1/3 D.D. NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Ropažu nov., “Skaras”

kadastra Nr. 8084 018 0519

NOVĒRTĒJUMS

Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Novērtēšanas datums: 2025. gada 20. maijs

Ar šo kodu Jums ir iespēja pasūtīt vērtējumu tiešsaistē, kā arī iepazīties ar SIA „PRO MOTION” sniegtajiem pakalpojumiem.

2025. gada 20. maijs
Nr. RG – NĪ – 18/2025.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840180520) ar platību 9200m^2 un zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840180820) ar platību 52300m^2, kadastra nr. 8084 018 0519, kas atrodas Ropažu nov., "Skaras", novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā.

Novērtēšanai uzrādītās 1/3 d.d. no nekustamā īpašuma, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, ir aprēķināta:

EUR 5400 (pieci tūkstoši četri simti eiro).

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±5% robežās.

Tirgus vērtība *ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.3.12.).*

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.*

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam, pēc darba uzdevuma un mērķa un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION". Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA "PRO MOTION", kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA "PRO MOTION" ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,

E. Gusarovs

SIA "PRO MOTION"
valdes loceklis

R. Gulbis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS 4
2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS 5
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI 6
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU 7
4.1. Novērtējamais īpašums 7
4.2. Vērtēšanas uzdevums 7
4.3. Vērtēšanas datums 7
4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids 7
4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi 7
4.6. Īpašuma apskate 7
4.7. Izmantotie informācijas avoti 7
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS 8
5.1. Atrašanās vietas raksturojums 8
5.2. Īpašuma apraksts 8
5.2.1. Apbūves raksturojums: ..... **Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.**
5.2.2. Zemesgabala raksturojums: 8
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS 11
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori 11
6.2. Tirgus apraksts 12
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze 13
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums 13
6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 13
7. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 14
Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja 14
7.1. Slēdziens par īpašuma vērtību 20
8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 21

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840180520) ar platību 9200m^2 un zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840180820) ar platību 52300m^2, kadastra nr. 8084 018 0519, kas atrodas Ropažu nov., “Skaras”.
Vērtēšanas datums	2025. gada 20. maijs.
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**EUR 5400** (pieci tūkstoši četri simti eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: ARNIS LISOVSKIS, pieder 1/3 d.d. – vērtējamā daļa. ARTIS LISOVSKIS, pieder 1/3 d.d. ANDRIS LISOVSKIS, pieder 1/3 d.d.
Apbūve (VZD dati)	
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840180520) ar platību 9200m^2 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840180820) ar platību 52300m^2
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Zemes vienības
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Kadastra apzīmējums 80840180520

Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
7312030302	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.4697	ha
8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1218	ha
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4697	ha
7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1218	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. Tā kā īpašuma sastāvā ir mežaudze, tiek piesaistīts meža inventarizācijas veicējs Jānis Neimani (sertifikāts Nr.B-263), lai sniegtu atzinumu par mežaudzes vērtību. Vērtība tiek pieņemta par ticamu un tiek izmantota aprēķinos.

2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS

www.balticmaps.lv

3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI

Apkārtne/piebraucamais ceļš.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840180520)	Zemesgabals.
Zemesgabals.	Zemesgabals	Zemesgabals
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840180820)	Zemesgabals.	Apkārtne.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840180520) ar platību 9200m^2 un zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840180820) ar platību 52300m^2, kadastra nr. 8084 018 0519, kas atrodas Ropažu nov., "Skaras".

4.2. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Tirgus vērtība ir 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.*

4.3. Vērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2025. gada 20. maijā.**

4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī tiek izmantots atbilstoši savam funkcionālajam mērķim – kā zemes vienības (kopīpašuma daļa).

4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu ietekmēt novērtējuma rezultātu.

4.6. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2025. gada 20. maijā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

4.7. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
2. Kadastra dati;
3. Pieprasījums;
4. Atzinums par mežaudzes vērtību;
5. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
6. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Ropažu novadā, starp Kangariem un Tīnūžiem, Viena no zemes vienībām novietota pie ceļa P10, bet otra ~350m attālumā. Apkārtnē ir novietotas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes.

5.2. Īpašuma apraksts

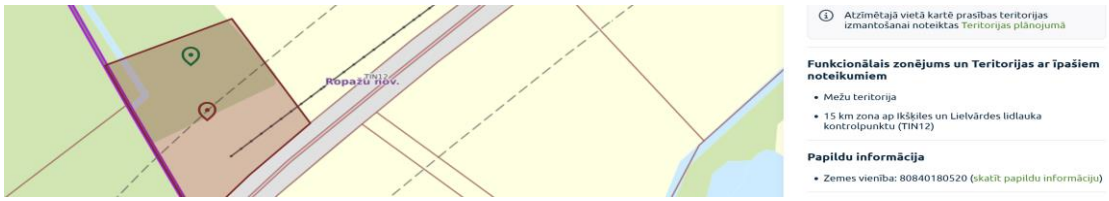
5.2.1. Zemesgabala raksturojums:

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840180520) ar platību 9200m^2

Zemesgabala forma – trapece, reljefs – līdzens. Labiekārtojums – ilglaicīgie koki.
Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:35
Izvietojuma kartes:

/kadastra dati/

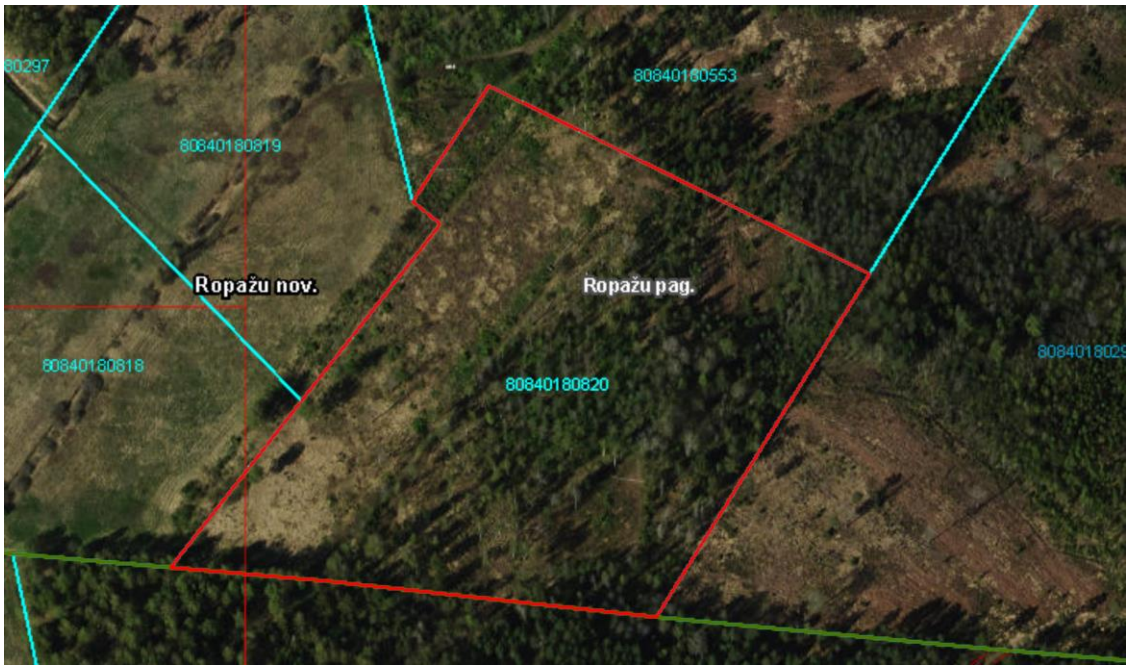


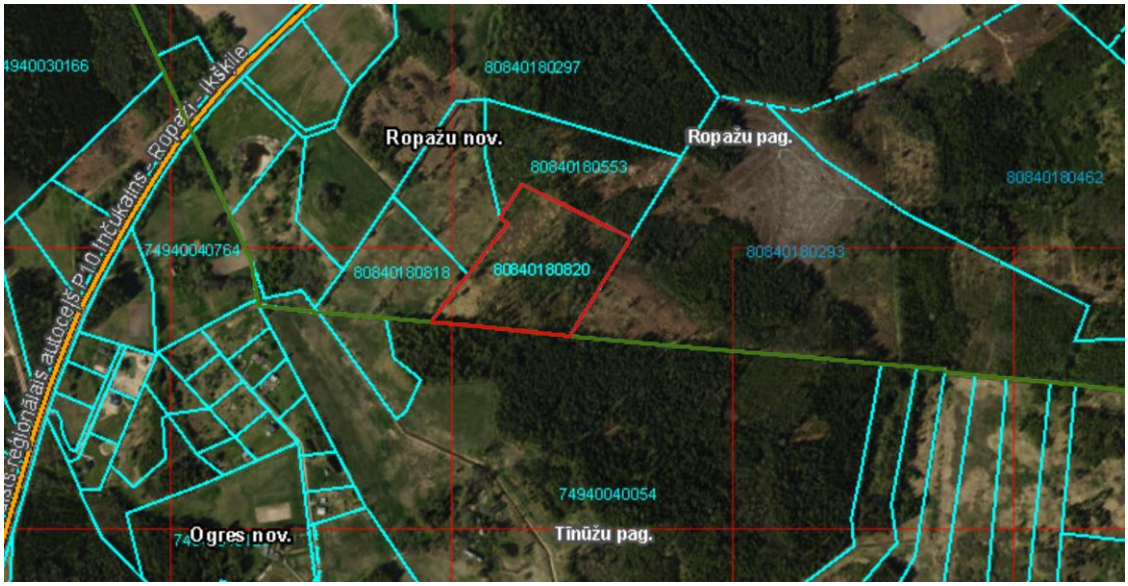
Zemesgabals novietots lauksaimniecības un mežu teritorijās.

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80840180820) ar platību 52300m^2

Zemesgabala forma neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens. Labiekārtojums – ilglaicīgie koki. Piebraucamais ceļš – netika konstatēts

Izvietojuma kartes:





/kadastra dati/

Zemesgabals novietots mežu teritorijās.

