

1/31 domājamās daļas no
nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ropažu novada Stopiņu pagastā,
Pikurgas iela,
“Pikurgas ceļš”
(īpašuma kad.nr. 8096 003 1028)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. oktobris

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošās 1/31 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala Ropažu novada Stopiņu pagastā, Piķurgas ielā, “Piķurgas ceļš”, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma daļas (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8096 003 1028	Stopiņu pagasta ZG nodaļums:	100000193891
Zemes platība:	Kopējā platība 9 184 m ² , 1/31 domājamās daļas platība 296,26 m ²	Citi būtiski apstākļi:	Uz zemes gabala atrodas sadales gāzes vads (saskaņā ar VZD Kadastra datiem).
Applūšanas riski:	Nav zināmi.		
Piezīmes:	Vērtējamā Objekta adrese, kas minēta zemesgrāmatas nodaļumā un VZD Kadastra datos, savstarpēji atšķiras. Vērtējumā tiek izmantota adrese, kas norādīta VZD Kadastra datos. Zemesgrāmatā adreses dati nav aktualizēti.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks 1/31 d.d.:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
----------------------	---

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	1	02.08.2005	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0,2583	ha
	2	02.08.2005	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0,2194	ha
	3	02.08.2005	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0,1191	ha
	4	02.08.2005	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0,5099	ha

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.10.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekta apskate tika veikta bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2024. gada 20. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2014.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta 1/31 domājamās daļas no nekustamā īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. oktobrī ir
538 EUR (pieci simti trīsdesmit astoņi eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

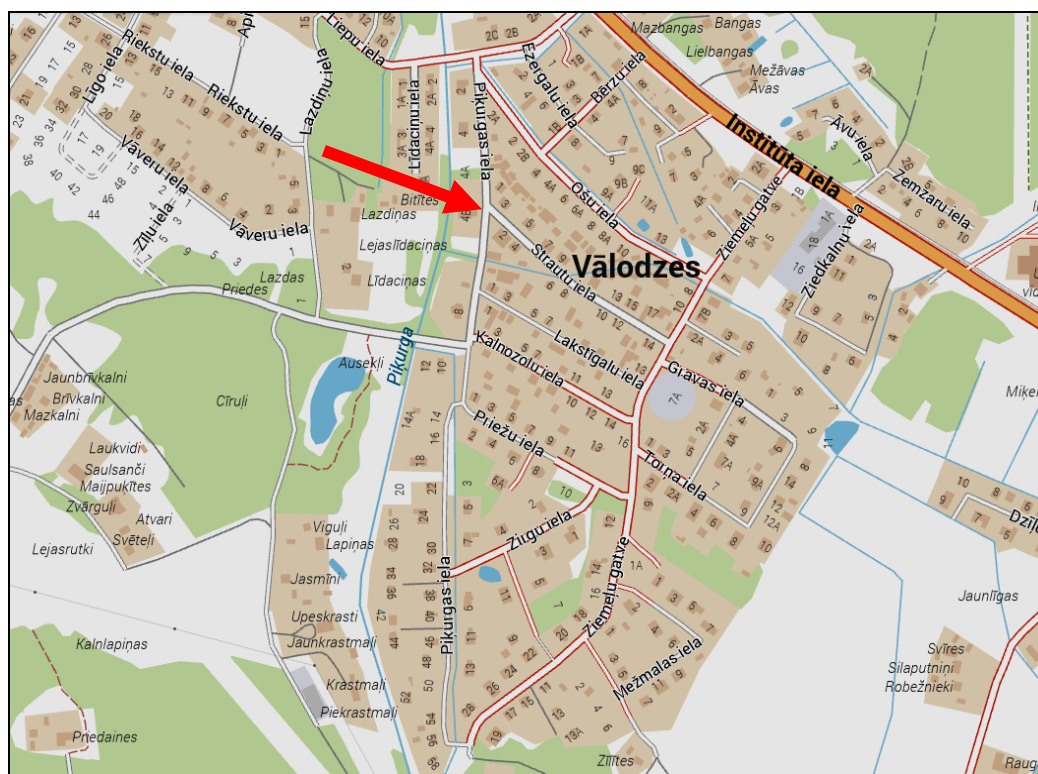
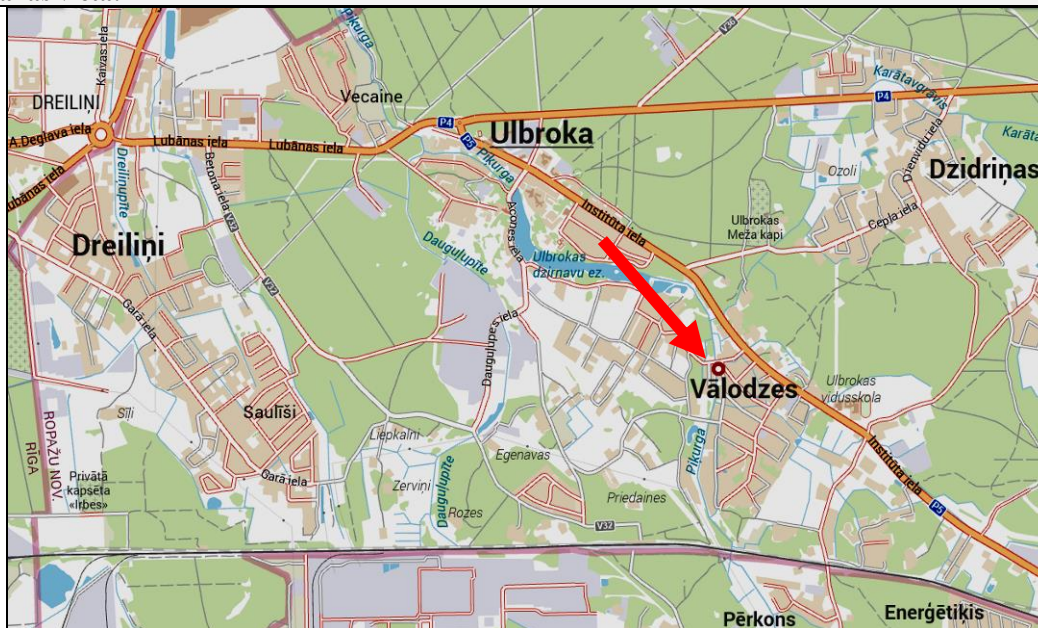
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....	4
2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
3. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS.....	9
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
4.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
4.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	10
4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
4.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	13
5. SLĒDZIENS	14
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

