LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
"Rančo", Nāgelmuiža, Ropažu pag., Ropažu nov.
Kadastra nr. 8084 002 0048
Novērtējums.



*Nr. 2026/10/E479/V1*
*Rīgā*

# Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes gabala (kadastra apzīmējums 8084 002 0048) ar platību 5ha un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas – dabā netika identificēta un divu palīgceltņu – dabā netika identificētas, kadastra nr. 8084 002 0048, kas atrodas **"Rančo", Nāgelmuiža, Ropažu pag., Ropažu nov.,** novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - kadastra nr. 8084 002 0048, kas atrodas "Rančo", Nāgelmuiža, Ropažu pag., Ropažu nov., 2026. gada 7. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**10 500EUR** (desmit tūkstoši pieci simti eiro).

*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.*

Terminu ***„piespiedu pārdošana"*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs"

valdes loceklis

# ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS ..... 1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA ..... 2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte) ..... 3
3. FOTOATTĒLI ..... 4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS ..... 5
4.1 Atrašanās vietas raksturojums ..... 5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums ..... 5
**4.2.1.1. Apbūves raksturojums** ..... 6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE ..... 7
5.1. Tirgus vērtības definīcija ..... 7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi ..... 7
5.3. Labākais izmantošanas veids ..... 7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts ..... 7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori ..... 8
5.6. Vērtēšanas pieejas ..... 8
6. (Tirgus vērtības aprēķins) ..... 9
7. Rezultātu paziņošana ..... 11
8.Apliecinājums ..... 11

**PIELIKUMI**

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija
Iesniegto dokumentu kopijas

# 1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

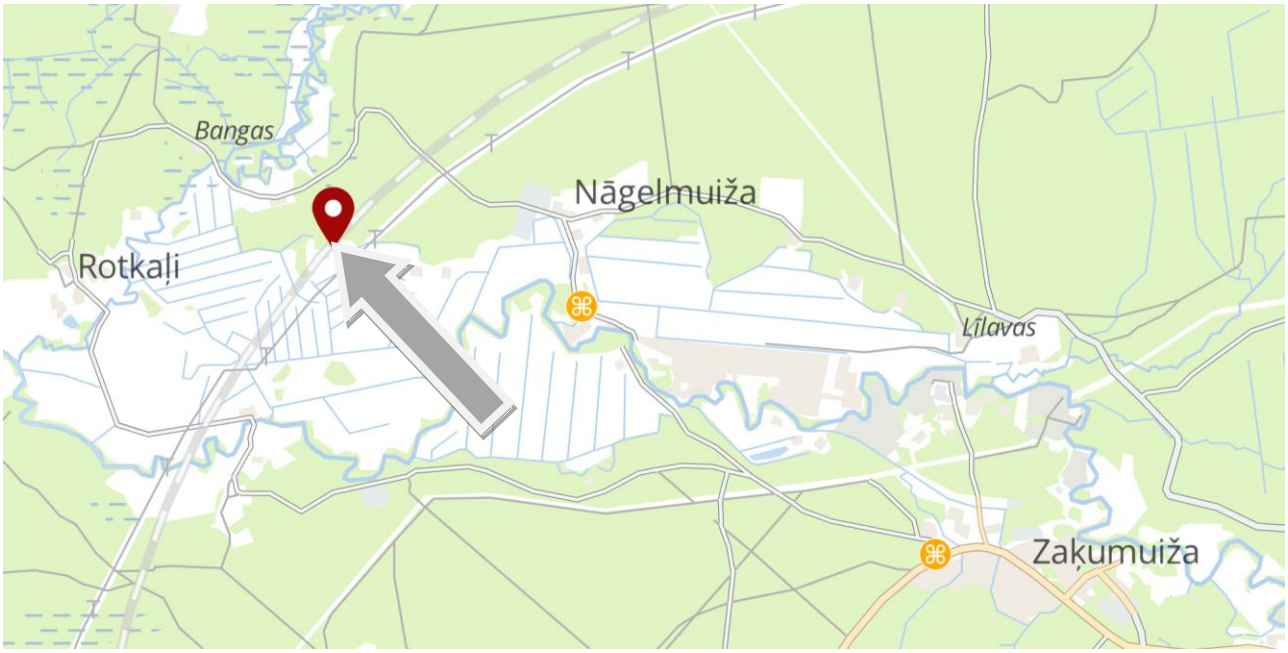
| | |
|---|---|
| **Vērtēšanas objekts** | Nekustamais īpašums sastāvošs no zemes gabala (kadastra apzīmējums 8084 002 0048) ar platību 5ha un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka – dabā netika identificēta un divas palīgceltnes – dabā netika identificētas, kadastra nr. 8084 002 0048, kas atrodas **"Rančo", Nāgelmuiža, Ropažu pag., Ropažu nov.** |
| **Objekta apsekošanas datums** | 2026. gada 7. oktobris. |
| **Pasūtītāja identifikācija** | Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga. |
| **Darba uzdevums** | Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. |
| **Vērtējuma mērķis** | **Izsoles vajadzībām.** |
| **Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos** | **10 500EUR** (desmit tūkstoši pieci simti eiro). |
| **Īpašumtiesības** | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks:<br>STAŅISLAVS MIĻČS. |
| **Kadastra Nr.** | 8084 002 0048. |
| **Zemesgabals** | Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8084 002 0048) ar platību 5ha. |
| **Būves** | Reģistrētās ēkas dabā netika identificētas.<br>Uz zemesgabala tika konstatētas nereģistrētas ēkas, kas vērtējamā objekta sastāvā netiek iekļautas. |
| **Izpētes apjoms** | Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.<br>3.1. Atzīme - ceļa servitūts par labu Inčukalna virsmežniecībai. 0.5 km.<br>4.1. Atzīme - ceļa servitūts par labu saimniecībai "Saulgoži". 0.4 km.<br>6.1. Noteikts lietošanas tiesību aprobežojums energoapgādes objektu aizsargjoslās, energoapgādes komersanta objektu ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai.<br>/Zemesgrāmatas dati/ |