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

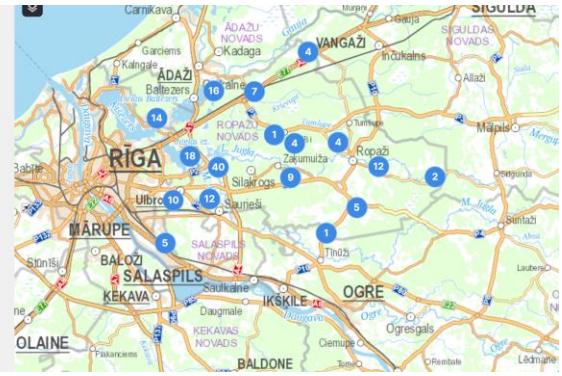
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- 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 derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Tirgus apraksts

Pēdējo divu gadu laikā Ropažu novadā ir veikti 817 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Ērģīļi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	26/04/2024		5 000	5 000	10 000	2	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Promenādes iela 39, Berģi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	24/04/2024		1 228	1 228	10 000	8	Dabai, rekreācijai	1/1
Zeme	Kalvari, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	23/04/2024		15 000	15 000	5 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	13. līnija 5, Skukļiši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	22/04/2024		615	615	5 000	8	Privātmājām	1/1
Zeme	Cīruļu 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	Stopiņu pag., Ropažu nov.	D	12/04/2024		53 700	53 700	363 000	7	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Mīnsteres iela 5, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	11/04/2024		1 502	1 502	50 000	33	Mežs	1/1
Zeme	Elzas iela 4, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	10/04/2024		1 501	1 501	39 250	26	Mežs	1/1
Zeme	Tallinas iela 8, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	09/04/2024		1 501	1 501	69 000	46	Mežs	1/1
Zeme	Astrīdas iela 15, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	08/04/2024		1 791	1 791	50 000	28	Mežs	1/1
Zeme	Vikingu iela 25, Suriņi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	05/04/2024		1 097	1 097	5 600	5	Privātmājām	1/2
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/04/2024		5 004	5 004	34 000	7	Lauksaimniecībai	1/1

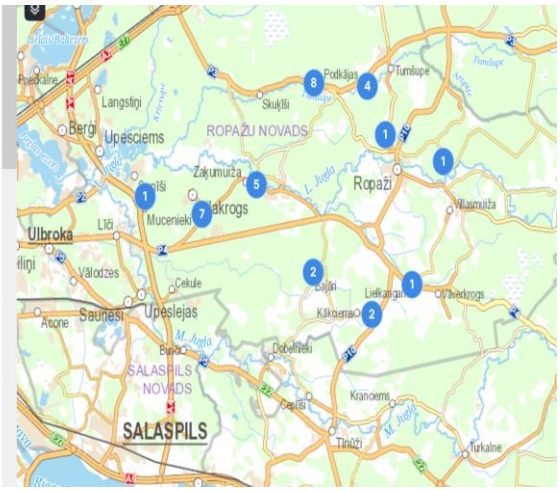


www.cenubanka.lv

Māju iegādē vērojama vidēja interese par vidējām platībām, Ir vērojams vidējs pieprasījums pēc dzīvojamām cenu kategorijā līdz 200000EUR. Uz vērtēšanas dienu Ropažu pagastā tiek piedāvāti ~45 zemesgabaliem uz pārdošanu, kur vidēji cenas apbūves zemesgabaliem ar platību no 1200-4000m2, svārstās no 5Eur/m^2 līdz pat 30Eur/m^2 atkarībā no novietojuma, zemesgabala komunikācijām, platības, apbūves iespējām, ūdens tilpnes tuvuma un labiekārtojuma, kā arī būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Ropažu pagastā uz pārdošanu tiek piedāvātas ~20 mājām ar dažādām platībām, kur cenas svārstās no 30000EUR līdz pat 148000EUR, atkarībā no atrašanās vietas, ēkas gatavības, platības, novietojuma, tehniskā un apdares stāvokļa, komunikācijām un zemesgabala labiekārtojuma un uzlabojuma.

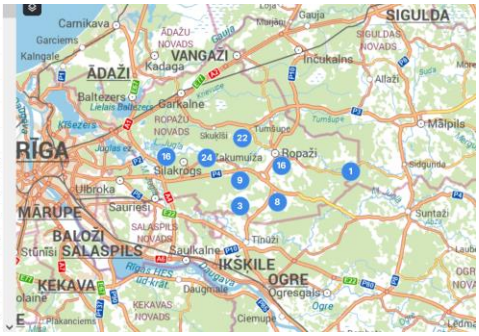
Pēdējā gada laikā Ropažu pagastā ir veikti 33 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Mākoņu iela 5, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	29/04/2024	1988	1	39	730	33 000	857	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ievu iela 24, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	16/04/2024	1985	1	22	620	3 500	159	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Skolas iela 1A, Zaķumuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	02/04/2024	1997	2	44	1 000	15 000	341	Lauksaimniecībai	1/2
Zeme Būve	Lugane, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	27/02/2024	1970	2	573	3 947	39 700	69	Rūpnīcas	1/1
Zeme Būve	Cīruļu iela 6, Gaidas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	06/02/2024	2007	2	244	2 047	181 000	743	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Zaķumuža 2001, Zaķumuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	24/01/2024		1	20	77	1 000	50	Garāžas	10/347
Zeme Būve	Mežspices, Tumšupe, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	11/01/2024	2021	3	26	5 000	3 000	115	Cits	1/12
Zeme Būve	Mežspices, Tumšupe, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	11/01/2024	2021	3	196	37 700	20 000	102	Cits	377/600
Zeme Būve	Mežspices, Tumšupe, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	11/01/2024	2021	3	26	5 000	3 000	115	Cits	1/12
Zeme Būve	Jaunzemi, Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	29/12/2023	2006	2	313	167 553	75 000	239	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Slavēļļi, Silakrogs, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	27/12/2023		3	177	219	187 115	1 059	Daudzdzīvokļu	1/19
Zeme Būve	Salnas iela 45, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	21/12/2023	2009	2	117	663	5 000	43	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	20/12/2023	1975	2	739	1 152	5 000	7	Rūpnīcas	1/2



