

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ropažu novada
Stopiņu pagastā,
“Radiostacijas mežs”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 31. augusts

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala ar kadastra nr. 8096 003 1178, kas atrodas Ropažu novada Stopiņu pagastā, “Radiostacijas mežs”, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums: 8096 003 1271, turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8096 003 1178	Stopiņu pagasta ZG nodalījums:	100000491202
Vērtējamās zemes vienības kopējā platība:	934 m ²	Vērtējamās zemes kad.apz.:	8060 003 1271

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģ.nr. 90000014724, personā
------------	---

Zemes vienību raksturojumi:

Zemesgabala forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Atrodas blakus pie ielas.
Atļautais izmantošanas veids:	Saskaņā ar publiski pieejamo teritorijas plānojumu – zemes vienība atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā.
Applūšanas riski:	Nav zināmi.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

Nav zināmi.

Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	31.08.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis ir noteikt Objekta patieso vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 31. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma pārdošanas sākumcenu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 31. augustā ir **5 700 EUR** (pieci tūkstoši septiņi simti eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība **5 530 EUR**,
mežaudzes tirgus vērtība **170 EUR**.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav apgrūtinājumu, kā tikai vērtēšanas atskaitē minētie.

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

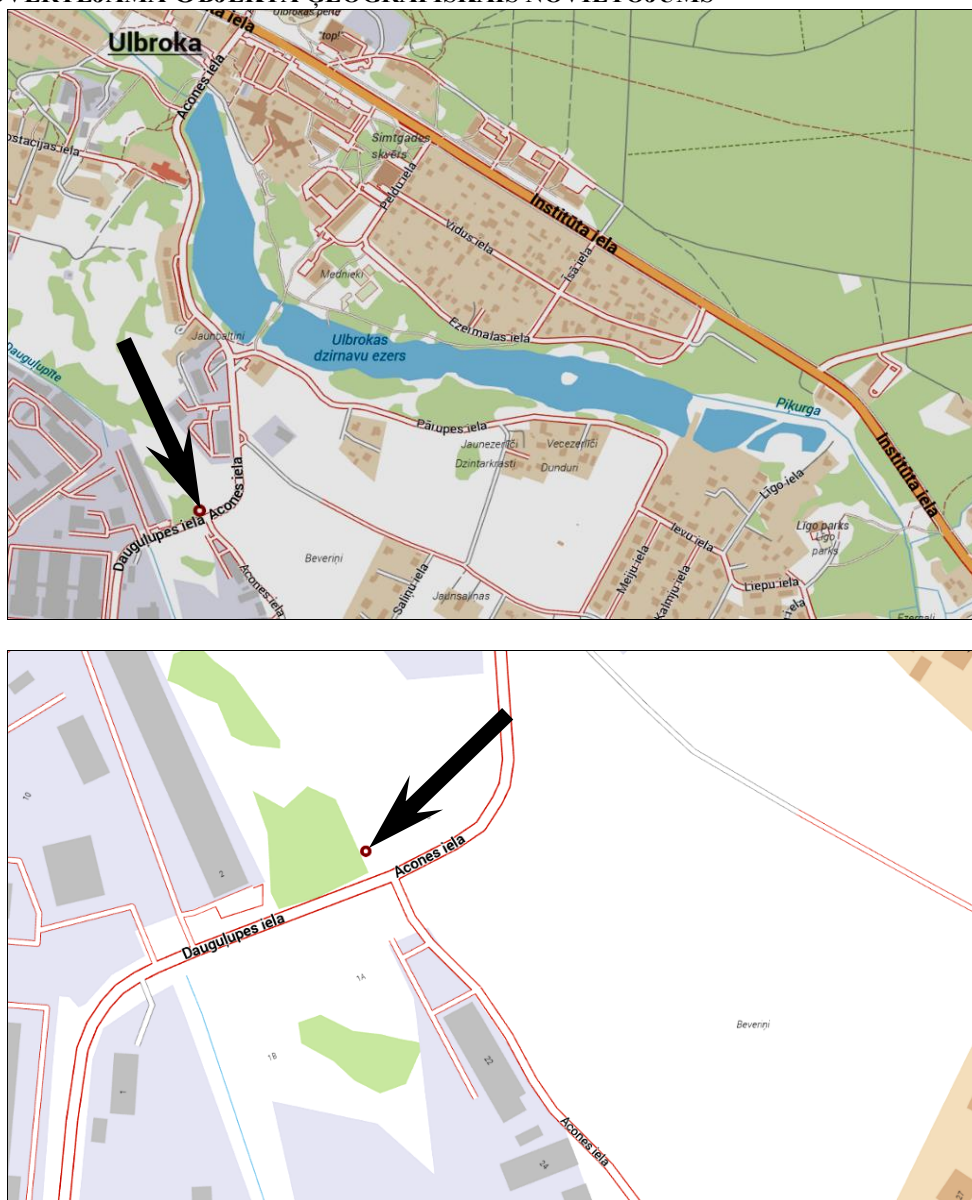
1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	5
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
4. SLĒDZIENS.....	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes plāni	- 4 lapas;
4. pielikums	Meža inventarizācija	- 10 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: www.balticmaps

