



1/3 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Ropažu novads, Villasmuiža, “Jaunsēlieši”

Kadastra nr. 8084 010 0067

Novērtējums.



Nr. 2025/01/E21/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100068) ar platību 10.7ha un zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100070) ar platību 5.46ha, kadastra nr. 8084 010 0067, kas atrodas "**Jaunsēlieši**", **Villasmuiža, 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 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - kadastra nr. 8084 010 0067, kas atrodas "Jaunsēlieši**", **Villasmuiža, Ropažu nov.**, 2025. gada 11. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noteikta:**

18 000EUR (astoņpadsmit tūkstoši 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.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
www.cenubanka.lv	10
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	11
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja.....	11
7. Rezultātu paziņošana.....	19
8.Apliecinājums.....	19

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

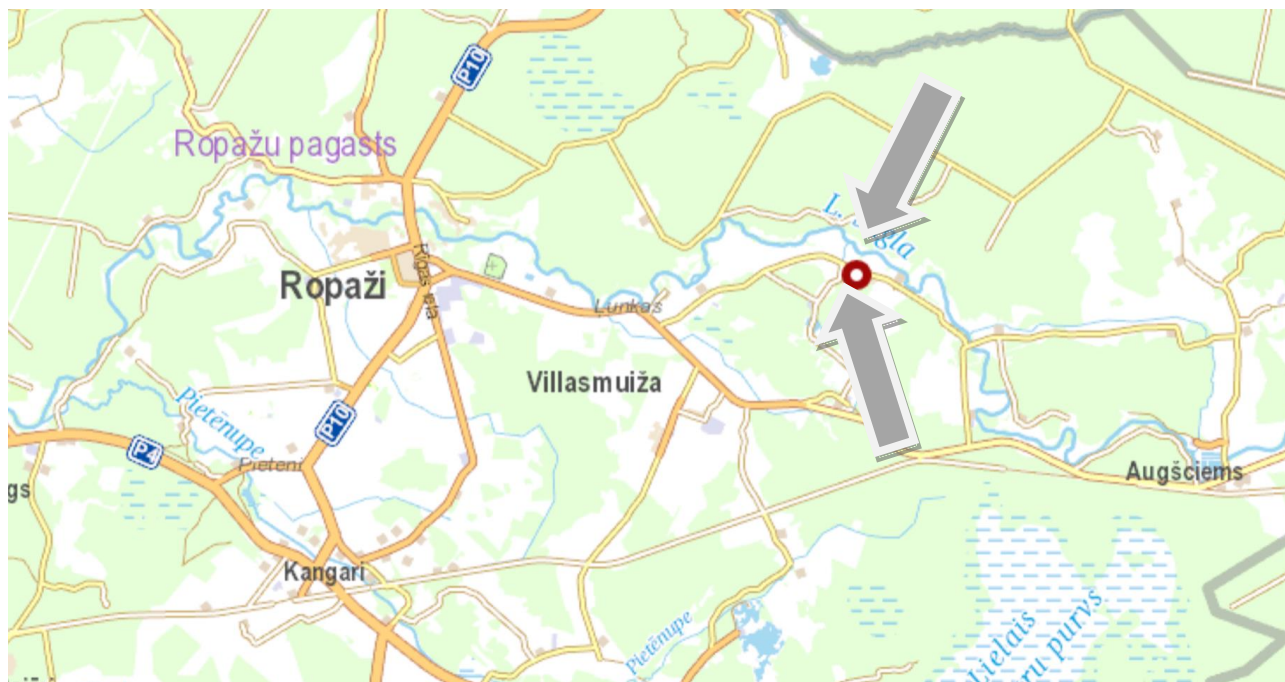
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100068) ar platību 10.7ha un zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100070) ar platību 5.46ha, kadastra nr. 8084 010 0067, kas atrodas "Jaunsēlieši", Villasmuiža, Ropažu nov.																		
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 11. janvāris.																		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aiga Berga.																		
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	18 000EUR (astoņpadsmit tūkstoši eiro).																		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: MARTA HĒLA, pieder 1/3 d.d. – vērtējamās daļas. MĀRA LĪDACE, pieder 1/3 d.d. KASPARS BLEIJA, pieder 1/3 d.d. Koplietošanas līgums nav reģistrēts.																		
Kadastra Nr.	8084 010 0067.																		