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

Zeme	Rabarberi, Villasmuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	16/04/2025	2 500	2 500	18 500	7	7.40	0	Privātmājām
Zeme	Priežu iela 19, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	08/04/2025	740	740	12 000	16	16.22	0	Privātmājām
Zeme	Ozoku iela 3, Zaķumuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	02/04/2025	1 931	1 931	35 000	18	18.13	0	Privātmājām
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	27/03/2025	8 124	8 124	12 000	1	1.48	0	Privātmājām
Zeme	Ievu iela 5, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	11/03/2025	620	620	11 000	18	17.74	0	Privātmājām
Zeme	Lielindrāni, Zaķumuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	11/03/2025	3 826	3 826	29 500	8	7.71	0	Privātmājām
Zeme	Nāgeļpļavas, Zaķumuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	07/03/2025	1 209	1 209	11 000	9	9.10	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Lāčpēši, Nāgelmuža, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	28/02/2025	87 000	87 000	10 000	0	0.11	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Laimiņu zeme, Kāliciems, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	28/02/2025	13 094	13 094	16 950	1	1.29	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	17/02/2025	793	793	3 000	4	3.78	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Zaķu iela 6, Podkājas, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	14/02/2025	650	650	2 000	3	3.08	0	Privātmājām
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	06/02/2025	17 200	17 200	16 300	1	0.95	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Vecgrotes, Ropaži, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/02/2025	117 000	117 000	30 000	0	0.26	0	Lauksaimniecībai



www.cenubanka.lv

6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir 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 tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim –kopīpašuma daļa no 2 zemes vienībām (lauksaimniecības un mežu teritorijās).

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā novecojuma rezultātā, pieskaitot zemes gabala tirgus vērtību;
- *ienākumu pieeja* – vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – vērtība balstās uz tirgū pārdotu līdzīgu nekustamā īpašuma objektu cenu analīzi.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus cenu analīzi.

Veicot aprēķinus pēc salīdzināmo darījumu pieejas tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoriem (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no ēkas, kurā atrodas dzīvoklis, projekta un tehniskā stāvokļa;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dzīvokļa tehniskā stāvokļa un apdares kvalitātes;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no salīdzināmo nekustamo īpašumu platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dzīvokļa izvietojuma (stāva) ēkā;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma cenu.

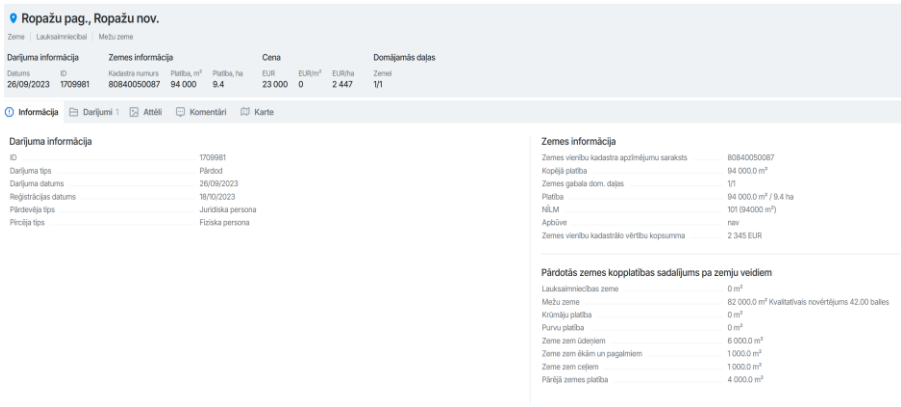
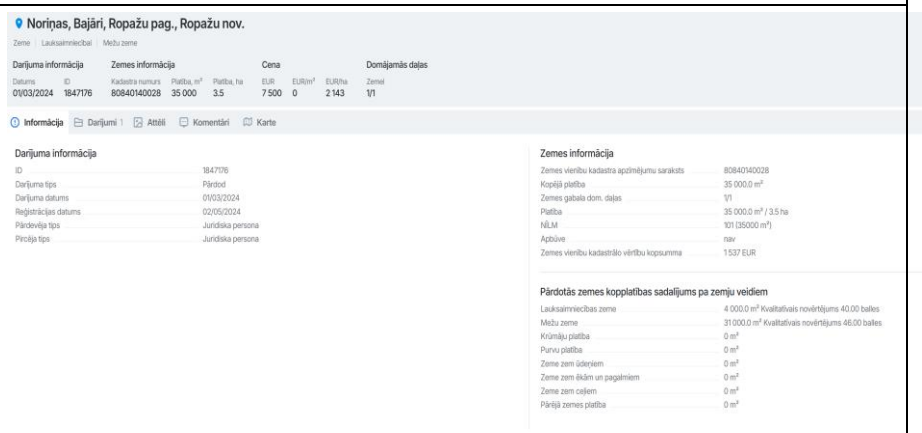
7. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