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

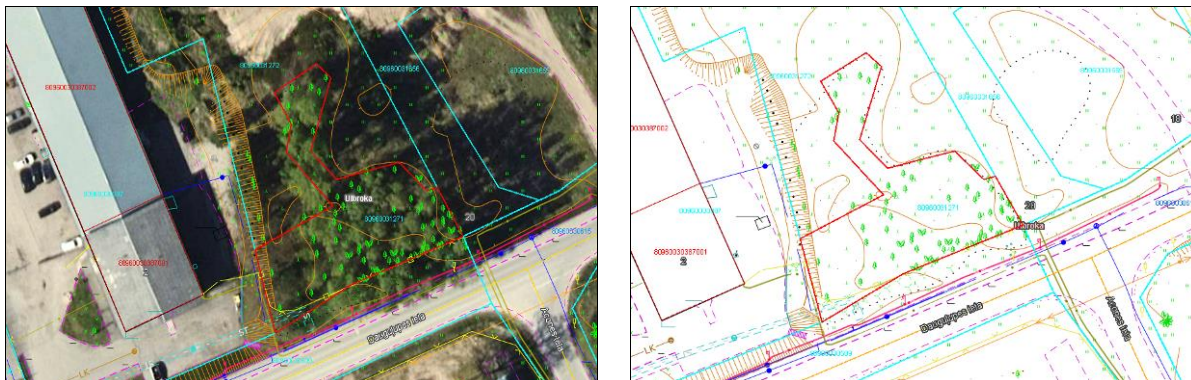
Vērtējamais īpašums atrodas Ropažu novada Stopiņu pagasta Daugulupes un Acones ielas tuvumā. Piekļūšana pie vērtējamā Objekta no Daugulupes ielas puses, kas ir klāta ar asfalta segumu. Apkārtējās teritorijas apbūvi pārsvarā veido komerciāla rakstura apbūve un dažas dzīvojamās mājs. Vērtējamā īpašuma tiešā tuvumā infrastruktūras nodrošinājums ir vidēji attīstīts. Tuvākie infrastruktūras objekti izvietoti Ulbrokā. Ulbrokā atrodas vidusskola, sporta komplekss, mūzikas un mākslas koka, bērnudārzs "Pienenīte", ambulance, bibliotēka, Ropažu novada pašvaldība, policijas iecirknis, 2 aptiekas, veikali, kafejnīcas un citi sadzīves pakalpojumu sniedzēji uzņēmumi. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru nodrošina autobusu maršruti. Vērtējamā Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

Zemes gabala Ropažu novada Stopiņu pagastā, "Radiostacijas mežs", novērtējums

1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS

kadastra apz.: 8060 003 1271
 platība: 934 m²;
 forma: neregulāra;
 reljefs: daļēji paugurains;
 labiekārtojums: -

Novietojuma shēma saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem

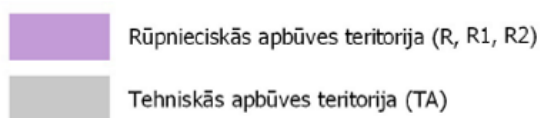


1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Stopiņu pagasta Teritorijas plānojuma karte



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā*.



4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

302. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu vieglās rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 303. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- 304. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 305. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 306. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 307. Noliktavu apbūve (14004).
- 308. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

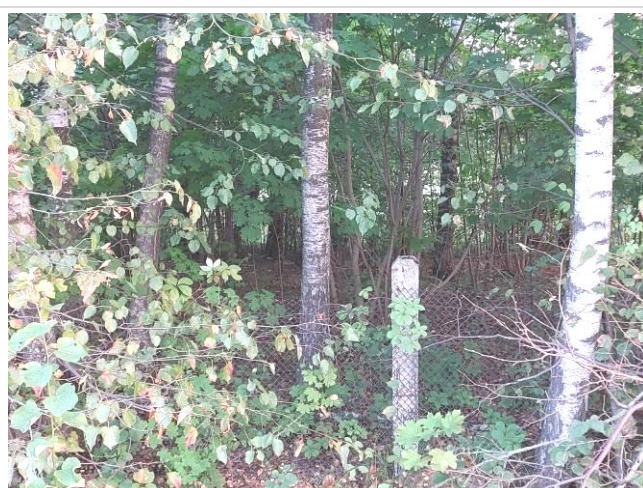
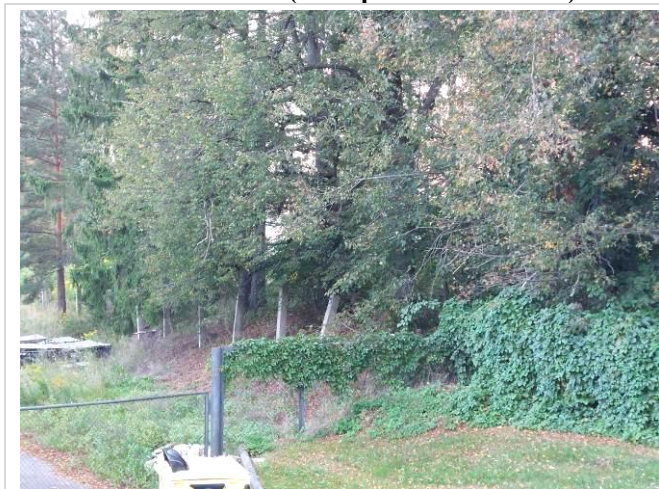
- 309. Biroju ēku apbūve (12001).
- 310. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 311. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
312.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
313.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
314.	Transporta lineārā infrastruktūra	²³	²³	²³	līdz 16 ²⁴	²³	²³
315.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	²³	70	²³	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
316.	Noliktavu apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
317.	Energoapgādes uzņēmumu apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
318.	Biroju ēku apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 4	20

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Zemes vienība (kad.apz. 8096 003 1271)



2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota (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 īpašuma pārdošanas sākumcenas noteikšanai. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta 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 *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemesgabalu novērtēšanai pilnā apjomā 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 Objekta 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.

2.2. 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 faktorus. 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 vienības izmantošana apbūvei saskaņā ar teritorijas plānojumu.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma vērtību, tika izmantota 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" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad valstī ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, tas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. 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. 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. Vērtētāji ir apkopājuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2024. gadā kopumā bija vērojams gan neliels cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš 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.

Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. / 2024. gadā ir bijis aptuveni vienādā līmenī, tomēr kopumā darījumu skaits ir salīdzinoši neliels. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojošot 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 rūpnieciskās apbūves teritorijā, vērtējamā zemesgabala rajonā un tā apkārtnē, ar līdzīgu platību, ir robežās no ~ 4 EUR/m² līdz ~ 15 EUR/m². Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- novietojums Stopiņu pagastā, Rīgas pilsētas tuvumā;
- asfaltēts piebraucamais ceļš;
- pieejamas inženierkomunikācijas.

Negatīvie:

- nav izveidoti komunikāciju pieslēgumi;
- nav veikta meža transformācija.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- Objekts nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tiek uzskatīts, ka zemes platība atbilst VZD Kadastra datus fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- zemes gabals turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabala tirgus segments. 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.

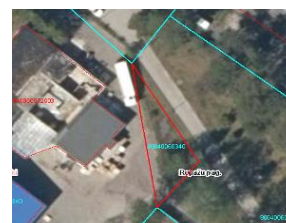
Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē. Katra konkrētās zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. zemes gabals *Lielā Zaļā iela 9D, Stopiņu pag., Ropažu novads*. Zemes gabals ar kopējo platību 2 565 m². Zemes gabals atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā*. Zemes gabals pārdots 10.2023. par 12 825 EUR jeb 5,0 EUR/m².
2. zemes gabals *Liegu iela 13, Ādažu pagasts, Ādažu novads*. Zemes gabals ar kopējo platību 4 157 m². Zemesgabals atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā*. Zemes gabals pārdots 04.2023. par 35 000 EUR jeb 8,42 EUR/m².
3. zemes gabals *Ropažu pagasts, Mucenieki, kad.apz. 8084 006 0340, Ropažu novads*. Zemes gabals ar kopējo platību 199 m². Zemes gabals atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā*. Zemes gabals pārdots 10.2023. par 1500 EUR jeb 7,54 EUR/m².

Salīdzināmo objektu novietojums



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabala 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.

Zemes gabala Ropažu novada Stopiņu pagastā, "Radiostācijas mežs", novērtējums

Aprēķinu tabula

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	"Radiostācijas mežs", Stopiņu pagasts, Ropažu novads	Lielā Zaļā iela 9 D, Stopiņu pagasts, Ropažu novads	Liegu iela 13, Ādaži, Ādažu novads	Ropažu pagasts, Mucenieki, kad.apz.8084 006 0340, Ropažu novads
Vērtējamās zemes vienības platība, m ²	934	2565	4157	199
Pārdevuma cena, EUR		12 825	35 000	1 500
Zemes gabala izmantošanas mērķis	Rūpnieciskās pbūves teritorija (R)	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Darījuma laiks		10.2023.	04.2023.	10.2023.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		5.0	8.42	7.54
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 5.00	EUR 8.42	EUR 7.54
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 5.00	EUR 8.42	EUR 7.54
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 5.00	EUR 8.42	EUR 7.54
4. Īpašuma novietojums		sliktāks 10%	sliktāks 7%	sliktāks 7%
		EUR 5.50	EUR 9.01	EUR 8.07
5. Zemes funkcionālie parametri:				
- zemes gabala lielums		lielāks 5%	lielāks 10%	mazāks -20%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi		sliktāki 3%	sliktāki 3%	līdzvērtīgi 0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 5%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk -20%	labāk -20%	labāk -5%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-12%	-2%	-25%
		EUR 4.84	EUR 8.83	EUR 6.05
Pārreķinu koeficients		-3%	5%	-20%
Pārreķinu korekcija		-EUR 0.16	EUR 0.41	-EUR 1.49
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 4.84	EUR 8.83	EUR 6.05
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 12415	EUR 36701	EUR 1204
6. Citi faktori:				
- nojaucama apbūve, citi īpaši apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 12415	EUR 36701	EUR 1204
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		4.84	8.83	6.05
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.4	0.2	0.4
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 6.12		
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 5 717		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 5 717 EUR. Pamatojoties uz vērtētājiem iesniegto meža inventarizāciju un meža apsaimniekošanas plānu, mežaudzes tirgus vērtība tika noteikta **170 EUR**.

Īpašuma sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	5 530
Mežaudzes vērtība	170
Kopā:	5 700

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Ropažu novada Stopiņu pagastā, “Radiostacijas mežs”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 31. augustā ir **5 700 EUR** (pieci tūkstoši septiņi simti eiro),
tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība **5 530 EUR**,
mežaudzes tirgus vērtība **170 EUR**.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina Objekta vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicērbu un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man 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 Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā Objekta apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000491202