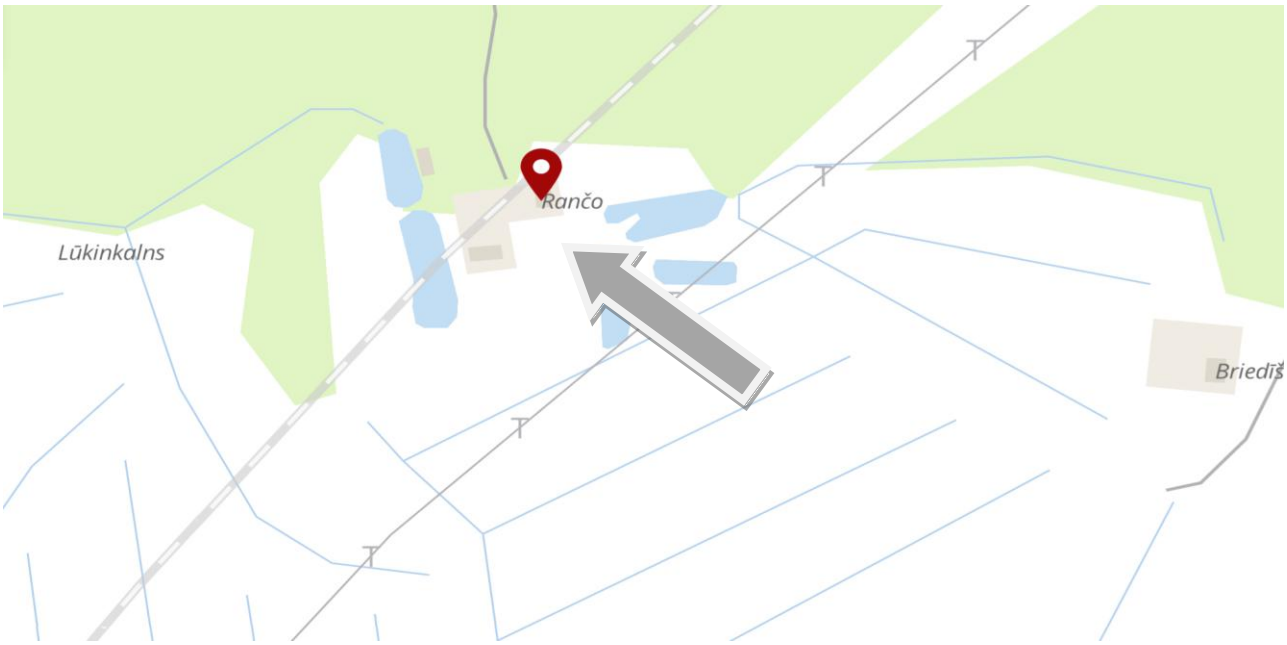
| Apraksts | Platība | Mērv. |
|---|---|---|
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju | 0.0227 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0134 | ha |
| aizsargājama koka (dižkoka) teritorija | 0.1692 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju | 0.1386 | ha |
| Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 2.1879 | ha |
| Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 2.1879 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti | 1.1167 | ha |
| vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos | 1.6902 | ha |
| applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija | 1.6902 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.3814 | ha |
| Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 1.4045 | ha |

/kadastra dati/

| | |
|---|---|
| **Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi** | Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. |
| **Vērtējuma atskaites datums** | 2026. gada 7. oktobris. |
| **Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti** | Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka.<br>Pieprasījums.<br>Kadastra dati.<br>Dati par nekustamā īpašuma tirgu. |

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)




www.balticmaps.lv

# 3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Zemes gabals.



Zemesgabals.