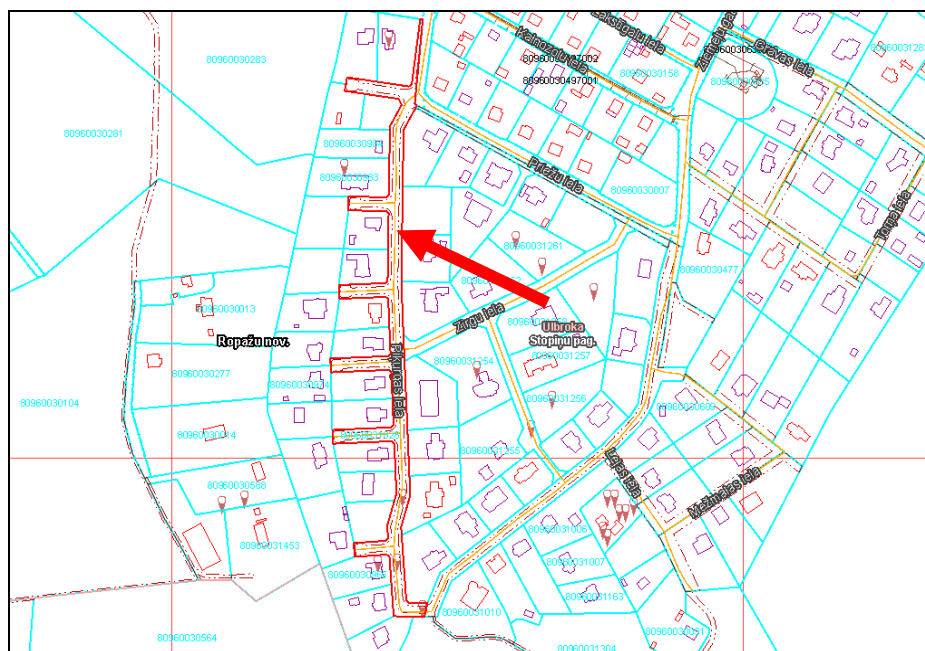
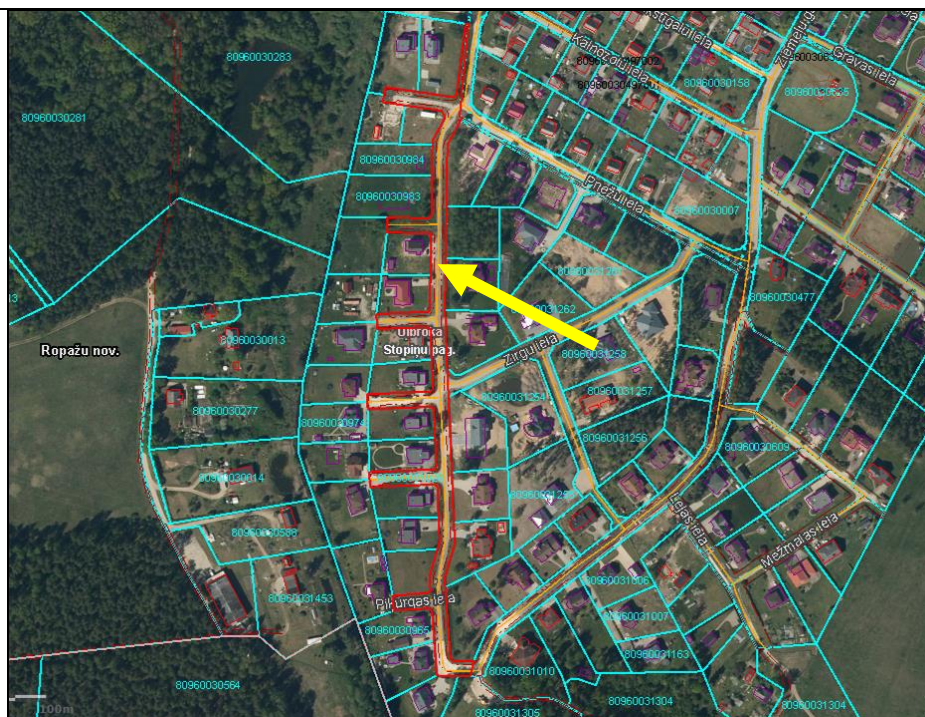
PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 23 lapas;
2.	pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3.	pielikums	Akta kopija	- 1 lapa;
4.	pielikums	Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
5.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:





Atrašanās vietas apraksts:

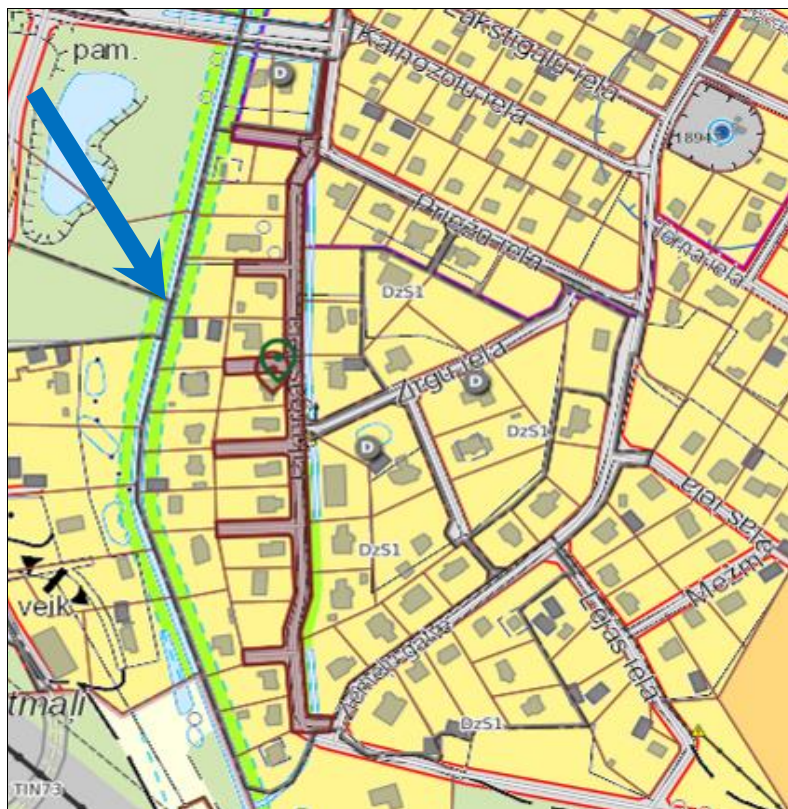
Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novada Stopiņu pagasta Vālodzēs, Piķurgas ielā. Stopiņu pagasts ir pagasts Ropažu novadā, Vidzemes rietumos, Rīgas austrumu pievārtē. Pagasta un novada centrs ir Ulbroka. Tas robežojas ar sava novada Garkalnes un Ropažu pagastiem, kā arī Salaspils novadu un Rīgas pilsētu. Tuvākajā apkārtnē ir gan apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas dažādas kvalitātes un pabeigtības pakāpes vienģimeņu dzīvojamās mājas, kā arī neapbūvēti potenciāli apbūvei paredzēti zemesgabali. Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti - izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes u.c. atrodas aptuveni 3 km attālumā no vērtējamā Objekta. Vērtējamā Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

Zemes gabala raksturojums:

zemes platība:	9 184 m ² ;
vērtējamā platība:	296,26 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	nav;

Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam:

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas **Transporta infrastruktūras teritorijā**.



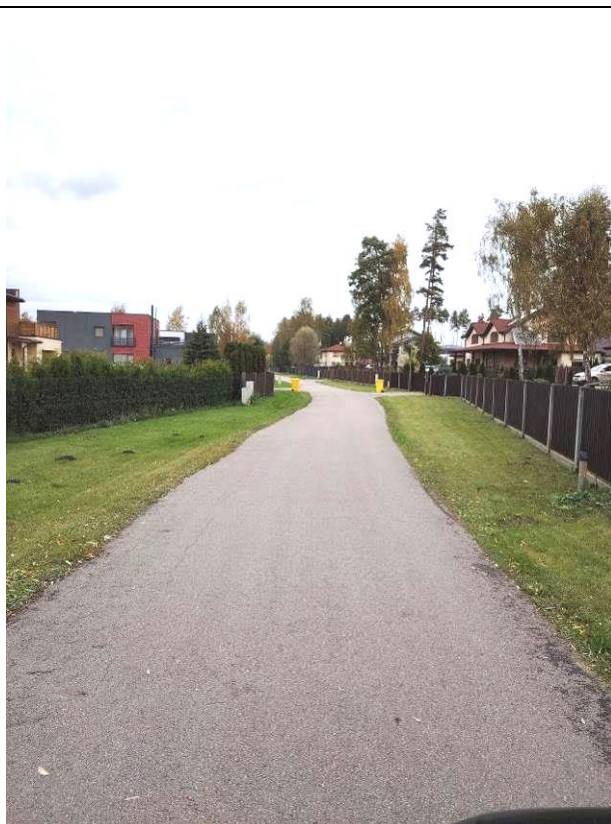
- Transporta infrastruktūras teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija.

Avots: *Stopiņu pagasta teritorijas plānojums* (www.geolatvija.lv)

2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





3. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas aptuvenu pārdošanas sākcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemesgabalu daļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala daļas izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu - satiksmes infrastruktūras uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar līdzīgiem zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Ropažu novadā un tā apkārtnē, kā arī informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties, ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, apbūves zemes gabali ir salīdzinoši labi pieprasīti. Arī 2024. gadā apbūves zemju segmentā tiek prognozēta cenu stabilizācija vai arī neliels cenu kāpums, jo bankas joprojām salīdzinoši aktīvi kredītē īpašumu iegādi.

Augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam, tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem, kuri atrodas satiksmes infrastruktūras teritorijās, vērtējamā zemesgabala rajonā un tā apkārtnē ir robežās no ~ 1,0 EUR/m² līdz ~ 4,0 EUR/m². Darījumi biežāk notiek par zemākā līmeņa cenām, līdzīgu zemes gabalu cenas pārsvarā stagnē. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemesgabals atrodas privātmāju ciematā;
- īpašums izvietots Ropažu novada Stopiņu pagastā, salīdzinoši netālu no Rīgas pilsētas.

Negatīvie:

- vērtējamam Objektam ir ierobežots pircēju loks;
- līdzīgu īpašumu daļu potenciālo pircēju loks pašlaik ir šaurs – tikai ciemata iedzīvotāji vai pašvaldība, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika patēriņu un pircējiem labvēlīgiem finansēšanas nosacījumiem;
- vērtējamais Objekts ir īpašuma domājamā daļa;
- nepastāv alternatīvas zemesgabala izmantošanas iespējas.

4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

4.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabala platību un atļauto izmantošanu.

Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	zemes gabals <i>Ķekavas nov., Baldones pag., Ataros, „Žeberu ceļš”</i> (kad.nr. 8052 002 0615). Zemes gabals ar kopējo platību 9 015 m ² . Zemesgabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā. Īpašums pārdots 05.2024. par 9 015 EUR jeb 1,0 EUR/m ² .	
2.	zemes gabals <i>Ropažu nov. Ropažu pagastā, Juglas ielā</i> (kad.nr. 8084 004 0739). Zemes gabals ar kopējo platību 3 539 m ² . Zemesgabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā. Zemes gabals pārdots 03.2023. par 13 368 EUR jeb 3,72 EUR/m ² .	
3.	zemes gabals <i>Ropažu nov., Ropažos, Akmens un Debess iela</i> (kad.nr. 8084 006 0250, 8084 006 0086). Īpašums sastāv no diviem zemes gabaliem ar kopējo platību 3 497 m ² . Zemes gabali atrodas satiksmes infrastruktūras teritorijā. Zemes gabali pārdoti 04.2024. par 6 274 EUR jeb 1,79 EUR/m ² .	

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	“Piķurgas ceļš”, Stopiņu pagasts, Ropažu novads	"Žeberu ceļš", Baldones pag. , Ķekavas novads		Juglas iela, Ropažu pagasts, Ropažu novads		Akmens un Debess iela, Ropažu pagasts, Ropažu novads	
Zemes gabala platība, m²	9184	9015		3595		3497	
Pārdevuma cena, EUR		9015		13368		6274	
Darījuma laiks		05.2024.		03.2023.		04.2023.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		1,0		3,72		1,79	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,00		EUR 3,72		EUR 1,79	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,00		EUR 3,72		EUR 1,79	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,00		EUR 3,72		EUR 1,79	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 1,00		EUR 3,72		EUR 1,79	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	mazāks	-20%	mazāks	-20%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		slīktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			5%		-20%		-20%
		EUR 1,05		EUR 2,97		EUR 1,44	
Pārreķinu koeficients		5%		-20%		-20%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0,05		-EUR 0,74		-EUR 0,36	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 1,05		EUR 2,97		EUR 1,44	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 466		EUR 10 694		EUR 5 019	
6. Citi faktori:							
- nojaucama apbūve, citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 466		EUR 10 694		EUR 5 019	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		1,05		2,97		1,44	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,33		0,33		0,34	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1,82					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 16 680					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 16 680 EUR.

4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja. Citu pieceju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas.

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir Latvijas valstij Finanšu ministrijas ministrijas personā piederošā 1/31 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, ko veido zemes gabals ar kopējo platību 9 184 m². Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstošā daļa. Tādējādi noteiktā tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Īpašuma tirgus vērtība, EUR	Vērtējamā Objekta noteiktā vērtība, EUR
Zemes gabala domājamā daļa	1/31	16 680	538,06
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR			538,00

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (noapaļojot) **538 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala Ropažu novada Vālodzēs, Piķurgas ielā, ar nosaukumu “Piķurgas ceļš”, 1/31 domājamās daļas novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. oktobrī ir
538 EUR (pieci simti trīsdesmit astoņi eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtējais pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētā īpašuma daļa tiek uzskatīta par brīvu no aizņēmumiem, iekšlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaides nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaitei tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

PIELIKUMI



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80960031028	Piķurgas ceļš	887	100000193891	Stopiņu pagasts, Ropažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	887
Kopplatība:	0.9184
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	887 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2296 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2939 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	887 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2296 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2939 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80960031028	1/1	887	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	887
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9184
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	887 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2296 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2939 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
---------------------	---	---	--------

80960031028001	1/1	-	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		-	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		-	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		-	
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		-	
Nosaukums:		Sadales gāzesvads	
Galvenais lietošanas veids:		0 - Nav noteikts	
Būves tips:		-	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:		-	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Pirmsreģistrēta būve			
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā			

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9184
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
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:	0.5099
Pārējās zemes platība:	0.4085

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.9184	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.08.2005	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.2583	ha
2	02.08.2005	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0.2194	ha
3	02.08.2005	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1191	ha
4	02.08.2005	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.5099	ha

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



LATVIJAS REPUBLIKA

RĪGAS rajons, Stopiņu novads

Piķurgas ceļš

Nekustamā īpašuma kadastra numurs: 8096 003 1028

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Rīgas rajona Stopiņu novada domes 2005.gada 13.jūlija sēdes protokola izrakstam Nr.11.

Robežu plāns izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma Ziemeļi ar kadastra Nr.8096 003 0395 sadalīšanu un sastādīts pēc 2005.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:2000.

Zemes kopplatība ir 0.9184ha (9184 kv.m)



VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālā nodaļa

Katēģorijas pārejas
Rīgas biroja Reģistrācija
vārtināja vadītājs

K.Blanka

21-09-2005

Valstij piekritīgās mantas apraksts un novērtējuma akts Nr. 1059R/21
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Valsts ieņēmumu dienesta pārstāvis – Finanšu pārvaldes Iepirkumu un valstij piekritīgās mantas daļas vecākais speciālists valstij piekritīgo mantu darbības jomā Irina Zeļenko nodod un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārstāvis – Nekustamā īpašuma portfeļa vadības pārvaldes direktore Dita Grinberga-Ķesele pieņem:

Nr. p.k.	Nosaukums	Apraksts	Mērvienība	Daudzums	Vērtība (EUR)*
1.	1/31 domājamās daļas no nekustamā īpašuma “Piķurgas ceļš” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8096 003 1028), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8096 003 1028) 0,9184 ha platībā, kas atbilst 9184 m ² , attiecīgi zemes vienības domājamai daļai atbilst 0,0296 ha platība, kas atbilst 296,26 m ² - Piķurgas ielā, Vālodzēs, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā	Saskaņā ar pielikumu	gab.	1	

*Izņemot nekustamos īpašumus

Pamatojums valstij piekritīgās mantas nodošanai:

- Ministru kabineta 26.11.2013. noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunkts;
- Rīgas rajona tiesas 04.06.2021. spriedums Nr.C33496820.

Pilnvarojums:

- Valsts ieņēmumu dienesta 27.12.2023. pilnvara Nr. 590;
- Finanšu ministrijas 18.03.2020. pilnvara Nr. 1.6-13/12-8/1;
- Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 14.01.2021. pilnvara Nr. PILNV/2021/6.

Akts sagatavots uz 1 (vienas) lapas ar 1 (vienu) pielikumu (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Akta lapu skaitā) elektroniska dokumenta veidā un tas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

Nodod:

Valsts ieņēmumu dienesta vārdā
Finanšu pārvaldes Iepirkumu un
valstij piekritīgās mantas daļas
vecākais speciālists valstij piekritīgo
mantu darbības jomā

(paraksts**) /I. Zeļenko/

Pieņem:

Finanšu ministrijas vārdā
valsts akciju sabiedrības
“Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma portfeļa vadības
pārvaldes direktore

(paraksts**) /D. Grinberga-Ķesele/