Kadastra numurs: 80960031178

Nosaukums: Radiostacijas mežs

Radiostacijas mežs, Stopiņu pag., Ropažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnostas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8096 003 1271. Atdalīta no nekustama īpašuma Radiostacijas iela 21D, Ulbroka, Stopiņu nov. (Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000216592). <i>Žurn. Nr. 300003040004, lēmums 27.05.2011., tiesnese Jolanta Līvena</i>		0.0934 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Satiksmes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000088687 personā. 1.2. Pamats: Latvijas Republikas Satiksmes ministrijas 2011.gada 12.maija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2006.gada 10.maija lēmums (žurnāla Nr.300001438790, 25.04.2006), Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000216592. <i>Žurn. Nr. 300003040004, lēmums 27.05.2011., tiesnese Jolanta Līvena</i>	1	
2.1. Persona: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Satiksmes ministrijas, reģistrācijas kods 90000088687, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Stopiņu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000067986.	1	
2.3. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz laiku, kamēr Stopiņu novada pašvaldība izmanto nekustamo īpašumu pašvaldības autonomo funkciju īstenošanai saskaņā ar Meža likuma 44.panta ceturtās daļas 2.punkta "d" apakšpunktu un likuma "Par pašvaldībām" 15.panta pirmo daļu. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.4 (300008326987)</i>		
2.4. Pamats: 2019.gada 25.marta akts Nr.6.1-1.96/19 par Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā piederošas meža zemes nodošanu un pārņemšanu Stopiņu novada pašvaldības īpašumā, Ministru kabineta 2019.gada 6.februāra rīkojums Nr. 41 "Par valsts meža zemes nodošanu Stopiņu novada pašvaldības īpašumā". <i>Žurn. Nr. 300004923572, lēmums 31.07.2019., tiesnese Ināra Kužņecova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.4 (300008326987)</i>		
3.1. Persona: Ropažu (pirms Stopiņu) novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000067986. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2025.gada 25.aprīļa akts Nr. A/2025/1231 par nekustamā īpašuma "Radiostacijas mežs" (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8096 003		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1178) Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, pārņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā. 3.4. Dzēst ierakstu Nr. 2.3, 2.4 (žurnāla Nr. 300004923572, 23.07.2019).Pamats: Ropažu novada pašvaldības 2025.gada 22.maija nostiprinājuma lūgums, Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā 2025.gada 21.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008326987, lēmums 02.06.2025., tiesnese Everita Ancāne-Balode		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - īpašuma tiesības apgrūtinātas ar aizliegumu atsavināt nekustamo īpašumu un apgrūtināt to ar lietu tiesībām un hipotēku, kamēr tiek īstenotas Meža likuma 44.panta ceturtās daļas 2.punkta "d" apakšpunktā un likuma "Par pašvaldībām" 15.panta pirmajā daļā minētās pašvaldības autonomās funkcijas. Aizliegumu - apgrūtināt nekustamo īpašumu ar hipotēku nepiemēro, ja nekustamais īpašums tiek iekļāts par labu valstij (Valsts kases personā), lai saņemtu Eiropas Savienības fondu atbalstu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008326987) 1.2. Pamats: 2019.gada 25.marta akts Nr.6.1-1.96/19 par Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā piederošas meža zemes nodošanu un pārņemšanu Stopiņu novada pašvaldības īpašumā, Ministru kabineta 2019.gada 6.februāra rīkojums Nr. 41 "Par valsts meža zemes nodošanu Stopiņu novada pašvaldības īpašumā". Žurn. Nr. 300004923572, lēmums 31.07.2019., tiesnese Ināra Kužņecova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008326987) 2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004923572, 23.07.2019) dzēsta.Pamats: Ropažu novada pašvaldības 2025.gada 22.maija nostiprinājuma lūgums, Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā 2025.gada 21.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008326987, lēmums 02.06.2025., tiesnese Everita Ancāne-Balode		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1. Atzīme - projektētā servitūta ceļa teritorija par labu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8096 003 1270. Pamats: Latvijas Republikas Satiksmes ministrijas 2011.gada 12.maija nostiprinājuma lūgums, zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. 1.2. Nostiprināta nomas tiesība uz zemes gabalu līdz 2011. gada 16.maijam. Nomnieks: sabiedrība ar ierobežotu atbildību BUTS, nodokļu maksātāja kods 40103003630. Pamats: 2006. gada 17. maija Zemes nomas līgums. Ieraksts (žurnāla Nr.300001480954, 29.05.2006) pārņemts no Stopiņu novada zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000216592, atdalot nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300003040004, lēmums 27.05.2011., tiesnese Jolanta Līvena Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003196042)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001480954, 29.05.2006) un nomas tiesības nostiprināšanas pamats papildināts ar sekojošu dokumentu: 2006. gada 22. septembra vienošanās par grozījumiem 2006. gada 17. maijā noslēgtajā zemes gabala Radiostacijas ielā 21d, Ulbroka, Stopiņu pag., Rīgas raj. nomas līgumā. Pamats: 2006. gada 22. septembra vienošanās par grozījumiem 2006. gada 17. maijā noslēgtajā zemes gabala Radiostacijas ielā 21d, Ulbroka, Stopiņu pag., Rīgas raj. nomas līgumā. Ieraksts (žurnāla Nr.300001725437, 19.10.2006) pārņemts no Stopiņu novada zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000216592, atdalot nekustamo īpašumu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.2 (300003196042) 1.2. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001480954, 29.05.2006) un nomas tiesības nostiprināšanas pamats papildināts ar šādu dokumentu: 2008.gada		

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
4.novembra Vienošanās par grozījumiem 2006.gada 17.maija zemes nomas līgumā Nr.SM 2006/56. Ieraksts (žurnāla Nr.300002572970, 11.11.2008) pārnests no Stopiņu novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000216592, atdalot nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300003040004, lēmums 27.05.2011., tiesnese Jolanta Līvena Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.3 (300003196042)	
2.1. Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300003040004, 13.05.2011). 2.2. Dzēst 2. iedaļas ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003040004, 13.05.2011). 2.3. Dzēst 2. iedaļas ierakstu Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300003040004, 13.05.2011). 2.4. Pamats: LR Satiksmes ministrijas 2012.gada 1. marta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300003196042, lēmums 13.03.2012., tiesnese Mairita Zadiņa	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 04.08.2025 17:59:48.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8096 003 1271

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Stapiņu novada domes 2010. gada 27. oktobra sēdes
protokola izrakstu Nr. 37.