Dzīvojamās ēkas pamati.



Zemes gabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

# 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

## 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ropažu novadā, Ropažu pagastā, Nāgelmuižā ~4km attālumā no Zaķumuižas un ~15km attālumā no Ulbrokas. Apkārtni veido lauksaimniecības zemesgabali, meža zemes un dzīvojamās mājas.

Visi infrastruktūras objekti ir novietoti Ulbrokā, Zaķumuižā un Silakrogā.

## 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

### 4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8084 002 0048) ar platību 5ha.

LIZ kvalitātes novērtējums – 30 balles.

Piebraucamais ceļš – grants seguma.

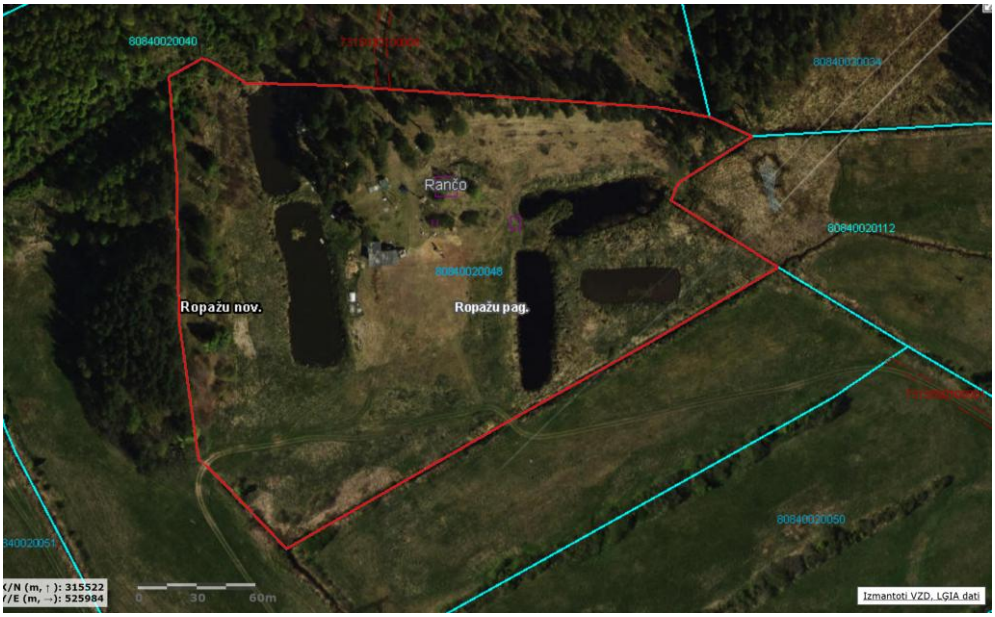
Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Labiekārtojums –apstādījumi, zālājs, dīķi

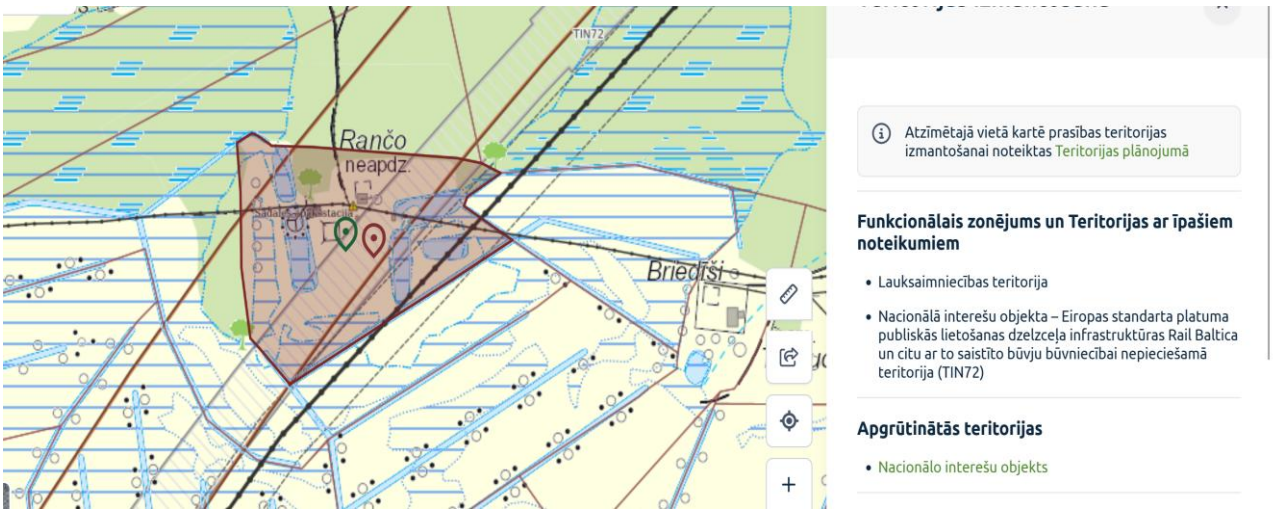
Zemesgabala sadalījums:

| | |
|---|---|
| Platība: | 5.0000 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 4.3400 |
| t.sk. Aramzemes platība: | 0.4000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Pļavu platība: | 2.5400 |
| t.sk. Ganību platība: | 1.4000 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 0.0000 |
| Mežu platība: | 0.2600 |
| t.sk. Jaunaudzes platība: | 0.0000 |
| Krūmāju platība: | 0.0000 |
| Purvu platība: | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme: | 0.2000 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.2000 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.2000 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.0000 |

Izvietojuma kartes:




/Kadastra dati/




Lielākā zemesgabala daļa novietota lauksaimniecības teritorijā un daļa ūdens un neliela daļa mežu teritorijās.

Kā arī zemesgabala daļa novietota Nacionālā interešu objekta – Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras Rail Baltica un citu ar to saistīto būvju būvniecībai nepieciešamā teritorijā (TIN72).

**5.7.3. Nacionālā interešu objekta – Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras Rail Baltica un citu ar to saistīto būvju būvniecībai nepieciešamā teritorija (TIN72)**

***5.7.3.1. Pamatinformācija***

512. Kā "Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija" (TIN72) noteikta nacionālā interešu objekta – Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras Rail Baltica un citu ar to saistīto būvju būvniecībai nepieciešamā teritorija.

***5.7.3.2. Apbūves parametri***

Nenosaka

***5.7.3.3. Citi noteikumi***

513. Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorijas (TIN72) robežas precizē atbilstoši Rail Baltica projekta īstenotāja veiktā pētījuma rezultātiem, būvprojektam minimālā sastāvā un būvprojektam, un tas nav uzskatāms par Teritorijas plānojuma grozījumiem.

514. Jaunas būvniecības ieceres un īslaicīgas lietošanas būves ekspluatācijas laiku saskaņo ar Satiksmes ministriju.

515. Teritorijas izmantošanā ievēro normatīvo aktu prasības, kas nosaka nosacījumus nacionālo interešu objekta – Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras Rail Baltica - teritorijas izmantošanai.

www.geolatvija.lv

### 4.2.1.1. Apbūves raksturojums

Reģistrētās ēkas dabā netika identificētas. Tika konstatēti dzīvojamās ēkas un palīgēkas pamati – sliktā tehniskā stāvoklī. Uz zemesgabala tika konstatētas nereģistrētas ēkas, kas vērtējamā objekta sastāvā netiek iekļautas.