Zemesgabals	zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100068) ar platību 10.7ha. zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100070) ar platību 5.46ha.																		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 7.1. Nodibināts braucamā ceļa reālservitūts 163m ² platībā (platums 2,25m, garums 73,25m).Kalpojošais nekustamais īpašums - "Žuburi", Villasmuiža, Ropažu pag., Ropažu nov. (zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000614751).Pamats: 2020.gada 18.marta reālservitūta līgums ceļa servitūtam. 1.1. Atzīme - ar Rīgas rajona Ropažu pagasta zemes komisijas 1997. gada 3. septembra lēmumu noteikts apgrūtinājums: servitūta ceļš - 0.6 km par labu saimniecībai Egles. 3.1. Nodibināts braucamā ceļa reālservitūts 161 m ² platībā (platums 2,25m, garums 72,83m) par labu nekustamajam īpašumam "Žuburi", Villasmuiža, Ropažu pag., Ropažu nov., zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000614751. /Zemesgrāmatas dati/ zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100068) <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās</td><td>0.7200</td><td>ha</td></tr><tr><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.3400</td><td>ha</td></tr></table> zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100070) <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>tauvas joslas teritorija gar upi</td><td>0.5600</td><td>ha</td></tr><tr><td>ūdensteces aizsargjoslas teritorija</td><td>4.3200</td><td>ha</td></tr></table> /VZD dati/	Apraksts	Platība	Mērv.	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.7200	ha	ceļa servitūta teritorija	0.3400	ha	Apraksts	Platība	Mērv.	tauvas joslas teritorija gar upi	0.5600	ha	ūdensteces aizsargjoslas teritorija	4.3200	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																	
aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.7200	ha																	
ceļa servitūta teritorija	0.3400	ha																	
Apraksts	Platība	Mērv.																	
tauvas joslas teritorija gar upi	0.5600	ha																	
ūdensteces aizsargjoslas teritorija	4.3200	ha																	
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. Tā kā zemes gabala daļu veido meža zeme ar mežaudzi, tiek piesaistīts meža inventarizācijas veicējs Jānis Neimanis, sertifikāts Nr.B-263, lai noteiktu mežaudzes vērtību. Atzinuma veikts uz 2024. gada jūliju, attiecīgi tiek pieņemts, ka būtiskas izmaiņas nav notikušas. Veiktos aprēķinus pieņemam par ticamiem un izmantojam, īpašuma kopējās vērtības noteikšanai.																		

Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 11. janvāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



3. FOTOATTĒLI

 Piebraucamais ceļš.	 zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100068)	 Zemesgabals.
 Zemesgabals.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.

 zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100070).	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals.	 Zemesgabals.	 Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Ropažu novadā, Villasmuižā, un ~5km attālumā no Ropažiem. Apkārtni veido dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali, lauksaimniecības zemesgabali, meža zemes un Lielā Jugla. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti Ropažos.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100068) ar platību 10.7ha.

Piebraucamais ceļš – grants seguma. Komunikācijas – pie zemesgabala novietota elektrības kaste.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 32

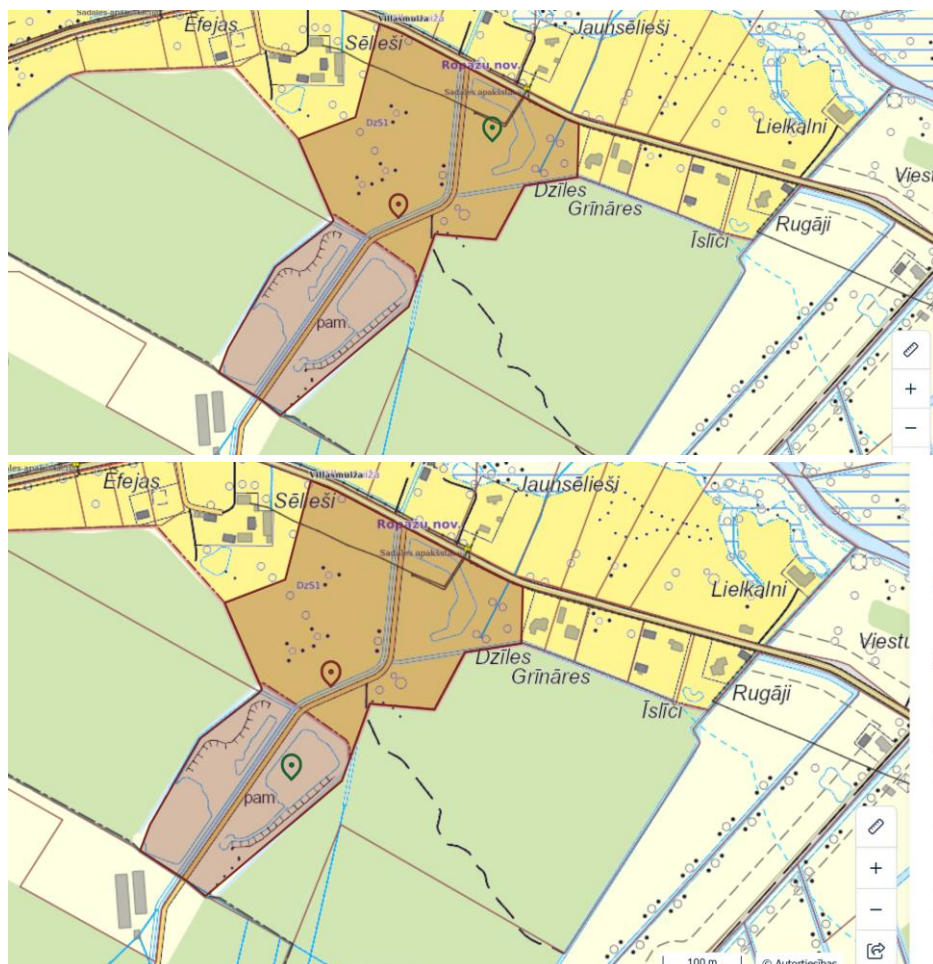
Zemesgabala sadalījums (VZD dati):

Platība:	10.7000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	9.0600
t.sk. Aramzemes platība:	8.8600
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.2000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	7.5000
Mežu platība:	0.7100
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.1500
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.5900
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.5900
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.3400
Pārējās zemes platība:	0.0000

Izvietojuma kartes:



/Kadastra dati/



① Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80840100068 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "Villasmuiža"

Saņemt papildu informāciju

① Pievērsiet uzmanību tam, ka atzīmētajā vietā kartē norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde

Saņemt paziņojumus

① Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80840100068 (skatīt papildu informāciju)

Saņemt papildu informāciju

① Pievērsiet uzmanību tam, ka atzīmētajā vietā kartē norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde

Saņemt paziņojumus

~60% zemesgabala novietoti savrupmāju apbūves teritorijā un ~40% lauksaimniecības teritorijās.

www.geolattvija.lv

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100070) ar platību 5.46ha.

