

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības Rudzu ielā**  
**25A, Dreiliņos, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā <sup>4</sup>/<sub>34</sub>**  
**domājamo daļu novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

**Novērtēšanas datums:**

**2023.gada 6.jūnijs**

2023.gada 6.jūnijā  
Reģ. Nr. Z-23/259

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti  
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to  
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

## SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma - zemes vienības Rudzu ielā 25A, Dreiliņos, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā 4/34 domājamo daļu tirgus vērtību.**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma *zemes vienības Rudzu ielā 25A, Dreiliņos, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā 4/34 domājamo daļu*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Rīgas rajona tiesas Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1000 0016 2658 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums - zemesgabala **4/34 domājamo daļu Rudzu ielā 25A, Dreiliņos, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā (kadastra Nr.8096 002 1099, kopējā platība – 1060 m<sup>2</sup>), atbilstošās domājamās daļas platība – 124,7 m<sup>2</sup>.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt OBJEKTA vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2023. gada 6.jūnijā  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 160  
(viens simts sešdesmit euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris GuntisVjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	6
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	8
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA .....	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	13
SECINĀJUMI.....	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	19

### **PIELIKUMI (kopijas)**

- 1.pielikums- zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums- zemes robežu plāns;
- 3.pielikums- situācijas plāns;
- 4.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8096 002 1099 Rudzu ielā 25A, Dreiliņos, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā 4/34 domājamo daļu *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

**Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Rudzu iela 25A, Dreiliņi, Stopiņu pagasts, Ropažu novads
Kadastra numurs	8096 002 1099
Zemes vienības kadastra apzīmējums	8096 002 1099
Zemesgrāmatu nodaļums	Rīgas rajona tiesas Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1000 0016 2658.
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2023.gada 14.februāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2054R/22-1, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 13.februāra lēmuma Nr.6-12/19802 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Aprūtinājumi Zemesgrāmatā	<p>1. Piedziņas vēršanas atzīme – vērsta 4465,28 LS piedziņa uz <b>Vladimiram Feofilivam</b> piederošo nekustamā īpašuma 1/34 domājamo daļu. Piedzīnējs: AS „Reverta”. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Sandra Tomsona 2013.gada 15.augusta nostiprinājuma lūgums, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 14.jūnija izpildu raksts lietā Nr. C30719412, lietvedības Nr.C2853-13/9.</p> <p>2. Noteikts aizliegums bez Luminor Bank AS, rakstiskas piekrišanas <b>Dinai Dabiņai</b> piederošo 1/68 domājamo daļu no nekustamā īpašumā atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2016.gada 28.janvāra kredīta līgums Nr.86/16H48, 2016.gada 28.janvāra ķīlas līgums Nr.86/16H48-4.</p> <p>3. Noteikts aizliegums bez Luminor Bank AS, rakstiskas piekrišanas <b>Kasparam Bičevskim</b> piederošo 1/68 domājamo daļu no nekustamā īpašumā atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2016.gada 28.janvāra ķīlas līgums Nr.86/16H21-5.</p> <p>4. Atzīme - uzlikts arests uz <b>RUBENA ASATRJANA</b> piederošo 1/34 domājamo daļu no nekustamā īpašuma - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361.<sup>1</sup> pantu. 24.2. Pamats: Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Rīgas Ķengaraga iecirkņa Kriminālpolīcijas nodaļas 2021.gada 1.novembra lēmums par aresta uzlikšanu mantai, kuru 2021.gada 1.novembrī apstiprinājusi Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas tiesnese. Pamats: 2021.gada 7.decembra hipotēkas līgums Nr.21-043870-PK/3.</p>