# 5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

## 5.1. Tirgus vērtības 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.*

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

*(Latvijas Standarts LVS401:2013)*

## 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

## 5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, *kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

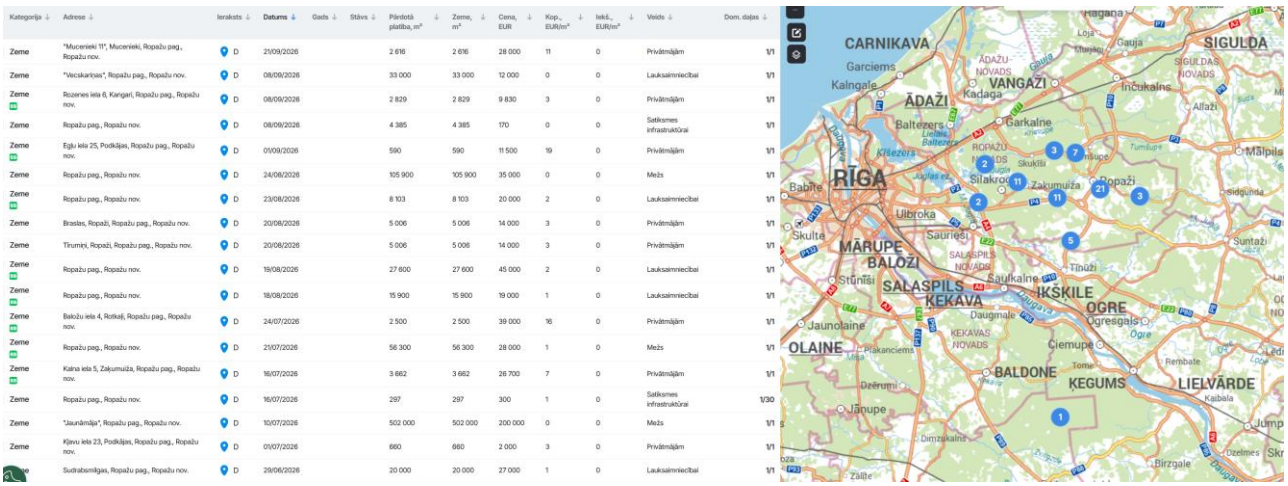
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – zemesgabals (lauksaimniecības teritorijās).

## 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apstrādātas lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus cenas pēdējo piecu gadu laikā ir būtiski pieaugušas. Aptuveni divus gadus atpakaļ lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Šobrīd tirgus vairs nav tik aktīvs, samazinājies ir arī cenu pieauguma temps. Analizējot reģistrētos pārdošanas gadījumus, vērtētāji secina, ka tiek pirkti gan lieli, apstrādājami zemes gabali virs 20 ha, gan mazi zemes gabali līdz 5 ha un to pircēji galvenokārt ir lielsaimniecības, kas nodarbojas ar lopkopību, graudu vai rapša audzēšanu.

Ropažu pagastā uz vērtēšanas dienu ir ~34 zemesgabalu piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 0,65EUR/$m^2$ līdz pat 38EUR/$m^2$ (atkarībā no ūdens tilpnes tuvuma, atrašanās vietas, iespējamās apbūves, komunikācijām, platības un citiem ietekmējošiem faktoriem). Lauksaimniecības zemesgabaliem ar platību 5ha-20ha, cenas vidēji svārstās no 0.65EUR/$m^2$ līdz pat 3EUR/$m^2$ (atkarībā no novietojuma, augsnes kvalitātes, piekļūšanas un citiem faktoriem).

Pēdējā gada laikā Ropažu pagastā ir veikti 67 darījumi ar dažāda tipa zemesgabaliem vai to daļām:

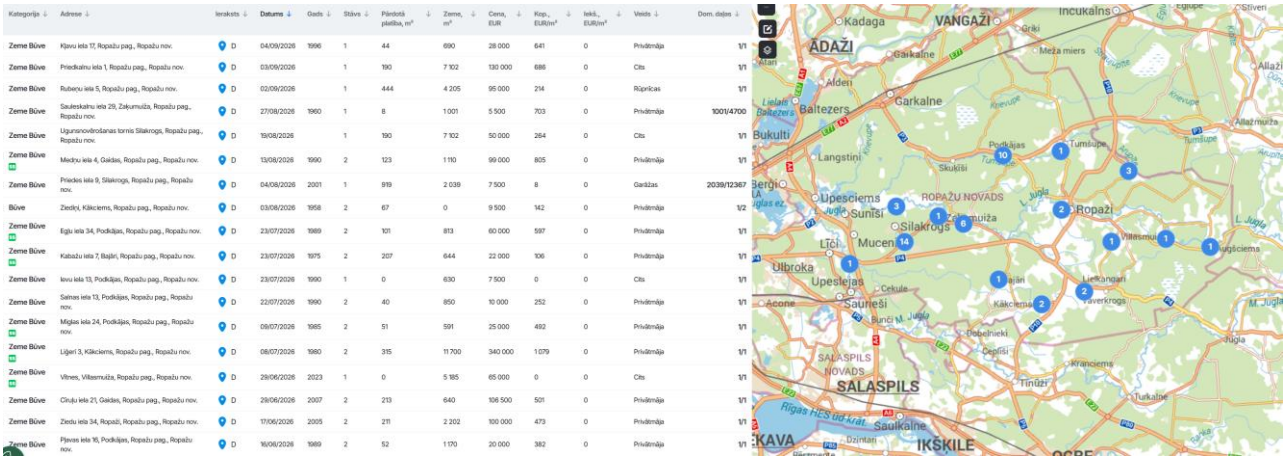


| Kategorija | Adrese | Ieraksts | Datums | Gads | Stāvs | Pārdotā platība, m² | Zeme, m² | Cena, EUR | Kop., EUR/m² | Iekš., EUR/m² | Veids | Dom. daļas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeme | "Mucenieki 11", Mucenieki, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 21/09/2026 | | | 2 616 | 2 616 | 28 000 | 11 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | "Vecsakrāsas", Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 08/09/2026 | | | 33 000 | 33 000 | 12 000 | 0 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Rozenes iela 6, Kangari, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 08/09/2026 | | | 2 829 | 2 829 | 9 830 | 3 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 08/09/2026 | | | 4 385 | 4 385 | 170 | 0 | 0 | Satiksmes infrastruktūrai | 1/1 |
| Zeme | Egļu iela 25, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 01/09/2026 | | | 590 | 590 | 11 500 | 19 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 24/08/2026 | | | 105 900 | 105 900 | 35 000 | 0 | 0 | Mežs | 1/1 |
| Zeme | Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 23/08/2026 | | | 8 103 | 8 103 | 20 000 | 2 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Braslas, Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 20/08/2026 | | | 5 006 | 5 006 | 14 000 | 3 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Tīrumiņi, Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 20/08/2026 | | | 5 006 | 5 006 | 14 000 | 3 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 19/08/2026 | | | 27 600 | 27 600 | 45 000 | 2 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 18/08/2026 | | | 15 900 | 15 900 | 19 000 | 1 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |
| Zeme | Baložu iela 4, Rotkaļi, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 24/07/2026 | | | 2 500 | 2 500 | 39 000 | 16 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 21/07/2026 | | | 56 300 | 56 300 | 28 000 | 1 | 0 | Mežs | 1/1 |
| Zeme | Kalna iela 5, Zaķumuiža, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 16/07/2026 | | | 3 662 | 3 662 | 26 700 | 7 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 16/07/2026 | | | 297 | 297 | 300 | 1 | 0 | Satiksmes infrastruktūrai | 1/30 |
| Zeme | "Jaunāmāja", Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 10/07/2026 | | | 502 000 | 502 000 | 200 000 | 0 | 0 | Mežs | 1/1 |
| Zeme | Kļavu iela 23, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 01/07/2026 | | | 660 | 660 | 2 000 | 3 | 0 | Privātmājām | 1/1 |
| Zeme | Sudrabsmilgas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 29/06/2026 | | | 20 000 | 20 000 | 27 000 | 1 | 0 | Lauksaimniecībai | 1/1 |



Ropažu pagastā uz vērtēšanas dienu ir ~14 ēku piedāvājumiem, kur cenas svārstās no 19000EUR (vasarnīcas tipa) un līdz pat 280000EUR, dzīvojamai mājai labā tehniskā stāvoklī, būtiski cenu ietekmē cik ātri īpašnieks ir iecerējis pārdot, kā arī atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, apdare, platība, aprīkojums un citi faktori).

Pēdējā gada laikā Ropažu pagastā ir veikti 50 darījumi ar dažāda tipa ēkām vai to daļām:



| Kategorija | Adrese | Ieraksts | Datums | Gads | Stāvs | Pārdotā platība, m² | Zeme, m² | Cena, EUR | Kop., EUR/m² | Iekš., EUR/m² | Veids | Dom. daļas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeme Būve | Kļavu iela 17, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 04/09/2026 | 1996 | 1 | 44 | 690 | 28 000 | 641 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Priedkalnu iela 1, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 03/09/2026 | | 1 | 190 | 7 102 | 130 000 | 686 | 0 | Cits | 1/1 |
| Zeme Būve | Rubeņu iela 5, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 02/09/2026 | | 1 | 444 | 4 205 | 95 000 | 214 | 0 | Rūpnīcas | 1/1 |
| Zeme Būve | Sauleskalnu iela 29, Zaķumuiža, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 27/08/2026 | 1960 | 1 | 8 | 1 001 | 5 500 | 703 | 0 | Privātmāja | 1001/4700 |
| Zeme Būve | Ugunsnovērošanas torņa Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 19/08/2026 | | 1 | 190 | 7 102 | 50 000 | 264 | 0 | Cits | 1/1 |
| Zeme Būve | Medņu iela 4, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 13/08/2026 | 1990 | 2 | 123 | 1 110 | 99 000 | 805 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Priedes iela 9, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 04/08/2026 | 2001 | 1 | 919 | 2 039 | 7 500 | 8 | 0 | Garāžas | 2039/12367 |
| Būve | Ziedoņi, Kākciems, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 03/08/2026 | 1958 | 2 | 67 | 0 | 9 500 | 142 | 0 | Privātmāja | 1/2 |
| Zeme Būve | Egļu iela 34, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 23/07/2026 | 1989 | 2 | 101 | 813 | 60 000 | 597 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Kabažu iela 7, Bajāri, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 23/07/2026 | 1975 | 2 | 207 | 644 | 22 000 | 106 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Ievu iela 13, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 23/07/2026 | 1990 | 1 | 0 | 630 | 7 500 | 0 | 0 | Cits | 1/1 |
| Zeme Būve | Salnas iela 13, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 22/07/2026 | 1990 | 2 | 40 | 850 | 10 000 | 252 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Miglas iela 24, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 09/07/2026 | 1985 | 2 | 51 | 591 | 25 000 | 492 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Lūjāri 3, Kākciems, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 08/07/2026 | 1980 | 2 | 315 | 11 700 | 340 000 | 1 079 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Vīnes, Villasmuiža, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 29/06/2026 | 2023 | 1 | 0 | 5 185 | 65 000 | 0 | 0 | Cits | 1/1 |
| Zeme Būve | Ciruļu iela 21, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 29/06/2026 | 2007 | 2 | 213 | 640 | 106 500 | 501 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Ziedu iela 34, Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 17/06/2026 | 2005 | 2 | 211 | 2 202 | 100 000 | 473 | 0 | Privātmāja | 1/1 |
| Zeme Būve | Pļavas iela 16, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov. | D | 16/06/2026 | 1989 | 2 | 52 | 1 170 | 20 000 | 382 | 0 | Privātmāja | 1/1 |



www.cenubanka.lv

### 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

**Pozitīvie:**

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- laba zemesgabala platība;
- piebraucamais ceļš;
- labiekārtojums.

**Negatīvie:**

- reģistrētie apgrūtinājumi;
- TIN72 teritorija;
- nereģistrētas ēkas;
- infrastruktūras tuvums.

### 5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. 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 vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, 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:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,

b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,

c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

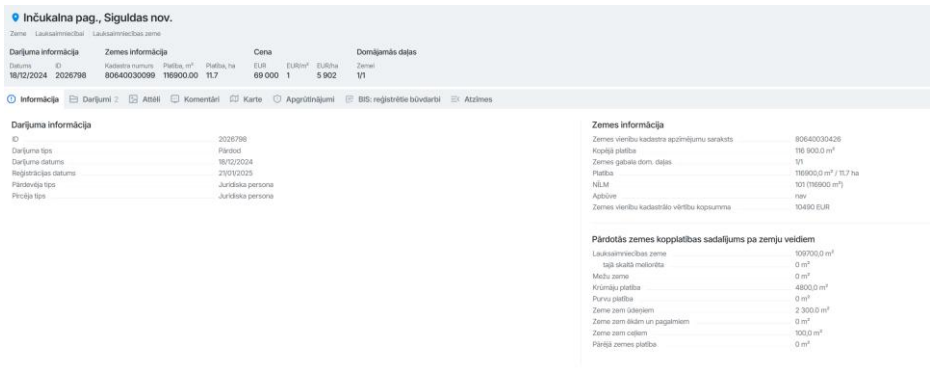
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