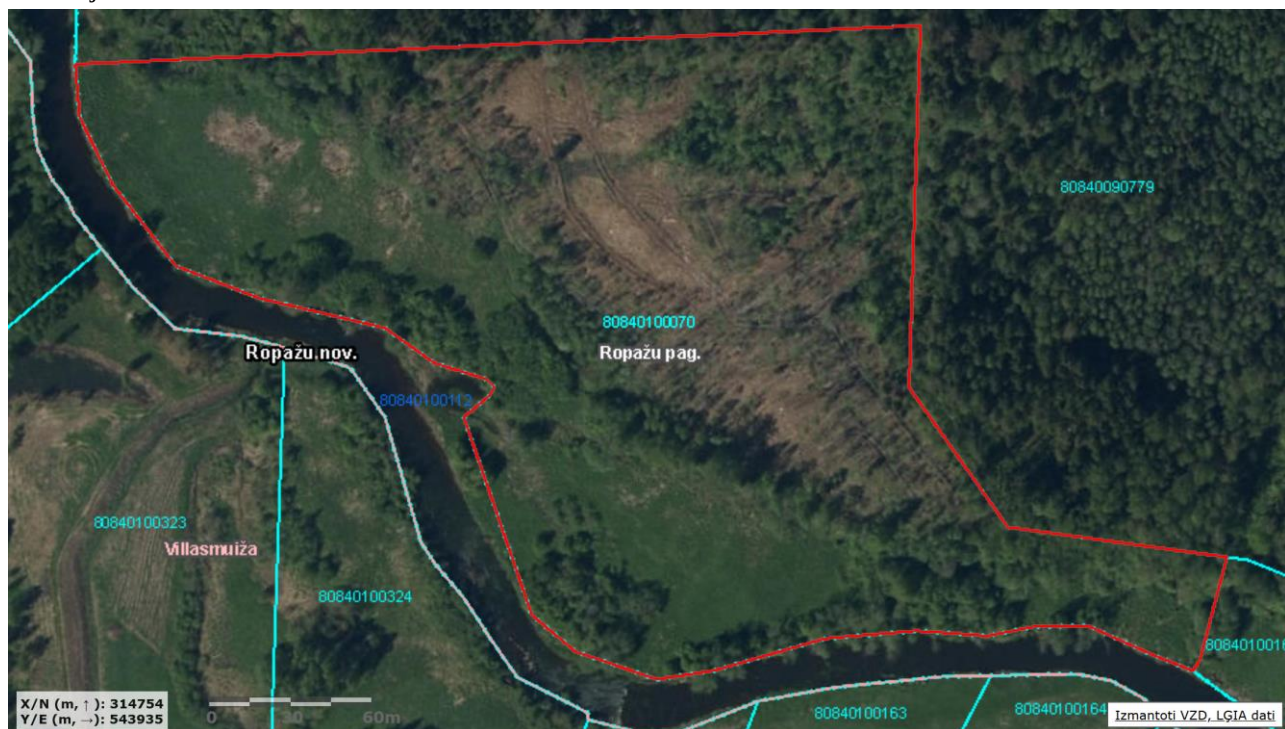
Piebraucamais ceļš – nav izbūvēts.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 15

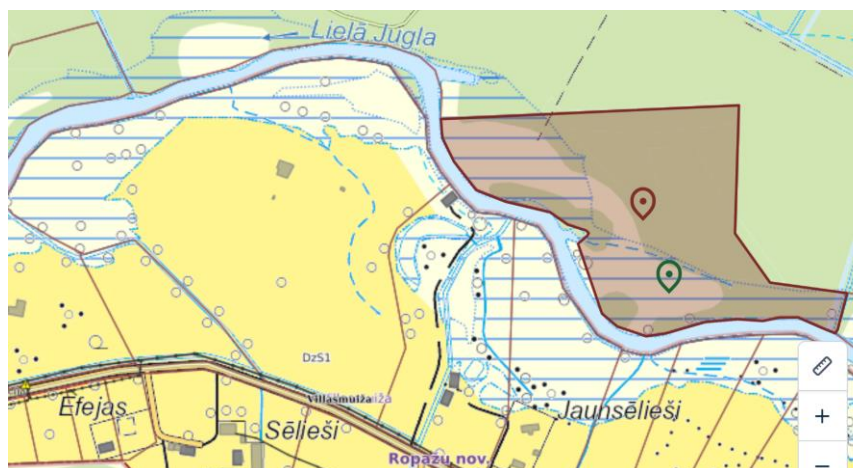
Zemesgabala sadalījums (VZD dati):

Platība:	5.4600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.1700
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	2.1700
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	3.2800
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0100

Izvietojuma kartes:



/Kadastra dati/



Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos
- Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80840100070 (skatīt papildu informāciju)

Saņemt papildu informāciju



Funkcionālais zonējums

- Mežu teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos

Papildu informācija

- Zemes vienība: 80840100070 (skatīt papildu informāciju)

Saņemt papildu informāciju

ⓘ Pievērsiet uzmanību tam, ka atzīmētajā vietā kartē norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde

~30% zemesgabala novietoti lauksaimniecības teritorijā un ~70% mežu teritorijās.

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 piespēšanas.

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 rastas 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 piekrit 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 un savrupmāju apbūves teritorijās) un zemes vienība (mežu un 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 novadā uz vērtēšanas brīdi pārdošanā tiek piedāvāti 45 zemesgabali, cenās no 0,4EUR/m² un līdz pat 40EUR/m². Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, apbūves iespējas, izmantošanas veids, ūdens tilpnes tuvums, komunikācijas un citi faktori.

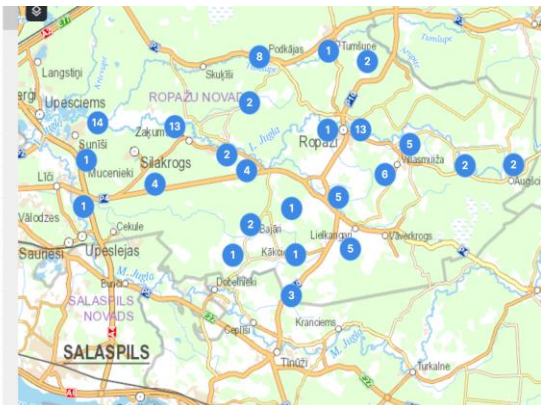
Pēdējā gada laikā Ropažu novadā ir veikti 322 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Indruvāle 1, Dzirnavas, Stropu pag., Ropažu nov.	D	23/05/2024	1 367	1 367	27 500	20	Privātmājām	1/1
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	22/05/2024	221 000	221 000	81 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Vīciņu iela 5, Upesciems, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	22/05/2024	1 206	1 206	66 330	55	Privātmājām	1/1
Zeme	Mozgū iela 17, Mēksteņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	21/05/2024	1 400	1 400	25 000	18	Privātmājām	1/1
Zeme	Krištes iela 1, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	20/05/2024	1 204	1 204	30 000	25	Privātmājām	1/1
Zeme	Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	20/05/2024	743	743	7 000	9	Privātmājām	1/1
Zeme	Mežonui iela 21, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	17/05/2024	800	800	60 722	76	Privātmājām	1/2
Zeme	Sapņu iela 3, Dzirnavas, Stropu pag., Ropažu nov.	D	16/05/2024	1 644	1 644	34 000	21	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sapņu iela 1, Dzirnavas, Stropu pag., Ropažu nov.	D	16/05/2024	1 822	1 822	36 000	20	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Barģas helikopters, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	15/05/2024	17 300	17 300	57 000	3	Komercoptekiem	1/1
Zeme	Jugas iela 14, Priedājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	10/05/2024	2 002	2 002	20 000	10	Mežs	1/1
Zeme	Mīrslu iela 65, Ballezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	09/05/2024	1 907	1 907	66 000	44	Mežs	1/1
Zeme	Lāču iela 3, Uls, Stropu pag., Ropažu nov.	D	07/05/2024	2 724	2 724	36 000	13	Dabai, rekreācijai	1/1



Pēdējā gada laikā Ropažu pagastā ir veikti 99 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	22/05/2024	221 000	221 000	81 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Baltijas helikopters, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	15/05/2024	17 300	17 300	57 000	3	Komercoobjektiem	1/1
Zeme	Juglas iela 14, Podlājis, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	10/05/2024	2 002	2 002	20 000	10	Mežs	1/1
Zeme	Ērgļi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	28/04/2024	5 000	5 000	10 000	2	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Kalveri, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	23/04/2024	15 000	15 000	5 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Jaurtagumi 1, Jaurtagumi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	22/04/2024	777	777	1 000	1	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Čiršu iela 2, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	19/04/2024	2 213	2 213	12 000	5	Privātmājām	1/1
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	16/04/2024	1 783	1 783	30 000	17	Lauksaimniecībai	1783/63500
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/04/2024	5 004	5 004	34 000	7	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	03/04/2024	120 000	120 000	70 000	1	Mežs	1/1
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	28/03/2024	199 000	199 000	50 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Cietavu iela 24, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	22/03/2024	910	910	9 000	10	Privātmājām	1/1
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	20/03/2024	1 079	1 079	12 500	12	Lauksaimniecībai	54/2887



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- neliels attālums līdz infrastruktūras objektiem;
- upes tuvums;
- pie zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100068) ir grants seguma piebraucamais ceļš;
- zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840100070) novietota upes krastā.
- zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100068) daļa izvietota savrupmāju apbūves teritorijā.

Negatīvie:

- pie zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100070) nav izbūvēts piebraucamais ceļš;
- pie zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100070) piekļūšana ir šķērsojot citam īpašniekam piederošu zemesgabalu.

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:

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

Īpašums 2. Ropažu nov., Mazunguri.

Kopējā platība-2ha.
Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 07.2022 par
20 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Mazunguri, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Darījuma datums	22/07/2022	Jaurais ID	1428654	Kadastra numurs	80840050177	Platība, m²	20 000
				Platība, ha	2,0		
				EUR	10 000	EUR/ha	1/1

Informācija Darījumi Attēli 1 Komentāri Karte

Darījuma informācija

Jaurais ID	1428654
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	22/07/2022
Reģistrācijas datums	24/08/2022
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80840050177
Kopējā platība	20 000,0 m²
Zemes gabala dom. daļa	1/1
Platība	20 000,0 m² / 2,0 ha
NĒM	101 (20000 m²)
Apbūve	nav

Pārdotās zemes koplietas sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	20 000,0 m²
Mācī zeme	0 m²
Kirāžu platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagāriem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	0 m²

Īpašums 3. Ropažu nov., Skujiņas.

Kopējā platība-2.57ha.
Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 11.2022 par
23 500EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Skujiņas, Ropažu pag., Ropažu nov.

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Darījuma datums	04/11/2022	Jaurais ID	1484742	Kadastra numurs	80840100217	Platība, m²	25 700
				Platība, ha	2,6		
				EUR	23 500	EUR/ha	9 144

Informācija Darījumi 2 Attēli 1 Komentāri Karte

Darījuma informācija

Jaurais ID	1484742
Darījuma tips	Pārdod
Darījuma datums	04/11/2022
Reģistrācijas datums	17/11/2022
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80840100217
Kopējā platība	25 700,0 m²
Zemes gabala dom. daļa	1/1
Platība	25 700,0 m² / 2,6 ha
NĒM	101 (25700 m²)
Apbūve	nav
Zemes vienību kadastriskā vērtību kopsumma	2 320 EUR

Pārdotās zemes koplietas sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	23 200,0 m² Kvalitatīvais novērtējums 35,00 balles
Mācī zeme	0 m²
Kirāžu platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	2 300,0 m²
Zeme zem ēkām un pagāriem	0 m²
Zeme zem ceļiem	300,0 m²
Pārējā zemes platība	0 m²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		10 000		20 000		23 500	
Zemes gabala platība, ha	6,96	1,01		2,00		2,57	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		9900,99		10000,00		9143,97	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
kvalitatīvā vērtība		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		L	10%	L	10%	L	10%
zemes gabala platība		S	-25%	S	-20%	S	-20%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-20%		-15%		-15%
Kopējā piemaksa,EUR/ha			-1980,20		-1500,00		-1371,60
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	8064,39		7920,79		8500,00		7772,37
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	56 128						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	56 000						

~3,74ha novietoti lauksaimniecības teritorijā, aprēķins:

Īpašums 1. Ropažu nov., Ropažu pag.

Kopējā platība-10ha.
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Augstāka kvalitatīvā
vērtība.

Darījums 03.2024 par
85 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Ropažu pag., Ropažu nov.

Zeme

Lauksaimniecība

Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Zemes informācija

Cena

Domājams datums

Datums

Jaunais ID

Kadastra numurs

Platība, m²

Platība, ha

EUR

EUR/m²

EUR/ha

Zemei

01/03/2024

1828347

80840150132

100 000

10,0

85 000

1

8 500

1/1

Informācija

Darījumi

Atbēli

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

Jaunais ID

1828347

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

01/03/2024

Reģistrācijas datums

22/03/2024

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Juridiska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

80840150132

Kopējā platība

100 000,0 m²

Zemes gabala dom. daļa

1/1

Platība

100 000,0 m² / 10,0 ha

NĒL

101 (100000 m²)

Apbūve

nav

Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma

9 900 EUR

Pārdotās zemes koplietas sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme

100 000,0 m² Kvalitatīvais novērtējums 40,00 balles

Mežu zeme

0 m²

Krievu platība

0 m²

Purvu platība

0 m²

Zeme zem ūdeņiem

0 m²

Zeme zem ēkām un pagalmiem

0 m²

Zeme zem ceļiem

0 m²

Pārējā zemes platība

0 m²

Īpašums 2. Ropažu nov., Ropažu pag.

Kopējā platība-11ha.
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Līdzvērtīga kvalitatīvā
vērtība.

Darījums 11.2023 par
52 800EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Īpašums 3. Ropažu nov., Jaunveltiņi.

Kopējā platība-8.79ha.
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Līdzvērtīga kvalitatīvā
vērtība.

Darījums 11.2023 par
42 200EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

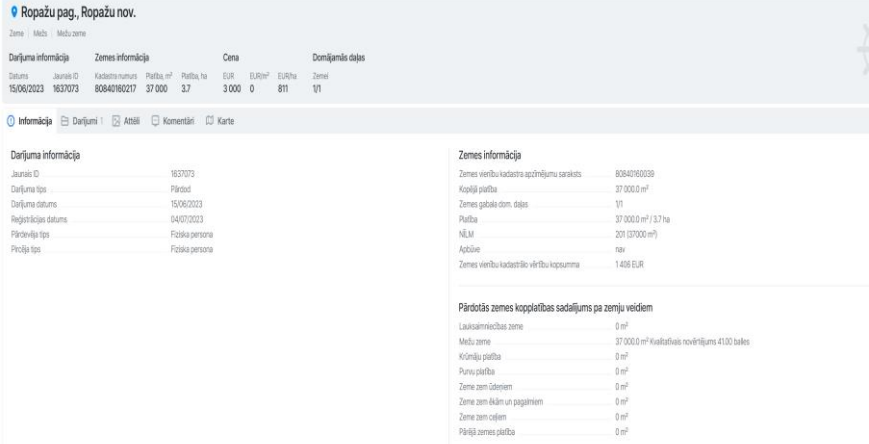
Jaunveltiņi, Ropažu pag., Ropažu nov.

<

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		85 000		52 800		42 200	
Zemes gabala platība, ha	3,74	10,00		11,00		8,79	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		8500,00		4800,00		4800,91	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
kvalitatīvā vērtība		S	-15%	V	0%	V	0%
pieklūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
meliorācija		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	5%	L	5%	L	3%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-15%		0%		-2%
Kopējā piemaksa,EUR/ha			-1275,00		0,00		-96,02
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	5576,63		7225,00		4800,00		4704,89
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	20 857						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	21 000						

Aprēķinātā zemes vienības vērtība sastāda 77000EUR.

Zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100070) ar platību 5.46ha vērtības aprēķins:
3.38ha veido meža zeme ar mežaudzi, aprēķins meža zemei bez mežaudzes:

Īpašums 1. Ropažu nov. Kopējā platība-3.7ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 06.2023 par 3 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
--	--

Īpašums 2. Ropažu nov.,
Garkalnes pag.

Kopējā platība-4.68ha.
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 12.2021 par
4700EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Garkalnes pag., Ropažu nov.

Zeme | Meža | Mežu zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	EUR/ha
21/12/2021	1346037	80600050114	46 800	4,7	4 700	0	1 004

Informācija | Darījumi | Atbēl | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

Jaunais ID	1346037
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	21/12/2021
Reģistrācijas datums	10/03/2022
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Juridiska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80600050114
Kopējā platība	46 800,0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	46 800,0 m² / 4,7 ha
NĒM	201 (46800 m²)
Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	46 800,0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	0 m²

Īpašums 3. Ropažu nov.,
Lantveidulī.

Kopējā platība-2.38ha.
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 05.2023 par
2 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Lantveidulī, Garkalnes pag., Ropažu nov.

Zeme | Meža | Mežu zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	EUR/ha
03/09/2024	2010087	80600100530	23 800	2,4	2 000	0	840

Informācija | Darījumi | Atbēl | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

ID	2010087
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	03/09/2024

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80600040235
Kopējā platība	23 800,0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	23 800,0 m² / 2,4 ha
NĒM	201 (23800 m²)
Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	23 800,0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	0 m²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		3 000		4 700		2 000	
Zemes gabala platība, ha	3,38	3,70		4,68		2,38	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		810,81		1004,27		840,34	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	S	-10%
kvalitatīvā vērtība		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		S	-10%	S	-10%	S	-10%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
sastāvs		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	L	3%	S	-3%
zemesgabala konfigūracija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-15%		-12%		-28%
Kopējā piemaksa,EUR/ha			-121,62		-120,51		-235,29
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	726,00		689,19		883,76		605,04
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	2 454						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2 000						

Tā kā zemes gabala daļu veido meža zeme ar mežaudzi, tiek piesaistīts meža inventarizācijas veicējs Jānis Neimanis, sertifikāts Nr.B-263, lai noteiktu mežaudzes vērtību. Veiktos aprēķinus pieņemam par ticamiem un izmantojam, īpašuma kopējās vērtības noteikšanai.

SIA”BALTTAKS”

Preses iela 2, Ogre LV5001 Reģ. Nr. 40003518437
e-pasts: janis@balttaks.lv Tel. +37129120100

Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs
Renāram Gulbim

Vērtējums

Kamerāli izvērtējot nekustamā īpašuma “Jaunsēlieši” ar kadastra nr. 80840100067 Ropažu nov., zemes vienību ar kadastra apzīmējumu Nr. 80840100070, ar kopējo platību 5,46 ha, no kuriem mežs aizņem aptuveni 3,38 ha.

Zemes vienības ar kadastra nr. 80840100070 mežaudzes vērtība sastāda 9800.- EUR. (deviņi tūkstoši astoņi simti eiro 00 centi).

Meža inventarizācijas veicējs
2024. gada 5.jūlijā

Jānis Neimanis
(sertifikāts Nr. B-263)



2.08ha veido lauksaimniecības zeme, aprēķins:

Īpašums 1. Ropažu nov., Ropažu pag.

Kopējā platība-10ha.

Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Augstāka kvalitatīvā
vērtība.

Darījums 03.2024 par
85 000EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

<

Īpašums 2. Ropažu nov., Ropažu pag.

Kopējā platība-11ha.

Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Augstāka kvalitatīvā
vērtība.

Darījums 11.2023 par
52 800EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

<

Īpašums 3. Ropažu nov., Jaunveltiņi.

Kopējā platība-8.79ha.

Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Augstāka kvalitatīvā
vērtība.

Darījums 11.2023 par
42 200EUR.

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Jaunveltiņi, Ropažu pag., Ropažu nov.

Zeme

Lauksaimniecība

Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Zemes informācija

Datums

Jaunais ID

02/11/2023

1753817

Kadastra numurs

Platība, m²

Platība, ha

80840050240

87 900

8,8

Cena

EUR

EUR/m²

EUR/ha

42 200

0

4 801

Domājamās daļas

Zemei

1/1

Informācija

Darījumi 1

Atmiņā

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

Jaunais ID

1753817

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

02/11/2023

Reģistrācijas datums

13/12/2023

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

80840050234

Kopējā platība

87 900,0 m²

Zemes gabala dom. daļa

1/1

Platība

87 900,0 m² / 8,8 ha

NĒM

101 (87900 m²)

Apzīve

nav

Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma

7 863 EUR

Pārdotās zemes koplietas sadalījums pa zemi veidiem

Lauksaimniecības zeme

71 400,0 m² Kvalitatīvais novērtējums 33,00 balles

Mēzu zeme

9 100,0 m² Kvalitatīvais novērtējums 43,00 balles

Krūmāju platība

0 m²

Purvu platība

0 m²

Zeme zem ūdeņiem

7 400,0 m²

Zeme zem ēkām un pagāmiem

0 m²

Zeme zem ceļiem

0 m²

Pārējā zemes platība

0 m²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		85 000		52 800		42 200	
Zemes gabala platība, ha	2,08	10,00		11,00		8,79	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		8500,00		4800,00		4800,91	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
ūdens tilpnes tuvums		L	15%	L	15%	L	15%
kvalitatīvā vērtība		S	-25%	S	-20%	S	-20%
pieklūšanas iespējas		S	-10%	S	-10%	S	-10%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
meliorācija		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	15%	L	15%	L	15%
zemesgabala konfigūracija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-10%		-5%		-5%
Kopējā piemaksa,EUR/ha			-850,00		-240,00		-240,05
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	5590,29		7650,00		4560,00		4560,86
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	11 628						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	12 000						

Aprēķinātā zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840100070) vērtība sastāda 23 800EUR.

Aprēķinātā summārā vērtība sastāda	100 800EUR
Kopīpašuma ietekme	10%
1/3 d.d. matemātiskā vērtība	30 240EUR
1/3 d.d. vērtība, noapaļojot.	30 000EUR

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 pārstāvēniecību 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 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	12 000EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - **kadastra nr. 8084 010 0067**, kas atrodas "Jaunsēlieši", Villasmuiža, Ropažu nov., 2025. gada 11. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noteikta:

18 000EUR (astoņpadsmit tūkstoši 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 iekļāšanās, 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