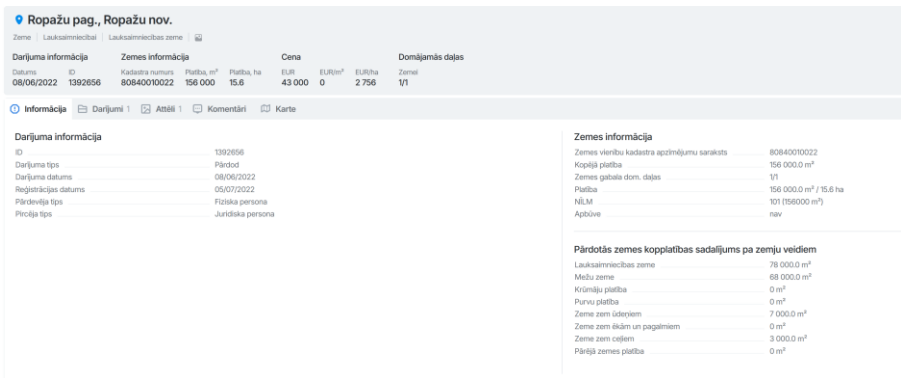
Zemes vienībai (kadastra apzīmējums 80840180520) ar platību 9200m^2

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem darījumiem:

Tiek aprēķināta meža zemes vērtība, platībai 5900m^2

Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

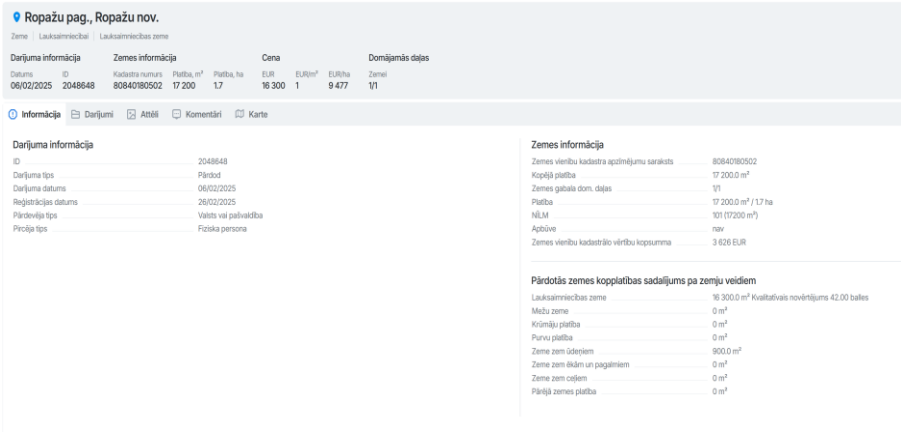
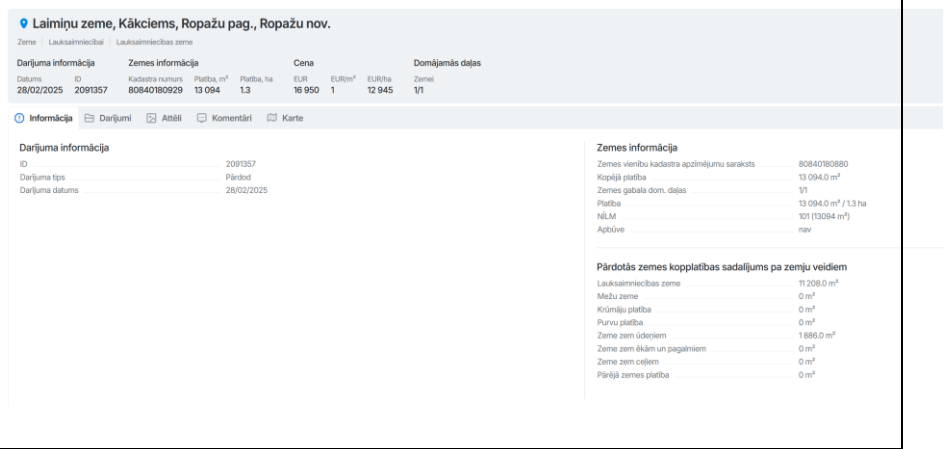
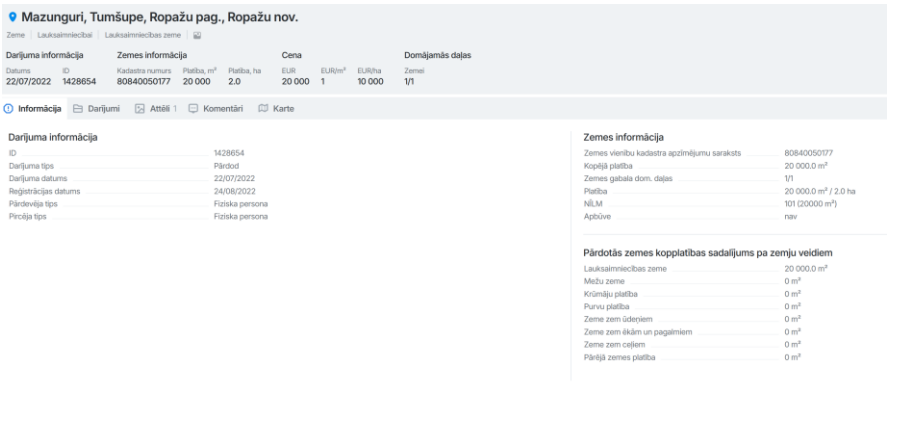
Īpašums 1. Ropažu nov. Zemesgabala platība- 94000m^2. **Darījums 09.2023 par 23 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Ropažu pag., Ropažu nov. Darījuma informācija: Datums 26/09/2023; ID 1709981 Zemes informācija: Kadastra numurs 80840050087; Platība, m² 94 000; Platība, ha 9.4 Cena: EUR 23 000; EUR/m² 0; EUR/ha 2 447 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Darījumi 1 / Attēli / Komentāri / Karte Darījuma informācija: ID 1709981; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 26/09/2023; Reģistrācijas datums 18/10/2023; Pārdevēja tips Juridiska persona; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80840050087; Kopējā platība 94 000,0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 94 000,0 m² / 9.4 ha; NĪLM 101 (94000 m²); Apbūve nav; Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma 2 345 EUR Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 0 m²; Mežu zeme 82 000,0 m² Kvalitatīvais novērtējums 42.00 balles; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 6 000,0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 1 000,0 m²; Zeme zem ceļiem 1 000,0 m²; Pārējā zemes platība 4 000,0 m²
Īpašums 2. Ropažu nov., Noriņas. Zemesgabala platība- 35000m^2. **Darījums 03.2024 par 7 500EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Noriņas, Bajāri, Ropažu pag., Ropažu nov. Darījuma informācija: Datums 01/03/2024; ID 1847176 Zemes informācija: Kadastra numurs 80840140028; Platība, m² 35 000; Platība, ha 3.5 Cena: EUR 7 500; EUR/m² 0; EUR/ha 2 143 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Darījumi 1 / Attēli / Komentāri / Karte Darījuma informācija: ID 1847176; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 01/03/2024; Reģistrācijas datums 02/05/2024; Pārdevēja tips Juridiska persona; Pircēja tips Juridiska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80840140028; Kopējā platība 35 000,0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 35 000,0 m² / 3.5 ha; NĪLM 101 (35000 m²); Apbūve nav; Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma 1 537 EUR Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 4 000,0 m² Kvalitatīvais novērtējums 40.00 balles; Mežu zeme 31 000,0 m² Kvalitatīvais novērtējums 46.00 balles; 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. Zemesgabala platība- 156000m^2. **Darījums 06.2022 par 43 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Ropažu pag., Ropažu nov. Darījuma informācija: Datums 08/06/2022; ID 1392656 Zemes informācija: Kadastra numurs 80840010022; Platība, m² 156 000; Platība, ha 15.6 Cena: EUR 43 000; EUR/m² 0; EUR/ha 2 756 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija	Darījumi 1	Attēli 1	Komentāri	Karte Darījuma informācija ID 1392656 Darījuma tips Pārdod Darījuma datums 08/06/2022 Reģistrācijas datums 05/07/2022 Pārdevēja tips Fiziska persona Pircēja tips Juridiska persona Zemes informācija Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80840010022 Kopējā platība 156 000.0 m² Zemes gabala dom. daļas 1/1 Platība 156 000.0 m² / 15.6 ha NĪLM 101 (156000 m²) Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Lauksaimniecības zeme 78 000.0 m² Mežu zeme 68 000.0 m² Krūmāju platība 0 m² Purvu platība 0 m² Zeme zem ūdeņiem 7 000.0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m² Zeme zem ceļiem 3 000.0 m² Pārējā zemes platība 0 m²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		23 000		7 500		43 000	
Zemes gabala platība, m2	5 900,0	94 000,0		35 000,0		156 000,0	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		0,24		0,21		0,28	
Pārdošanas/piedavajuma 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%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		L	5%	L	5%	L	5%
sastāvs		V	0%	V	0%	V	0%
papildus zemes platība		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	20%	L	10%	L	25%
kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
meliorācija		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			25%		15%		30%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			0,06		0,03		0,08
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	0,30		0,31		0,25		0,36
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	**1 791**						
Noapaļojot, tirgus vērtība, EUR	**2 000**						