Robežas uzmēritas 2010. gada 9. decembrī

Apvidus objektu uzmērīti 2010. gada 9. decembrī

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2010. gada 9. decembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0934 ha

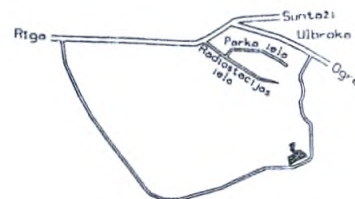


Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "NONIJS," reģ.Nr. 40003675695, Rīga, 11. Novembra krastmala 35-215, LV-1050
Mērnieks Gints Rudzītis

SIA "NONIJS" valdes loceklis		Gints Rudzītis	09.12.2010.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši I R Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumiem Nr. 182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		Gints Rudzītis	09.12.2010.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		ILMĀRS PĒDS DARBS PĒRĒMERS	09.12.2010.

Zemes vienības apzīmējums	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA										
	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem
	Luksmniecībā izmant. zeme	Aromzeme	Augļu dārzi	Pļavas							
0.0934	-	-	-	-	0.0934	-	-	-	-	-	-

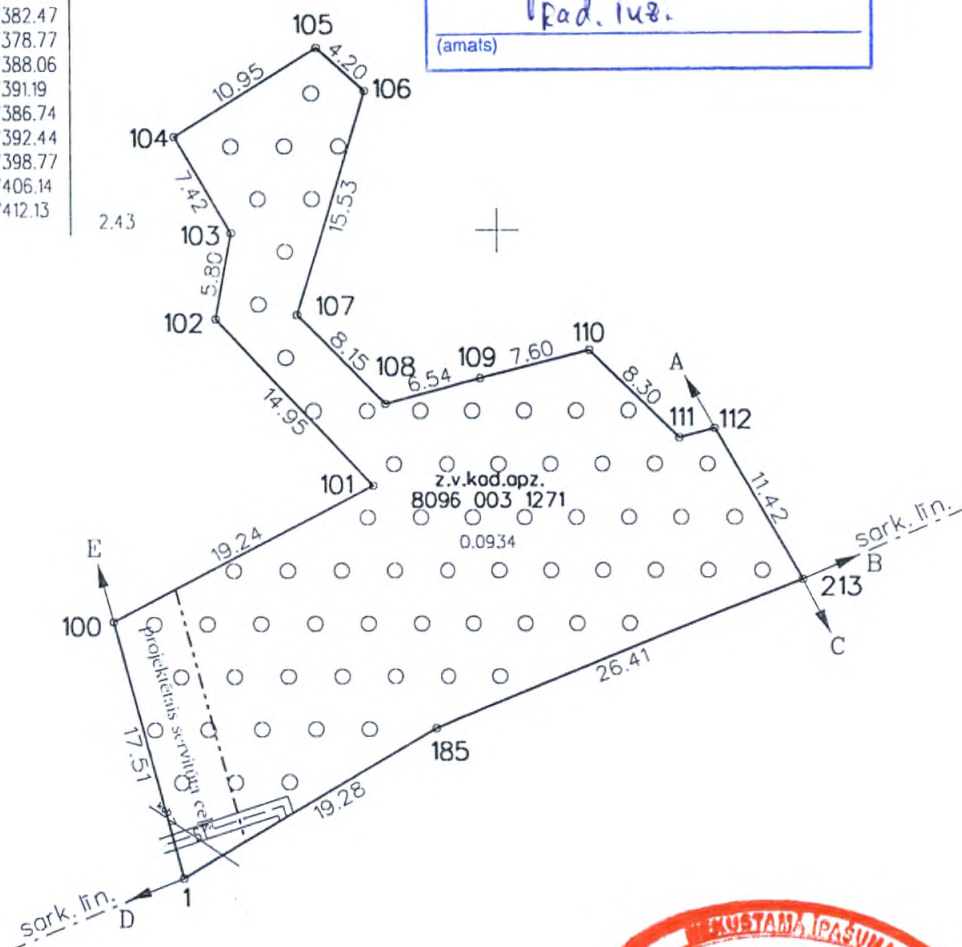
ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS92 TM
Mēroga koeficients: 0.9996038

Nr	X	Y	L
112	310086.97	517414.47	
213	310077.04	517420.11	
185	310067.17	517395.63	
1	310057.36	517379.04	
100	310074.28	517374.57	
101	310083.21	517391.60	
102	310094.16	517381.43	
103	310099.86	517382.47	
104	310106.29	517378.77	
105	310112.08	517388.06	
106	310109.28	517391.19	
107	310094.41	517386.74	
108	310088.59	517392.44	
109	310090.25	517398.77	
110	310092.08	517406.14	
111	310086.34	517412.13	

Aktualizēts plāns 2011 19. APR.
(D.D.MM.GG.GG)
V.Šņavskis
(paraksts) / (paraksta atšifrējums)
Rad. iuz.
(amats)



Robežojāšo zemes vienību saraksts:

no A līdz B z.v.kad.apz.: 8096 003 1087;
no B līdz C z.v.kad.apz.: 8096 003 0615;
no C līdz D z.v.kad.apz.: 8096 003 0509;
no D līdz E z.v.kad.apz.: 8096 003 0387;
no E līdz A z.v.kad.apz.: 8096 003 1272;



Saīsinājumi:
z. v. kad. apz. - zemes vienības
kadastra apzīmējums

Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība 0.0934 ha

Saskaņoja: Stopiņu novada domes Būvvaldes zemes ierīkotāja	paraksts	Linda Čakše	10.01.2011.
Plānu izgatavoja mērnieks		Gints Rudzītis	09.12.2010.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8096 003 1271

