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 5 %
- fiziskā stāvokļa risks	- 7 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 5 %
- finansēšanas faktors	- 3 %
- papildus izmaksu faktors	- 5 %
- <u>pastāvošā tirgus tendenču faktors</u>	- 5 %
kopā	- 30 %

un secināja, ka Īpašuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 3. oktobrī varēja būt par 30% zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot

**EUR 69 000,00**  
**(Sešdesmit deviņi tūkstoši eiro).**

Noteiktās vērtības ir spēkā tikai pie tiem pieņēmumiem un nosacījumiem, kuri izmantoti aprēķinos. Īpašuma tirgus vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un tas var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū. Vērtētājs sev patur tiesības koriģēt Īpašuma noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja kāds no vērtējumā izmantotiem pieņēmumiem neatbilstu situācijai dabā.

Ar cieņu,

Vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas  
sertifikāts Nr. 24 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

E. Žemaitis-Dzicevičs

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

## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis Īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2025. gada 14. oktobrī

*Eduards Žemaitis-Dzicevičs*

*LĪVA profesionālās kvalifikācijas  
sertifikāts Nr. 24 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā*

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR.

24

*Eduards Zemaitis-Dzicevičs*

vārds, uzvārds

170660-11812

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 6. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums

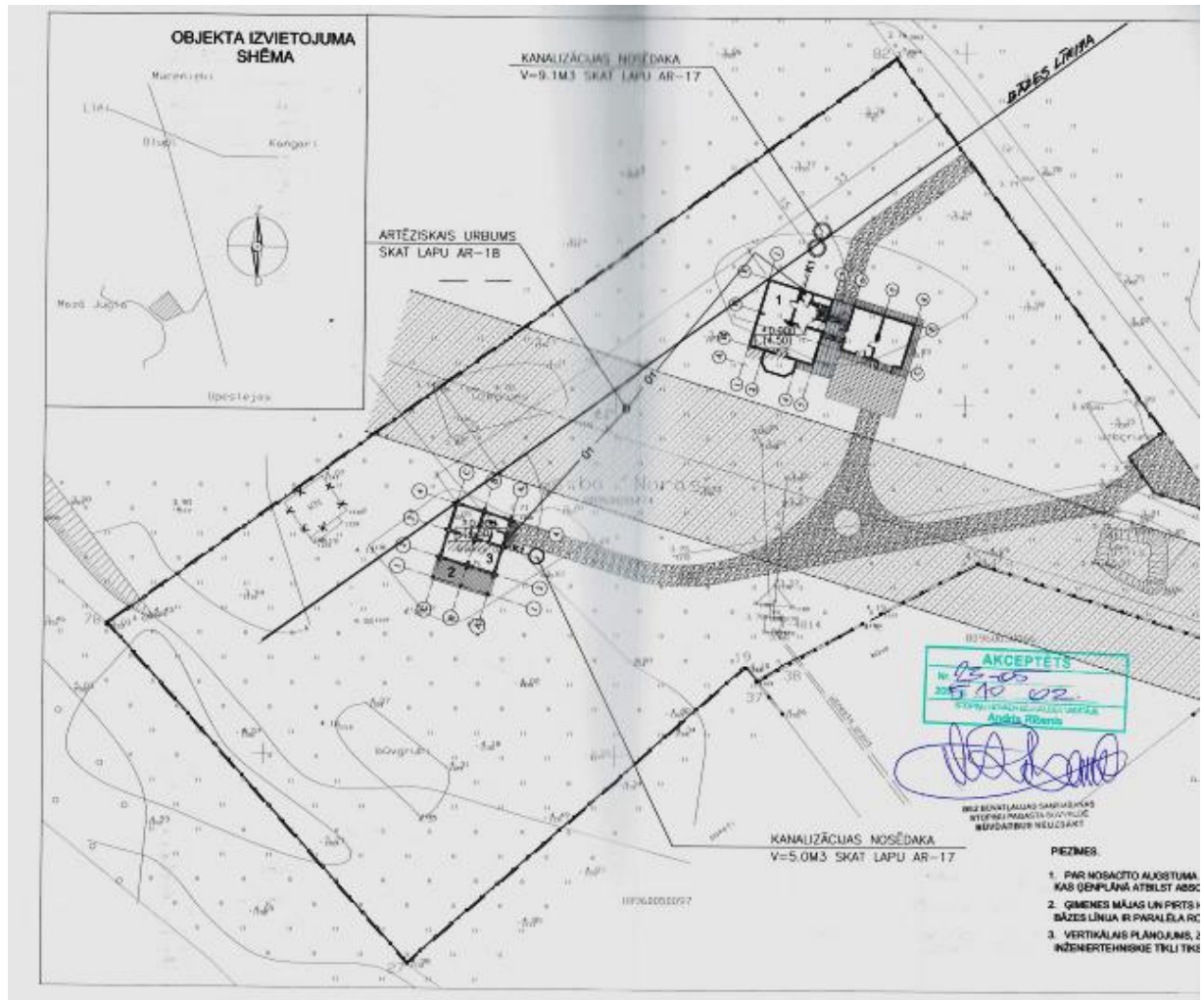


*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

**Būvprojekta materiāls**



**EKU UN BŪVJU EKSPĻIKĀCIJA**

N.p.k.	Nosaukums	Aplūcma laukums m <sup>2</sup>	Telpu kopējā platība m <sup>2</sup>	Telpu kubetāve m <sup>3</sup>	Piezīmes
1	Projektētā ģimenes māja	177.6	280.5	1008	
2	Terrase	27.8	27.8		
3	Pirts	68.9	116.9	440	
	Kopā	274.3	425.2		
	Ceļņi	545.7			
		820.0			

**APZĪMĒJUMI**

- GRUNTSĢĀBĀLA ROBEŽA
- ▨ ELEKTROTĪŅĻU AIZSARGZONA
- ▩ BRŪGAKMENS SEGUMS
- ▧ BRŪGAKMENS AR ZĀLĀLU
- ▦ GRANTS CEĻIŅŠ
- PROJEKTEJAMĀS ŽOGS
- O1 — PROJEKTEJAMĀS AUKSTĀ ODENS ODENSVAIDS
- K1 — PROJEKTEJAMĀS SAZIĒVES KANALIZĀCIJA
- ∞ PROJEKTEJAMĀS KANALIZĀCIJAS NOSĒDAKA
- PROJEKTEJAMĀS ARTĒZISKAIS URBUMS

AR ĪPAŠĒKĻU  
SASKAŅOTS  
Noras Elbaris