Tiek aprēķināta lauksaimniecības zemes vērtība, platībai 3300m^2

Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1. Ropažu nov. Zemesgabala platība- 17200m^2. **Darījums 02.2025 par 16 300EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Ropažu pag., Ropažu nov. Darījuma informācija: Datums 06/02/2025; ID 2048648 Zemes informācija: Kadastra numurs 80840180502; Platība, m² 17 200; Platība, ha 1.7 Cena: EUR 16 300; EUR/m² 1; EUR/ha 9 477 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Darījumi / Attēli / Komentāri / Karte Darījuma informācija: ID 2048648; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 06/02/2025; Reģistrācijas datums 26/02/2025; Pārdevēja tips Valsts vai pašvaldība; Pircēja tips Fiziska persona Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80840180502; Kopējā platība 17 200.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 17 200.0 m² / 1.7 ha; NĪLM 101 (17200 m²); Apbūve nav; Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma 3 626 EUR Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 16 300.0 m² Kvalitatīvais novērtējums 42.00 balles; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 900.0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m²; Zeme zem ceļiem 0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 2. Ropažu nov., Laimiņu zeme. Zemesgabala platība- 13094m^2. **Darījums 02.2025 par 16 950EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Laimiņu zeme, Kākciems, Ropažu pag., Ropažu nov. Darījuma informācija: Datums 28/02/2025; ID 2091357 Zemes informācija: Kadastra numurs 80840180929; Platība, m² 13 094; Platība, ha 1.3 Cena: EUR 16 950; EUR/m² 1; EUR/ha 12 945 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Darījumi / Attēli / Komentāri / Karte Darījuma informācija: ID 2091357; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 28/02/2025 Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80840180880; Kopējā platība 13 094.0 m²; Zemes gabala dom. daļas 1/1; Platība 13 094.0 m² / 1.3 ha; NĪLM 101 (13094 m²); Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 11 208.0 m²; Mežu zeme 0 m²; Krūmāju platība 0 m²; Purvu platība 0 m²; Zeme zem ūdeņiem 1 886.0 m²; Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m²; Zeme zem ceļiem 0 m²; Pārējā zemes platība 0 m²
Īpašums 3. Ropažu nov., Mazunguri. Zemesgabala platība- 20000m^2. **Darījums 07.2022 par 20 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Mazunguri, Tumšupe, Ropažu pag., Ropažu nov. Darījuma informācija: Datums 22/07/2022; ID 1428654 Zemes informācija: Kadastra numurs 80840050177; Platība, m² 20 000; Platība, ha 2.0 Cena: EUR 20 000; EUR/m² 1; EUR/ha 10 000 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija / Darījumi / Attēli 1 / Komentāri / Karte Darījuma informācija: 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. daļas 1/1; Platība 20 000.0 m² / 2.0 ha; NĪLM 101 (20000 m²); Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem: Lauksaimniecības zeme 20 000.0 m²; Mežu zeme 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		16 300		16 950		20 000	
Zemes gabala platība, m2	3 300,0	17 200,0		13 094,0		20 000,0	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		0,95		1,29		1,00	
Pārdošanas/piedavajuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		5%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	5%	L	5%	L	5%
sastāvs		V	0%	V	0%	V	0%
papildus zemes platība		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	20%	L	15%	L	20%
kvalitāte		S	-5%	S	-5%	V	0%
meliorācija		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			20%		15%		30%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			0,19		0,19		0,30
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	1,31		1,14		1,49		1,30
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	**4 318**						
Noapaļojot, tirgus vērtība, EUR	**4 000**						