	<p>5. <b>Ivans Guzuns</b> atsakās no pirmpirkuma tiesībām uz jebkuru līdžīpašniekiem piederošo domājamo daļu.</p> <p>Pamats: 2007.gada 15.jūnija pirkuma līgums.</p>
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvvalde – 0,0046ha.</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijas – 0,0734ha.</li> </ul>
Nomas līgumi	Informācija par noslēgtiem nomas līgumiem nav zināma.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 6.jūnijs.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2023.gada 6.jūnijs.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	99 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,1060 ha, t.sk., 0,1060 ha - lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā- LIZ).
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- trapecveida forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/nedaudz paaugstināts.
Inženierkomunikācijas	Zemes vienībā nav pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	0.
	<p>Saskaņā ar Ropažu novada teritorijas plānojumu zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).</p>  <p>Funkcionālais zonējums</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)</li> <li>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)</li> </ul> <p>Pamats:  <a href="https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_27134">https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_27134</a></p>
Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD datiem	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (kods 1201).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība 9,65 m frontē pieguļ Rudzu ielai (atrodas pašā Rudzu ielas galā). Zemes vienība nav sakopta. Tās sastāvs, izvietojums un konfigurācija būtiski ierobežo ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas.
Pašreizējā izmantošana	Zeme netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Noteiktie apgrūtinājumi un īpašuma juridiskais statuss praktiski liedz apbūves iespējas, līdz ar to zemes lietošanas veids ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajām naftas, naftas līnijām saistītu būvju

	būvniecība, ķīmiskie produkti, gāze. un ūdensvadi, ūdens ņemšanas attīrīšanas iekārtas. Labākais izmantošanas varētu būt saistīts ar koleģiālu visu zemes kopīpašnieku vienošanos par zemes vienības tālāku pielietojumu (piemēram, kopīgas atpūtas zonas izveide).
Apkārtnē, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas apdzīvotājā vietā Sauliši Dreiliņu ciemata nomalē. Apkārtnē - privātmāju apbūve. Piebraukšana iespējama pa Rudzu ielu, kas arī ir jaukta statusa īpašums, kur valstij pieder 4/34 domājamās daļas. Zemes vienība 9,65 m frontē pieguļ Rudzu ielai (atrodas pašā Rudzu ielas galā). Ciemata sociālā infrastruktūra ir attīstīta apmierinoši. Līdz Stopiņu pagasta centram Ulbrokai ~ 1,8 km, līdz Rīgas pilsētas administratīvai robežai ~ 2,5 km.
Piezīmes	Alternatīvais izmantošanas veids – visu kopīpašumā esošo daļu izpirkšana un zemes vienības pievienošana kādam no blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem.

## EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

**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. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir 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. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajām naftas, naftas līnijām saistītu būvju būvniecība. produkti, ķīmiskie produkti, gāze, ūdensvadi, ūdens ņemšanas attīrīšanas iekārtas. Labākais izmantošanas varētu būt saistīts ar visu zemes kopīpašnieku vienošanos par zemes vienības tālāku pielietojumu. Alternatīvais izmantošanas veids – visu kopīpašumā esošo daļu izpirkšana un zemes vienības pievienošana kādam no blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar

pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Citu ierobežojumu starpā, pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldībās īpaši izveidotu komisiju atļaujas. Zemes tirgū ir palicis mazāk starpnieku, kuri paši zemi neapstrādā, bet vēlas nopelnīt, pārdodot zemi dārgāk. Aizaugušas zemes īpašnieki iemanījušies mainīt tai lietošanas mērķi, pārvēršot to par meža zemi, jo tad to ir vieglāk pārdot.

Darījumi ar citiem objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā, bet pēdējā gada laikā aktivitātes pieaugums vērojams tikai atsevišķos tirgus segmentos, kur attiecīgi nedaudz pieaugušas nekustamo īpašumu cenas. Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa- labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa- piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Pieprasījums pēc zemes Rīgas reģionā ir augsts, tiek pieprasīti gabali ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, piebraukšanas iespējas.

Pēc portāla cenubanka.lv datiem, vidējā cena Latvijā maziem zemes gabaliem no 500 m<sup>2</sup> līdz 3000 m<sup>2</sup>, par kuriem galvenā saimnieciskā darbība ir maģistrālo elektrolīniju un ūdensvadu izbūve, ūdens ņemšana, attīrīšanas iekārtu izbūve no 1 eiro līdz 8 eiro par m<sup>2</sup>.