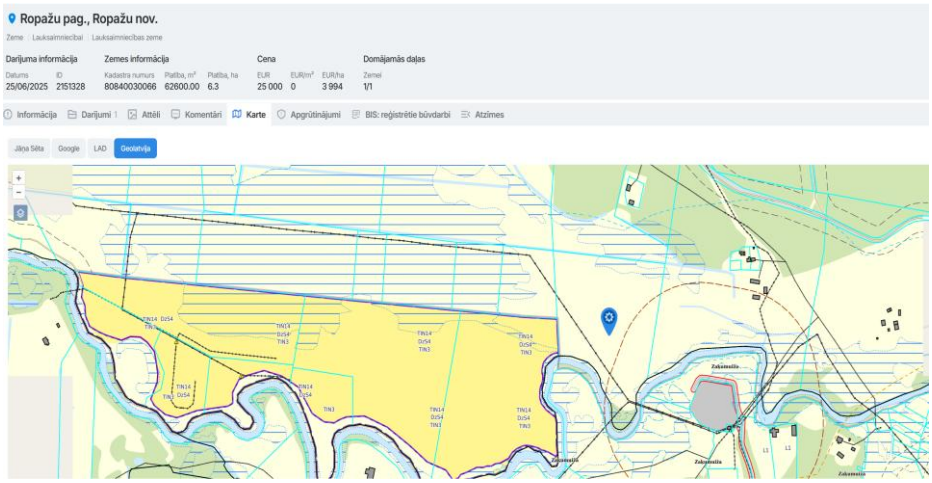
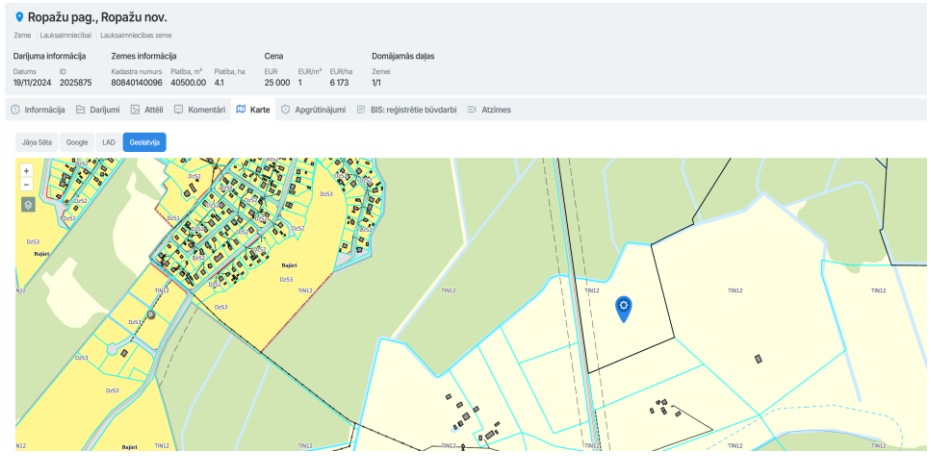
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais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

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus salīdzināmo darījumu pieeja.*

# 6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

| | |
|---|---|
| **Īpašums 1**. Siguldas nov., Inčukalna pag.<br>Kopējā platība-11.69ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.<br>38 balles<br>Darījums 12.2024 par 69 000EUR.<br>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv |  |

| | |
|---|---|
| **Īpašums 2**. Ropažu nov., Ropažu pag.<br>Kopējā platība-6.26ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.<br>40 balles<br>Darījums 06.2025 par 25 000EUR.<br>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv |  |
| **Īpašums 3**. Ropažu nov., Ropažu pag.<br>Kopējā platība-4.05ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.<br>35 balles<br>Darījums 11.2024 par 25 000EUR.<br>Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv |  |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zemes gabala pārdošanas cena, EUR | | 69 000 | | 25 000 | | 25 000 | |
| Zemes gabala platība, ha | 5,00 | 11,69 | | 6,26 | | 4,05 | |
| Viena kvadrātmetra cena, EUR | | 5902,48 | | 3993,61 | | 6172,84 | |
| Pārdošanas/piedavajuma datums | | darījums | | darījums | | darījums | |
| Vērtību ietekmējošie faktori: | | *Apz.* | *%* | *Apz.* | *%* | *Apz.* | *%* |
| darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi | | 0% | | 20% | | 0% | |
| atrašanās vieta | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| labiekārtojums | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| piekļūšanas iespējas | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| meliorācija | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| augsnes kvalitāte | | S | -5% | S | -5% | S | -3% |
| inženierkomunikācijas to tuvums | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| zemes gabala platība | | L | 5% | V | 0% | V | 0% |
| labiekārtojums | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| apgrūtinājums | | S | -25% | S | -20% | S | -25% |
| cits | | V | 0% | V | 0% | V | 0% |
| Kopējā piemaksa, % | | | -25% | | -5% | | -28% |
| Kopējā piemaksa,EUR/ha | | | -1475,62 | | -199,68 | | -1728,40 |
| Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha | 4221,74 | | 4426,86 | | 3793,93 | | 4444,44 |
| **Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR** | **21 109** | | | | | | |
| **Tirgus vērtība noapaļojot, EUR** | **21 000** | | | | | | |

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%.**

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%.**

| | |
|---|---|
| **Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%** | **10 500EUR** |

# 7. Rezultātu paziņošana

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - kadastra nr. 8084 002 0048, kas atrodas "Rančo", Nāgelmuiža, Ropažu pag., Ropažu nov., 2026. gada 7. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**10 500EUR** (desmit tūkstoši pieci simti eiro).

# 8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

**Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

**Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi**

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

# *PIELIKUMI*