<u>Zemes vienībai (kadastra apzīmējums 80840180820) ar platību 52300m^2</u>

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem darījumiem:

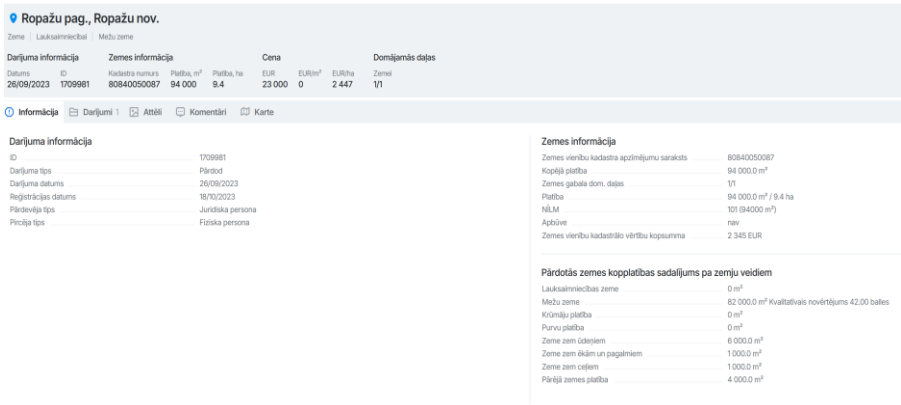
Tiek aprēķināta meža zemes vērtība, platībai 52300m^2

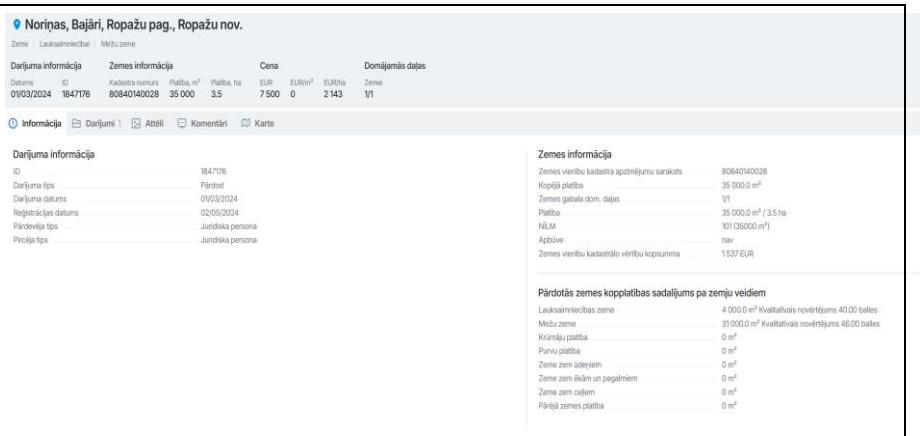
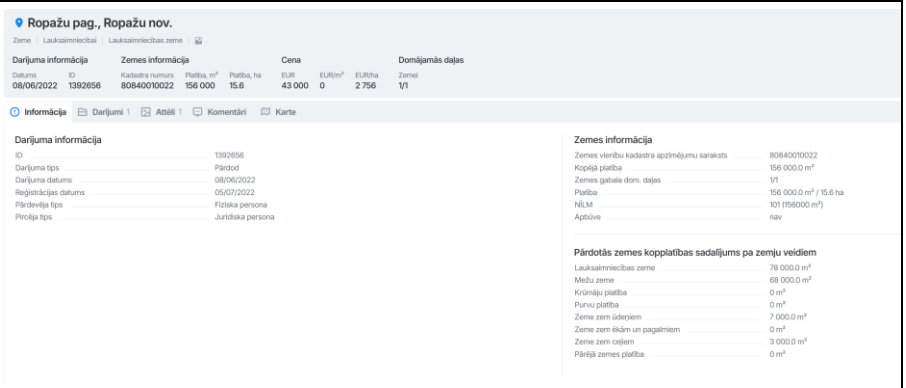
Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1. Ropažu nov. Zemesgabala platība- 94000m^2.