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Platība, m <sup>2</sup> ↓	Kop.platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup>
Uzvaras iela 66, Jelgava	0	15/02/2022			2 228	2 228	2 228	100 000	45
Čuguna iela 25C, Rīga	0	05/01/2022			2 500	1 250	2 500	40 000	16
Lāču iela 21, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov.	0	06/08/2022			1 100	1 100	1 100	10 600	10
Skaru iela 4, Mežāres, Babītes pag., Mārupes nov.	0	31/12/2022			688	344	688	4 000	6
Skaru iela 4, Mežāres, Babītes pag., Mārupes nov.	0	28/10/2022			688	344	688	4 000	6
Caurs iela 12, Lapsas, Babītes pag., Mārupes nov.	0	03/01/2023			1 100	1 100	1 100	4 800	4
Vēlgundes pag., Jelgavas nov.	0	08/12/2022			2 400	2 400	2 400	7 300	3
Saukesciems 32, Jaunsauriņi, Salaspils pag., Salaspils nov.	0	12/12/2022			1 700	1 700	1 700	4 650	3
Ropažu pag., Ropažu nov.	0	08/11/2022			1 119	1 119	1 119	2 500	2
Krimuldes pag., Siguldas nov.	0	18/04/2023			2 232	2 232	2 232	4 000	2

Mīļpiļi pag., Siguldas nov.	 	22/07/2022	1614	1614	1614	2 045	1
Krustpils iela 43, Vanakļeni, Vanakļenu nov.	 	12/11/2022	1633	1633	1633	2 050	1
Slocenas iela 10B, Tukums, Tukuma nov.	 	29/11/2022	1122	561	1122	725	1
Jumurdas pag., Medonas nov.	 	07/12/2022	1490	1490	1490	930	1
Brīnemes ceļš 23, Salaspils pag., Salaspils nov.	 	08/05/2022	1855	1855	1855	1 137	1
Betnāve, Nivadnieku pag., Saitku nov.	 	28/04/2023	1814	1814	1814	1 000	1
Čanku iedzīstornis, Nīgārdes pag., Saldus nov.	 	20/04/2022	2 300	2 300	2 300	980	0
Oju iela 5, Jēkatzils, Jēkatzils nov.	 	05/10/2022	2 500	2 500	2 500	350	0
Tehnikas iela 17, Auce, Dobele nov.	 	16/03/2023	2 758	2 758	2 758	200	0
Daugmalas pag., Kikavas nov.	 	21/09/2022	882	882	882	51	0

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam LIZ pieprasījums Vidzemē pārsniedza piedāvājumu. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, kā arī 2022.gada globālos notikumus (karš Ukrainā, starptautiskās attiecības ar Krieviju), ir sagaidāma iedzīvotāju pirktspējās mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par vidēji labi eksponējamu Ropažu novada nekustamā īpašuma tirgū.

## OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- īpašums atrodas apdzīvotājā vietā Saulīši Dreiliņu ciemata nomalē, ciemata sociālā infrastruktūra attīstīta apmierinoši, apkārtnē - privātmāju apbūve. Līdz Stopiņu pagasta centram Ulbrokai ~ 2 km, līdz Rīgas pilsētas administratīvai robežai ~ 2,3 km;
- īpašums sastāv no zemes vienībās ar kadastra apzīmējumu 8096 002 1099;
- zemes vienība ir 30 (trīsdesmit) īpašnieku kopīpašums;
- kopējā zemes vienības platība 1060 m<sup>2</sup>, vērtējamās zemes vienības platība – 124,7 m<sup>2</sup>;
- zemes gabalam noteiktie apgrūtinājumi;
- piebraukšana iespējama pa Rudzu ielu, kas arī ir jaukta statusa īpašums, kur valstij pieder 4/34 domājamās daļas;
- zemes vienība 9,65 m frontē pieguļ Rudzu ielai (atrodas pašā Rudzu ielas galā);
- zemes vienības reljefs- līdzens, vidējs/nedaudz paaugstināts gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija – regulārs četrstūris;
- zemes vienība nav sakopta;
- ierobežotas ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas;
- zemes vienības labākais izmantošanas veids ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve. Labākais izmantošanas varētu būt saistīts ar visu zemes kopīpašnieku vienošanos par zemes vienības tālāku pielietojumu. Alternatīvais izmantošanas veids – visu kopīpašumā esošo daļu izpiršana un zemes vienības pievienošana kādam no blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem.

## VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un/vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS RUDZU IELĀ 25A, DREILIŅOS, STOPIŅU PAGASTĀ, ROPAŽU NOVADĀ 4/34 DOMĀJAMO DAĻU NOVĒRTĒJUMS, 06.06.2023.



- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

### **(1) 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju.

Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

### **(2) Ienākumu pieeja**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša 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.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

### **(3) Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. 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 izmaksām. Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,

- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

### VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Ropažu novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un nekorelē ar pirkuma/ pārdevuma cenām.

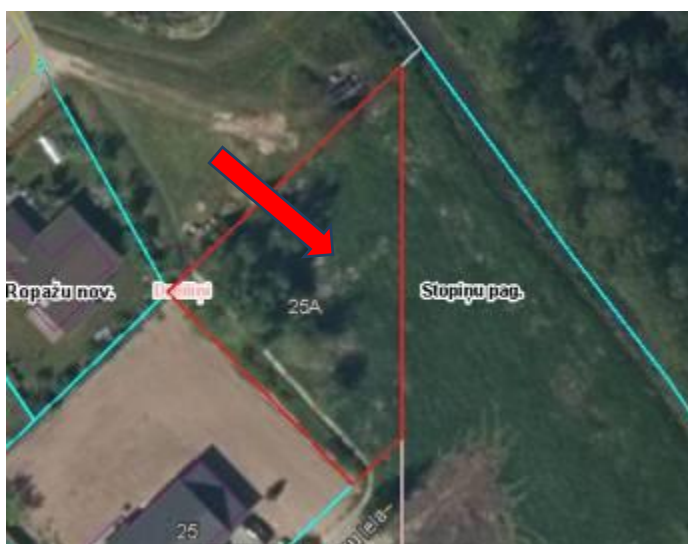
Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

### NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



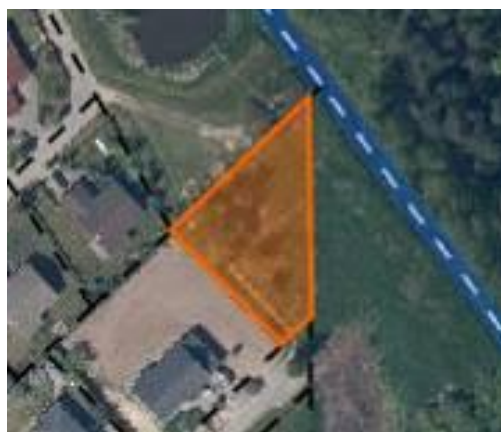


Avots: <https://balticmaps.eu>



Avots: [kadastrs.lv](https://kadastrs.lv)

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



Zemes vienība (avots: <https://karte.lad.gov.lv>)



1.attēls: Zemes vienība



2.attēls: Zemes vienība



3.attēls: Zemes vienība



4.attēls: Zemes vienība



5.attēls: Zemes vienība



6.attēls: Zemes vienība



7.attēls: Zemes vienība

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;



- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlētas nekustamā īpašuma tirgū pārdotas labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstošas zemes vienības, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi.

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstoši ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat. 1.tabulu).

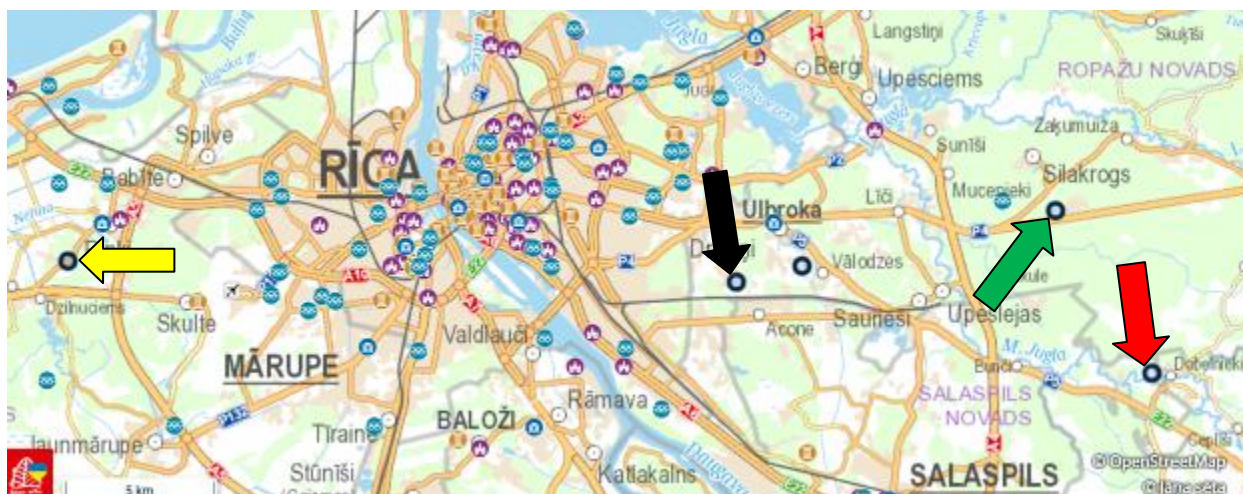
1.tabula

### Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1</i> <i>Īpašums Brēmenes ceļš 23,</i> <i>Salaspils pag., Salaspils</i> <i>nov.</i></p>  <p>Avots: kadastrs.lv</p>	<p>Īpašums atrodas apdzīvotajā vietā Dobelniēki Salaspils novada Salaspils pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1855m<sup>2</sup>, t.sk. zeme zem mežiem 1802m<sup>2</sup>, kadastra Nr. 8031 004 0213. Zemes vienības konfigurācija- daudzstūris, reljefs- līdzens. Ir piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (kods 1201). Plānotā (atļautā) izmantošana – savrupmāju dzīvojamā apbūve (DzS).</p>  <p>Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījuma laiks: 08.06.2022. pārdošanas cena 1137 EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1468882">https://cenubanka.lv/lv/object/1468882</a></p>
--	---

<p style="text-align: center;"><i>Objekts Nr.2</i> <i>Īpašums Ropažu pag.,</i> <i>Ropažu nov.</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas apdzīvotajā vietā Gaidas Ropažu novada Ropažu pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1119m<sup>2</sup>, t.sk. zeme zem krūmiem 1095m<sup>2</sup>, kadastra Nr. 8084 013 0267. Zemes vienības konfigurācija- regulārs izstiepts četrstūris, reljefs- līdzens. Ir piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (kods 1201). Plānotā (atļautā) izmantošana – mežu teritorija (M).</p>  <p>Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījuma laiks: 08.11.2022. pārdošanas cena 2500EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1484996">https://cenubanka.lv/lv/object/1484996</a></p>
<p style="text-align: center;"><i>Objekts Nr.3</i> <i>Īpašums Lauku iela 1B,</i> <i>Babītes pag., Mārupes nov.</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Lauku ielā 1B apdzīvotajā vietā Sēbruciems Mārupes novada Babītes pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 449 m<sup>2</sup>, kadastra Nr. 8048 009 0317. Zemes vienības konfigurācija- daudzstūris, reljefs- līdzens. Labs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (kods 1201). Plānotā (atļautā) izmantošana – transporta infrastruktūras teritorija (TR).</p>  <p>Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījuma laiks: 16.08.2022. pārdošanas cena 500 EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1428659">https://cenubanka.lv/lv/object/1428659</a></p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/#>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta



**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana  
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

	Vērtējamais objekts			
	Rudzu iela 25A, Dreiliņi, Stopīnu pag., Ropažu nov.	Brēmenes ceļš 23, Salaspils pag., Salaspils nov.	Ropažu pag., Ropažu nov.	Lauku iela 1B, Sēbruciems, Mārupes pag., Babītes nov.
<b>Darījuma datums</b>		08.06.2022.	08.11.2022	16.08.2022.
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	trīsdesmit īpašnieki	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (daudzstūra forma)
Zemes gabala platība, m2	1060	1855	1119	449
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1137,00	2500,00	500,00
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		0,61	2,23	1,11
<b>Pamatkorekcijas</b>				
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		-15	-15	-15
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		-10	-15	-15
Pamatkorekcijas koeficients		0,90	0,85	0,85
<b>Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena</b>		0,55	1,90	0,95
<b>Komunikācijas</b>				
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav
<b>Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu</b>				
* jaukta apbūve	-	-	-	-
* transporta infrastruktūras teritorija (TR)	-	-	-	x
* meža teritorija (M)	-	-	x	-
* tehniskā apbūve (T)	-	-	-	-
* individuāli dzīvojamo māju apbūve	x	x	-	-
*cits (jauktas apbūves teritorijas)	-	-	-	-
Zemes lietošanas mērķis	zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām (kods 1201)	zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām (kods 1201)	zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām (kods 1201)	zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām (kods 1201)
<b>Korekcijas</b>				
Korekcija uz objekta novietni reģionā		15	15	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1m2 vērtību		5	0	5
Korekcija uz objekta konfigurāciju, novietojumu		0	5	2
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veida atbilstību		0	5	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-5	0	-5
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	-3	0
Citas korekcijas		0	0	0
Kopējā korekcija		15	22	2
Korekcijas koeficients		1,15	1,22	1,02
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	1,31	0,63	2,32	0,97
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1389</b>			
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1390</b>			

Analizējot līdzīgu zemes gabalu  $1 \text{ m}^2$  cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA  $1 \text{ m}^2$  tirgus vērtība ir *1,31 EUR*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

*Zemes vienības Rudzu ielā 25A, Dreiliņos, Stopiņu pagastā Ropažu novadā tirgus vērtības aprēķins:*

$$1060 \text{ m}^2 \times 1,31 \text{ EUR/m}^2 = 1389 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 390 \text{ EUR}},$$

un **4/34 domājamās daļas no tiem tirgus vērtība EUR 163,36, noapaļojot EUR 160**, kur

$1060 \text{ m}^2$  – zemes vienības kopējā platība,  
 $1,31 \text{ EUR/m}^2$  – noteiktā  $1 \text{ m}^2$  vērtība.

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības **Rudzu ielā 25A, Dreiliņos, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā 4/34 domājamo daļu** novērtējumu 2023.gada 6.jūnijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 160**  
**(viens simts sešdesmit euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse  
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS RUDZU IELĀ 25A, DREILIŅOS, STOPIŅU PAGASTĀ, ROPAŽU NOVADĀ 4/34 DOMĀJAMO DAĻU NOVĒRTEJUMS, 06.06.2023.**

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtējais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. 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.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

# PIELIKUMI



## LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons

Stopiņu pagasts

Dreilīpi, Rudzu iela 25A

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8096 002 1099

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Stopiņu pagasta padomes 2004.gada 22.septembra protokola izrakstam Nr.94

Robežu plāns sastādīts pēc 2004.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:1000, izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma "Druviņas" ar kadastra Nr.80960020050 sadalīšanu

Zemes platība 0.1060 ha (1060 m<sup>2</sup>)

VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Kadastra pārvaldes Rīgas

,biroja vadītājs

Zemes nogabalu Nr.	E K S P L I K Ā C I J A ZEMES LIETOŠANAS VEIDI															
	Kopplatība ha	Lauksaim. izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ					Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T. g. k.	Zem ēkām un pāgalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorētā lauksaim. izmant. zeme
			Arom-zeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ģentbas										
	0.1060	0.1060	0.1060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS  
LKS92 TM  
Mēroga koeficients 0.999603

	X	Y
224	309391.38	516174.38
97	309338.71	516174.44
128	309332.02	516167.49
99	309359.41	516141.15

28-12-2004

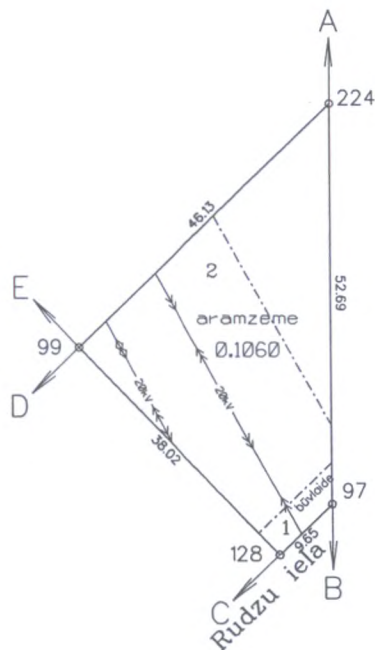
ZEMES  
IZVIETOJUMA SHĒMA

Rudzu iela 25A

Rīga Ērgļi



Platība 0.1060 ha (1060 m<sup>2</sup>)



Kvalitātes un kontroles daļa  
26-11-2004  
D. Vajavko

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
REĢISTRĒTS  
03.12.2004  
K. Grīva  
VALSTS KADASTRA REĢISTRIS

Iezīmēts KRGD  
26-11-2004  
O. Mijerska

- NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI
- 020302 - 4m aizsargjosla gar Rudzu ielu - būvzeme 0.0046 ha
  - 020501 - 21m aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20 kV 0.0734 ha

ROBEŽOJOSĀS ZEMES

- A-B Stopiņu pagasta pašvaldības zeme
- B-C zemes īpašums Druniņos
- C-D zemes īpašums Rudzu iela 25
- D-E zemes īpašums Čidoniju iela 1
- E-A zemes īpašums Saulīši

Mērogs 1:1000

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS  
LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA  
Mēminiecības un topogrāfijas daļa  
Tālr. 7038408

Rīga, Puškiņa iela 14  
Valdītāja vieta  
Mēmiņeks  
Pasūtījuma reģistrācijas Nr. 106430

D. Pētersons	22.11.2004.
G. Zuments	26.10.2004.

Kadastra opz.	8096	002	1099
---------------	------	-----	------



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80960021099	Rudzu iela 25A	99	100000162658	Stopiņu pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	99
Kopplatība:	0.1060
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	265 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	265 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80960021099	1/1	99	Rudzu iela 25A, Dreiliņi, Stopiņu pag., Ropažu nov., LV-2130

Kadastrālā vērtība (EUR):	99
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1060
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	265 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1060
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1060
t.sk. Aramzemes platība:	0.1060
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.1060	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0046	ha
2	-	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0734	ha

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Gunārs Zuments	26.10.2004



### Zemesgrāmata

<b>Nosaukums</b>	<b>Lēmuma datums</b>	<b>Lēmuma pamatojums</b>
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	31.03.2023	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	23.09.2022	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	07.01.2022	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	17.02.2021	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	08.10.2020	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	16.09.2020	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	11.02.2016	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	11.02.2016	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	28.12.2015	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	18.08.2015	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	10.12.2014	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	11.03.2014	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	25.11.2013	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	23.04.2013	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	23.04.2013	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	22.06.2012	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	20.07.2011	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	16.06.2011	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	07.06.2011	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	15.03.2011	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	07.10.2010	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	07.04.2010	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	24.11.2009	-

Stopiņu pagasta zemesgrāmata	20.11.2009	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	14.09.2009	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	03.08.2009	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	26.06.2009	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	25.06.2009	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	19.02.2009	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	05.02.2009	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	13.01.2009	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	19.12.2007	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	25.04.2007	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	27.03.2007	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	09.03.2007	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	01.02.2007	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	13.11.2006	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	12.05.2006	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	20.04.2006	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	22.03.2006	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	09.12.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	16.11.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	26.09.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	31.08.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	30.08.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	17.08.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	11.08.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	08.08.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	15.07.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	14.07.2005	-
Stopiņu pagasta zemesgrāmata	26.01.2005	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	09.03.2007	-	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	09.12.2005	-	Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	26.01.2005	-	Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	22.11.2004	-	LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	22.09.2004	94	Stopiņu pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.