Apvidus objekti uzmēriti 2011. gada 14. aprīlī

Plāna mērogs 1:500

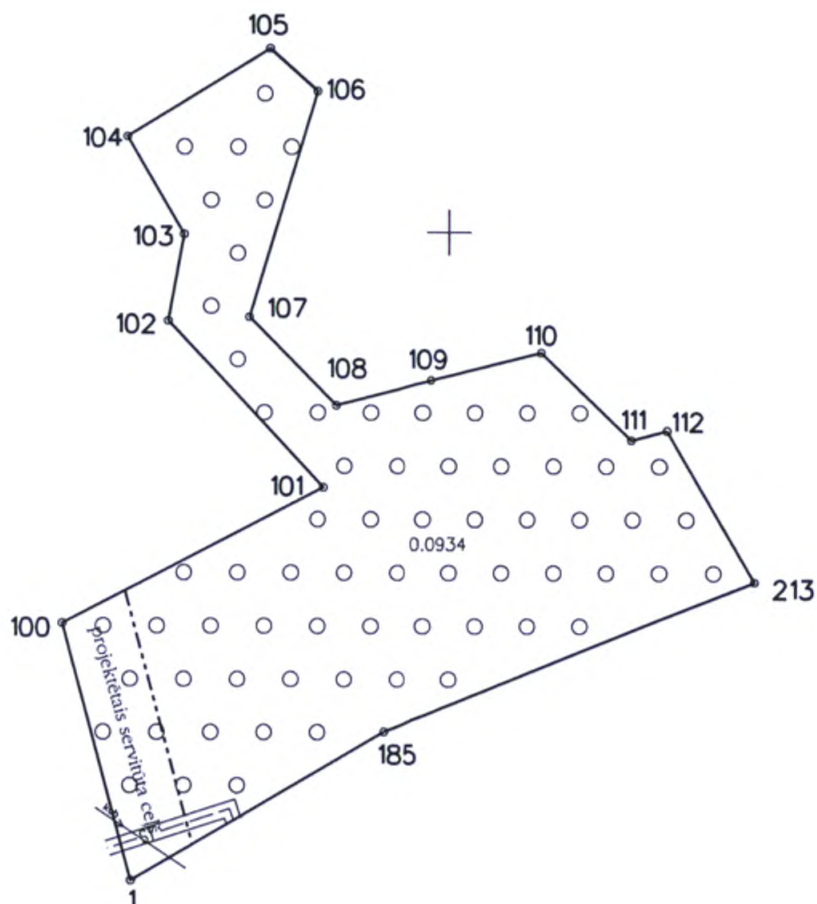
Zemes vienības platība 0.0934 ha



Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "NONIJS," reģ.Nr. 40003675695, Rīga, 11. Novembra krastmala 35-215, LV-1050
Sertificēts mērnieks Marta Bībere (sertifikāta Nr. BB-229, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.)

SIA "NONIJS" valdes loceklis		Gints Rudzītis	14.04.2011.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumiem Nr. 182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		Marta Bībere	14.04.2011.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Pēteris Hauers Piln. pers.	14.04.2011.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA												
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk.	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņbas					zem zivju dīķiem			
0.0934	.	.	.	.	.	0.0934	.	.	.	.	.	.	.



projektētais servitūta ceļš- 0.01ha



Plāna mērogs 1:500

Plānu izgatavoja mērnieks

V.Šņavskis

Marta Bībere

14.04.2011.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80960031178	Radiostacijas mežs	0.0934 ha	100000491202	-	Stopiņu pagasts, Ropažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	35	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	44	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	110	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	119	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80960031271	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0934
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0934
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:	0.0934
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
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	0.0934	ha

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

Ropažu novads

Stopiņu pagasts

Radiostacijas mežs

(Kad. apzīm. 8096 003 1271)

Meža inventarizācija un meža apsaimniekošanas plāns

no 2025. gada līdz 2045. gadam



DABA INFORMĀCIJA RISINĀJUMI

SIA „AB Timber”
Zemitāna laukums 10-4
Rīga LV-1006, Latvija EU
Tālr. + 371 29 498 428
Fakss: + 371 67 55 23 73
www.abtimber.lv info@abtimber.lv

Ropažu novads
Stopiņu pagasts

Radiostacijas mežs

Īpašuma kadastra Nr. 80960031178

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2025. līdz 2045. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
40003294758
Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: 0.09 ha

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
80960031271	0.09	0.09

0.09

0.09

Inventarizāciju veica taksators

Oskars Suveizda

Uzraugāmā teritorija

RĪGAS REĢIONĀLĀ VM
ROPAŽU N

Izgatavoja AB Timber

2025.gada 29.jūlijā

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā un 1 nogabalā

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
Mežs, t.skaitā	0.09	100.00
Mežaudze	0.09	100.00
Kopā	0.09	100.00

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
bez aizsardzības atzīmēm	0.09	100.00
Kopā	0.09	100.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.

Valdošās sugas	Platība bonitātēs hektāros					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Bērzs	0.09				0.09	100.00	1.00
Kopā	0.09				0.09	100.00	1.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma klasēm.

Valdošās sugas	Platība (ha) / krāja uz celma (m3) vecuma klasēs											Vidēj. vecums gados
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	Kopā	
Bērzs						0.09					0.09	53
						25					25	
Kopā						0.09					0.09	53
						25					25	

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošās sugas	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība hektāros					
	Sausieņi	Slapjaini	Purvaini	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Bērzs	0.09					0.09
Kopā	0.09					0.09

INVENTARIZĀCIJAS DATI

1

Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	I z c e l s m e	Augš apst t i p s	Vald. sugas			B i e z ī b a	Šķērs lau kumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	pla- tība ha					b o n i t a t e	a u g s t u m s	c a u r m ē r s		1. st	2. st	pa su- gām	uz ha	

Radiostacijas mežs

1.kvartāls 80960031271

2025. gada inventarizācija

1	0.09	Mežaudze	1 st.-10B53 +A23	D	Vr	I	24	25	9	26		B 25	279	plānots: Kopšanas cirtes
---	------	----------	------------------	---	----	---	----	----	---	----	--	------	-----	-----------------------------

0.09

0.09

25

25

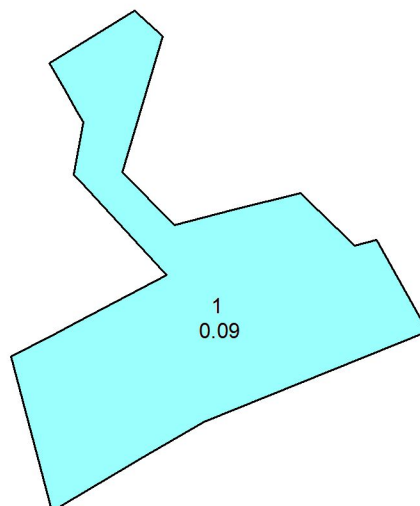
Ropažu novads
Stopiņu pagasts
Radiostacijas mežs



mežaudžu plāns

MĒROGS 1:5000

1.kv
8096 003 1271



APZĪMES

	JUNĀUDZE	VID. VĒC.	BRISTALDZE	PRĒG. UN-
PRIEDE				
EGLE				
BĒRZS				
MELNAUKSNIS				
APSE				
BALTAKSNIS				
OZOLS				
OSIS				
LIEPA				
LAPEGLE				
GOBA				

	DEGUMS
	IZŅIKUSI AUDZE
	VĒLGĀZE
	IZCIERTUMS
	VIRSĀJS
	SMILTĀJS
	PĀRPLŪSTOŠS KLAJUMS
	PURVS
	AUDZES UZ MITRĀM AUGSNĒM
	SĒKLU PLANTĀCIJA, KOKAUDZĒTAVA
	ŪDENSKRĀTUVE
	LAUCE
	TĪRUMS
	PĻAVA
	GANĪBA
	PAGALMS
	KARJERS



DABA INFORMĀCIJA RISINĀJUMI

www.abtimber.lv

Tel. 29 498 428

Iesniegums meža inventarizācijas datu reģistrēšanai
Meža valsts reģistrā

1. Lūdzu reģistrēt Meža valsts reģistrā meža inventarizācijas datus īpašumam

Radiostacijas mežs, 80960031178

(nosaukums un kadastra numurs)

2. Meža īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs **VAS "Valsts nekustamie īpašumi"**

40003294758

Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

(fiziskas personas vārds, uzvārds un personas kods vai juridiskas personas nosaukums un reģistrācijas numurs)

(fiziskas personas deklarētā adrese vai juridiskas personas juridiskā adrese)

3. Zemes vienība, kurā veikta inventarizācija

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
80960031271	0.09	0.09

4. Valsts meža dienesta struktūrvienība **Rīgas reģionālā VM , Ropažu N**

(virsmežniecība, virsmežniecības nodaļa)

5. Meža inventarizācijas veicējs **Oskars Suveizda B-15**

(vārds, uzvārds, sertifikāta numurs)

6. Inventarizācijas lietas sagatavošanas datums **2025.gada 29.jūlijā**

Apliecinu, ka zemes vienības robežas apvidū ir zināmas un zemes vienības robežzīmes un robežstigas apvidū ir ierīkotas un uzturētas atbilstoši normatīvajiem aktiem par zemes kadastrālo uzmērīšanu.

(datums)

(meža īpašnieka vai tiesiskā valdītāja vārds, uzvārds
pilnvarotās personas vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas adrese,
pilnvaras numurs, izdošanas datums un iestāde, kas izdevusi pilnvaru)

(paraksts)

(e-pasta adrese)

VALSTS MEŽA DIENESTA EKSEMPĻĀRS

jāiesniedz mežniecībā 6 mēnešu laikā no izgatavošanas datuma!

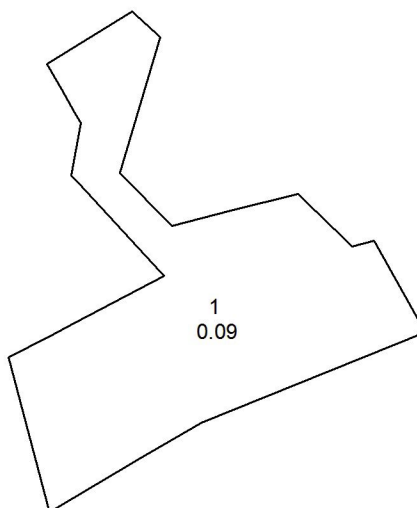
Ropažu novads
Stopiņu pagasts
Radiostacijas mežs



meža zemju plāns

MĒROGS 1:5000

1.kv
8096 003 1271



DABA INFORMĀCIJA RISINĀJUMI

www.abtimber.lv

Tel. 29 498 428

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Nogabals				Nogabala I un II stāva apraksts (mežaudzes sastāvs)	Valdošā koku suga				Mežaudze				Invent- arizā- cijas gads
Nu- murs	Pla- tība (ha)	Meža zemes veids meža apsaim- niekošanā	Meža tips		Boni- tāte	Vid- ējais aug- tums	Vid- ējais caur- mērs	Ve- cums	Bie- zība	Šķērs- lau- kums m ² /ha	Koku skaits gab/ha	Krāja m ³ /ha	

Radiostacijas mežs **Stopiņu pagasts**
1. kvartāls zemes vienība - **80960031271**

1	0.09	Mežaudze	Vr	10B53	I	24	25	53	9	26	279	2025
				koki zem 5% A23(2)								

0.09
0.09 ha

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8096 003 1271

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Stopiņu novada domes 2010. gada 27. oktobra sēdes
protokola izrakstu Nr. 37.

Robežas uzmērītas 2010. gada 9. decembrī
Apvidus objekti uzmērīti 2010. gada 9. decembrī
Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2010. gada 9. decembrī
Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība 0.0934 ha

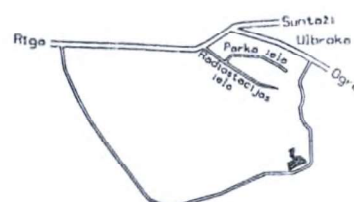


Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "NONIJS," reģ.Nr. 40003675695, Rīga, 11. Novembra krastmala 35-215, LV-1050
Mērnieks Gints Rudzītis

SIA "NONIJS" valdes loceklis		Gints Rudzītis	09.12.2010.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši IR Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumiem Nr. 182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		Gints Rudzītis	09.12.2010.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		<i>PLAŅPERS D. RUDZĪTIS</i>	09.12.2010.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA									
	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju dīķiem
		Ar mēme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					
0.0934	-	-	-	-	-	0.0934	-	-	-	-

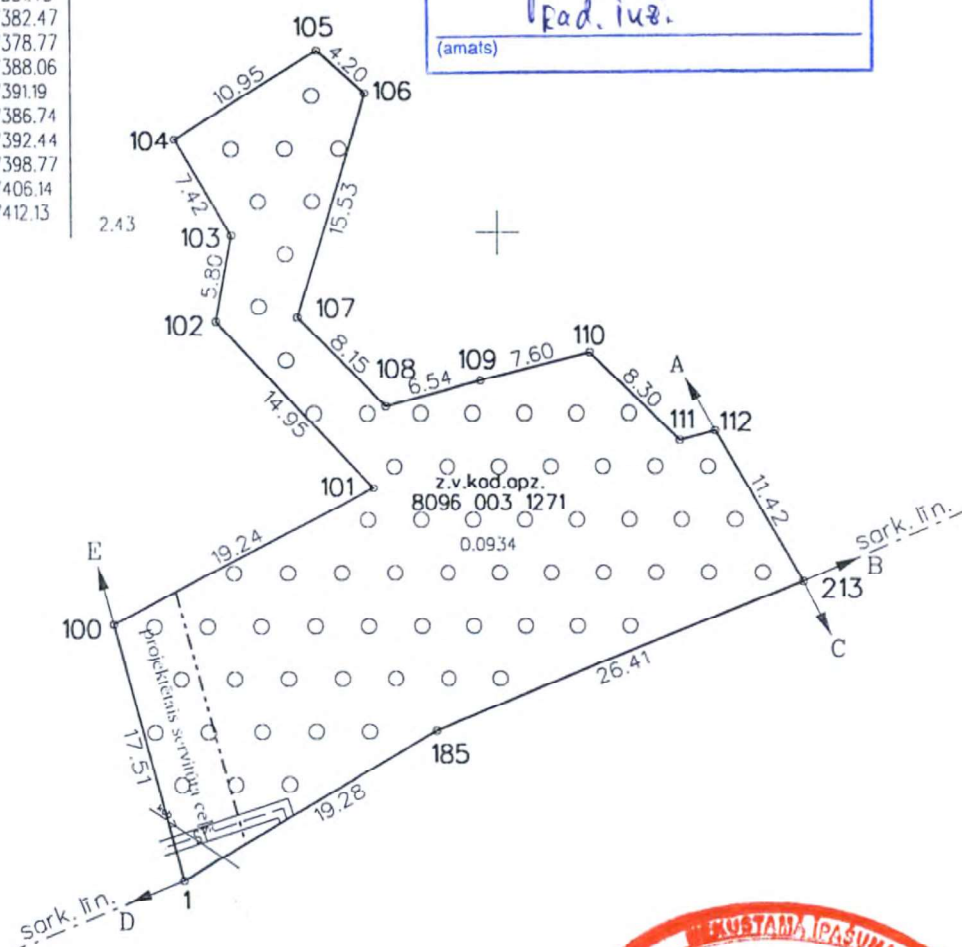
ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS92 TM
Meroga koeficients: 0.9996038

Nr	X	Y	L
112	310086.97	517414.47	
213	310077.04	517420.11	
185	310067.17	517395.63	
1	310057.36	517379.04	
100	310074.28	517374.57	
101	310083.21	517391.60	
102	310094.16	517381.43	
103	310099.86	517382.47	
104	310106.29	517378.77	
105	310112.08	517388.06	
106	310109.28	517391.19	
107	310094.41	517386.74	
108	310088.59	517392.44	
109	310090.25	517398.77	
110	310092.08	517406.14	
111	310086.34	517412.13	

Aktualizēts plāns 2011 19. APR.
(DD.MM.GGGG)
V.Šņavskis
(paraksts) (paraksta atšifrējums)
Rad. iuz.
(amats)



Robežojamo zemes vienību saraksts:
no A līdz B z.v.kad.apz.: 8096 003 1087;
no B līdz C z.v.kad.apz.: 8096 003 0615;
no C līdz D z.v.kad.apz.: 8096 003 0509;
no D līdz E z.v.kad.apz.: 8096 003 0387;
no E līdz A z.v.kad.apz.: 8096 003 1272;



Saīsinājumi:
z.v.kad.apz. - zemes vienības
kadastra apzīmējums

Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība 0.0934 ha

Saskaņoja: Stropu novada domes Būvvaldes zemes ierīkotāja	paraksts	Linda Čakše	10.01.2011.
Plānu izgatavoja mērnieks		Gints Rudzītis	09.12.2010.