Darījums 09.2023 par 23 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv



Īpašums 2. Ropažu nov., Noriņas. Zemesgabala platība- 35000m^2. **Darījums 03.2024 par 7 500EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Noriņas, Bajāri, Ropažu pag., Ropažu nov. Zeme | Lauksaimniecībai | Mežu zeme Darījuma informācija: Datums 01/03/2024; ID 1847176 Zemes informācija: Kadastra numurs 80840140028; Platība, m² 35 000; Platība, ha 3.5 Cena: EUR 7 500; EUR/m² 0; EUR/ha 2 143 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija | Darījumi 1 | Attēli | Komentāri | Karte Darījuma informācija ID 1847176 Darījuma tips Pārdod Darījuma datums 01/03/2024 Reģistrācijas datums 02/05/2024 Pārdevēja tips Juridiska persona Pircēja tips Juridiska persona Zemes informācija Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80840140028 Kopējā platība 35 000.0 m² Zemes gabala dom. daļas 1/1 Platība 35 000.0 m² / 3.5 ha NĪLM 101 (35000 m²) Apbūve nav Zemes vienību kadastrālo vērtību kopsumma 1 537 EUR Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Lauksaimniecības zeme 4 000.0 m² Kvalitatīvais novērtējums 40.00 balles Mežu zeme 31 000.0 m² Kvalitatīvais novērtējums 46.00 balles 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. Zemesgabala platība- 156000m^2. **Darījums 06.2022 par 43 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Ropažu pag., Ropažu nov. Zeme | Lauksaimniecībai | Lauksaimniecības zeme Darījuma informācija: Datums 08/06/2022; ID 1392656 Zemes informācija: Kadastra numurs 80840010022; Platība, m² 156 000; Platība, ha 15.6 Cena: EUR 43 000; EUR/m² 0; EUR/ha 2 756 Domājamās daļas: Zemei 1/1 Informācija | Darījumi 1 | Attēli 1 | Komentāri | Karte Darījuma informācija ID 1392656 Darījuma tips Pārdod Darījuma datums 08/06/2022 Reģistrācijas datums 05/07/2022 Pārdevēja tips Fiziska persona Pircēja tips Juridiska persona Zemes informācija Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 80840010022 Kopējā platība 156 000.0 m² Zemes gabala dom. daļas 1/1 Platība 156 000.0 m² / 15.6 ha NĪLM 101 (156000 m²) Apbūve nav Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem Lauksaimniecības zeme 78 000.0 m² Mežu zeme 68 000.0 m² Krūmāju platība 0 m² Purvu platība 0 m² Zeme zem ūdeņiem 7 000.0 m² Zeme zem ēkām un pagalmiem 0 m² Zeme zem ceļiem 3 000.0 m² Pārējā zemes platība 0 m²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		23 000		7 500		43 000	
Zemes gabala platība, m2	52 300,0	94 000,0		35 000,0		156 000,0	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		0,24		0,21		0,28	
Pārdošanas/piedavajuma 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%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piekļūšana		S	-10%	S	-10%	S	-10%
sastāvs		V	0%	V	0%	V	0%
papildus zemes platība		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	5%	S	-3%	L	10%
kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
meliorācija		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-5%		-13%		0%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-0,01		-0,03		0,00
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	0,23		0,23		0,19		0,28
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	**12 108**						
Noapaļojot, tirgus vērtība, EUR	**12 000**						

Tā kā īpašuma sastāvā ir mežaudze, tiek piesaistīts meža inventarizācijas veicējs Jānis Neimani (sertifikāts Nr.B-263), lai sniegtu atzinumu par mežaudzes vērtību. Vērtība tiek pieņemta par ticamu un tiek izmantota aprēķinos:

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 “Skaras” ar kadastra nr. 80840180519 Ropažu nov., zemes vienību ar kadastra apzīmējumu Nr. 80840180520, ar kopējo platību 0,92 ha, no kuriem mežs aizņem 0,59 ha. Un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu Nr. 80840180820, ar kopējo platību 5,23 ha, no kuriem mežs aizņem 5,22 ha

Zemes vienības ar kadastra nr. 80840180520 **mežaudzes vērtība sastāda 1330.- EUR. (viens tūkstotis trīs simti trīsdesmit eiro 00 centi).**
Zemes vienības ar kadastra nr. 80840180820 **mežaudzes vērtība sastāda 14300.- EUR. (četrpadsmit tūkstoši trīs simti eiro 00 centi).**

Meža inventarizācijas veicējs
2025. gada 23.maijā

Jānis Neimanis
(sertifikāts Nr. B-263)

Aprēķinātā summārā vērtība sastāda 33 630EUR, jeb noapaļojot 34000EUR.

Vērtība noapaļojot	**34000EUR**
Dalītu īpašumtiesību ietekme	**20%**
1/3 d.d. matemātiskā vērtība	**9067EUR**
1/3 d.d. vērtība, noapaļojot.	**9000EUR**

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 20%**;

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 5%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	**3600EUR**

7.1. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840180520) ar platību 9200m^2 un zemes vienības (kadastra apzīmējums 80840180820) ar platību 52300m^2, kadastra nr. 8084 018 0519, kas atrodas Ropažu nov., "Skaras", **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz** 2025. gada 20. maiju ir aprēķināta:

EUR 5400 (pieci tūkstoši četri simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētājs R. Gulbis
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Nekustamā īpašuma vērtētājs R. Gulbis
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI