

ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU



PRIME EXPERTS
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA

Adrese: "Ilķenes
ceļš 16", Ilķene,
Ādažu pag., Ādažu
nov., LV-2103





Nr. 20/11/25/04-1

2025. gada 20. novembrī

UR property SIA!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā "**Īļķenes ceļš 16", Īļķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103, kadastra Nr. 80440060132**", novērtējumu.

Darba uzdevums bija noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas dienā. Novērtēšanas atskaite paredzēta pirkuma/pārdošanas cenas noteikšanai. Vērtējums nevar tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez vērtētāju rakstiskas atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts pamatojoties un mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver ziņas par vērtējamo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā.

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma "**Īļķenes ceļš 16", Īļķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103, kadastra Nr. 80440060132**", kas vērtēšanas dienā sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 6858m² (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80440060143), aprēķinātā visvairāk iespējamā

tirgus vērtība vērtēšanas dienā, 2025. gada 15. novembrī:

• **33 000 EUR (trīsdesmit trīs tūkstoši eiro),**
ar pārdošanas termiņu līdz 6 (sešiem) mēnešiem;

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2025. gada 15. novembrī:

• **25 000 EUR (divdesmit pieci tūkstoši eiro),**
ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem.

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

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs.

Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus.

Priecājamies par iespēju ar Jums sadarboties!

Ar cieņu
SIA "PRIME Experts" valdes priekšsēdētāja

S .Rubina

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

Atzinums par nekustamā īpašuma novērtējumu	1.lpp.
1. Galvenā informācija par vērtējamo īpašumu	3.lpp.
2. Informācija par vērtējumu	3.lpp.
3. Īpašumu raksturojums	4.lpp.
Novērtējamā īpašuma ģeogrāfiskais novietojums	5.lpp.
Novērtējamā īpašuma vizuālais materiāls	7.lpp.
4. Darba pamatojums un vērtēšanas metodika	9.lpp.
5. Īpašuma labākais lietošanas veids	10.lpp.
6. Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	10.lpp.
7. Nekustamā īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.	10.lpp.
8. Īpašuma vērtējums	11.lpp.
9. Slēdziens	14.lpp.
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	15.lpp.
Neatkarības apliecinājums	16.lpp.

ATSKAITE PAR ZEMES NOVĒRTĒŠANU

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Īpašuma veids	Nekustamais īpašums
Īpašuma sastāvs	zemes vienība ar kopējo platību 6858m ² (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80440060143) – turpmāk tekstā "vērtējamais īpašums"/"īpašums"
Īpašuma adrese	"Iļķenes ceļš 16", Iļķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103
Kadastra apzīmējums zemes vienībai	80440060143
Kadastra numurs īpašumam	80440060132
Zemesgrāmatas nodalījums	Īpašums ir reģistrēts Rīgas rajona tiesā, Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000625815
Īpašumtiesības	UR property SIA, reģistrācijas numurs 40203170037
Pašreizējais izmantošanas veids	Savrupmāju apbūves zeme
Labākā izmantošana	Savrupmāju apbūves zeme
Aprūtinājumi un ķīlas	<p>VZD kadastra datos reģistrētie aprūtinājumi: nav</p> <p>Zemesgrāmatā reģistrētie aprūtinājumi:</p> <p>Atzīme - saskaņā ar Rīgas rajona Ādažu pagasta Zemes komisijas 1996.gada 6.marta lēmumu Nr. 120 & 1.2. Īpašums aprūtināts ar: 1.Centrālie elektrotīkli 0,4kV EPL joslu 0,1km/5m-0,1ha platībā. 2.Ceļa servitūtu-0,3km. 3.Gaujas upes tauvas josla 0,3km/10m-0,3ha platībā. Ieraksts pārņemts no Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.298 (žurnāls Nr.234096440106), saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 36.pantu.</p> <p><u>Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta nemot vērā šos aprūtinājumus. Tie būtiski neietekmē īpašuma tirgus vērtību.</u></p>
Piezīmes	<p>Balstoties uz Būvniecības informācijas sistēmas datiem par plānotajiem būvdarbiem, būvniecības lieta netika atrasta.</p> <p>Vērtētājs vērtēšanas dienā konstatēja, ka īpašuma sastāvā (kad.nr. 80440060132) ir zemes gabals ar kad.apz. 80440060142, zemes gabals ar kad.apz. 80440060143, zemes gabals ar kad.apz. 80440060144. Vērtējamais zemes gabals ir ar kad.apz. 80440060143.</p> <p>Pēc īpašnieka sniegtās informācijas, notiek zemes gabalu sadalīšana – jaunu zemesgrāmatas nodalījumu atvēršana īpašuma sastāvā esošajiem zemes gabaliem. Zemesgrāmatā ir iesniegti nepieciešamie dokumenti.</p> <p>Pēc īpašnieka sniegtās informācijas, tiešais piebraucamais servitūta ceļš būs pašvaldībai piederošs pēc tam, kad tiks sadalīti zemes gabali atsevišķos zemesgrāmatu nodalījumos. Balstoties uz detālpilnvarojuma administratīvo līgumu ar pašvaldību.</p> <p>Pēc īpašnieka sniegtā uzdevuma, īpašumam tiks noteikta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība.</p> <p>Balstoties uz Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem 0.6231ha no īpašuma ir meža zemes un 0,0627ha ir zeme zem ēkām. Meža zemes daļā (aptuveni 0.6231ha) būvniecība nav pieļaujama, ja netiek mainīts zemes lietošanas mērķis saskaņā ar Meža likuma 43. pantu.</p> <p><u>Šie faktori ievērtēti kā vērtību pazeminoši.</u></p>


2. INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJUMU

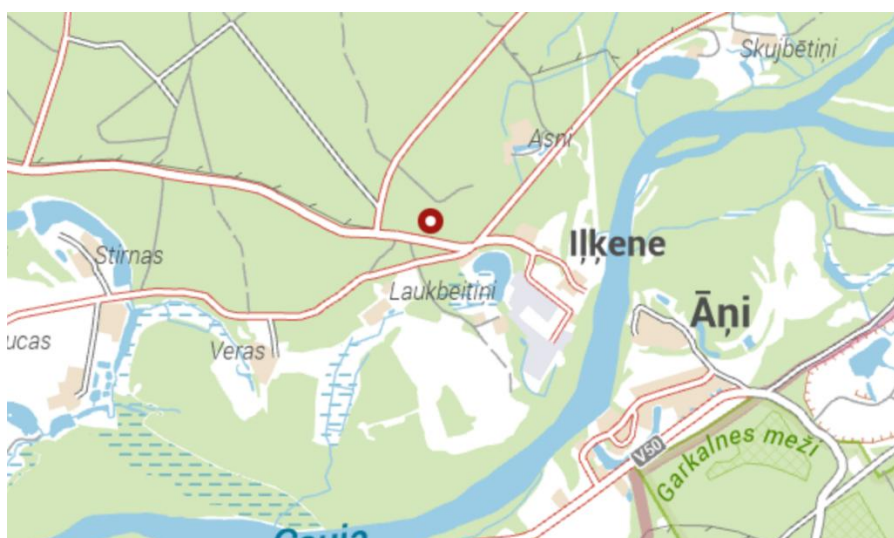
Vērtējuma pasūtītājs	UR property SIA, reģistrācijas numurs 40203170037.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā
Vērtēšanas mērķis	Vērtējums sagatavots pirkuma/pārdevuma cenas noteikšanai
Vērtēšanas datums	2025. gada 15. novembrī
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 20. novembrī
Apskati veica	Sertificēta vērtētāja asistente Kitija Granta
Izmantotā dokumentācija	Dokumentu kopijas: <ul style="list-style-type: none"> • Zemesgrāmatu nodalījumu izraksts; • Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; • Zemes robežu plāns; • ESG parametru apkopojums.

3. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta	Īpašums atrodas Ādažu pagastā, Ādažu novadā, apdzīvotā vietā Ilķene rajonā, ko veido, apbūves zemes teritorijas, meža zemes.
Rajona un tuvākās apkārtnes raksturojums	Apkārtnējo apbūvi veido 20 g.s. un 21.g.s. celtas savrupmājas. Apbūves intensitāte ir vidēja. Pie īpašuma pieguļošās ielas ir asfalta seguma ceļu. Blakus īpašumam atrodas NBS Ādažu poligons. Īpašuma novietojums uzskatāms par apmierinošu. Teritorija nav iežogota. Sabiedriskie infrastruktūras objekti atrodas līdz 8,6 km no novērtējamā objekta Ādažos un Kadagā, kā arī Vangažos. Aptuveni 600m attālumā atrodas Gaujas upe. Autobusu pietura atrodas aptuveni 0,1km attālumā no novērtējamā zemes gabala.
Piebraucamais ceļš	Pieklūšana vērtējamajam īpašumam pieejama pa pašvaldībai piederošu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfalta segumu. Tiešā pieklūšana vērtējamajam īpašumam pieejama pa servitūta ceļu (reģistrēts Zemesgrāmatā). Ceļa segums ir asfalta, kas ir labā stāvoklī, ceļš ir apgaismots.

Gruntsgabals:	Kadastra apz. 80440060143
Kopējā platība:	6858kv.m.
konfigurācija:	Četrstūra formas, neregulārs
reljefs:	Līdzens
mitrums:	Zemesgabala apskates laikā nav novērotas mitruma pazīmes
piebraukšanas iespējas:	Asfalta seguma ceļš
nožogojums:	Nav
robežas	Īpašums robežojas ar neapbūvētiem zemes gabaliem un meža zemi.
Labiekārtojums	Zemes gabals nav labiekārtots
Inženiertehniskās komunikācijas	Ir elektrības pieslēgums.
Īpašuma atrašanās vieta topogrāfiskajā kartē:	

<p>Teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karte:</p>	 <p>Funkcionālais zonējums</p> <ul style="list-style-type: none">• Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
<p>Piezīmes:</p>	<p>Vērtētājs vērtēšanas dienā konstatēja, ka īpašumā ir daļēji koku / krūmu apaugums.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Avots: ©Jāņa Sēta

Plūdu riska un plūdu draudu kartes dati

Plūdu kartēs sniedzamās informācijas saturu un veidu nosaka Ministru kabineta 2009. gada 24. novembra noteikumi Nr. 1354 "Noteikumi par sākotnējo plūdu riska novērtējumu, plūdu kartēm un plūdu riska pārvaldības plānu".

Plūdu kartēs attēlotas pavasara plūdu un jūras vējuplūdu applūšanas riska zonas trīs plūdu riska scenārijiem:

- mazas varbūtības plūdi – ārkārtēji, ekstremāli plūdi, kas atkārtojas reizi 200 gados vai retāk;
- vidējas varbūtības plūdi – plūdi, kas atkārtojas reizi 100 gados vai retāk;
- lielas varbūtības plūdi – bieži plūdi, kas atkārtojas reizi 10 gados vai biežāk.

Iespējamo plūdu postījumu vietu kartes attēlo plūdu riskam pakļautās teritorijas platību, bet plūdu riska kartes attēlo plūdu iespējamās nelabvēlīgās sekas, piemēram, apdraudēto iedzīvotāju skaitu, apdraudēto infrastruktūru un apbūvi, potenciāli piesārņojošos objektus, apdraudēto kultūrvēsturisko mantojumu u.c.

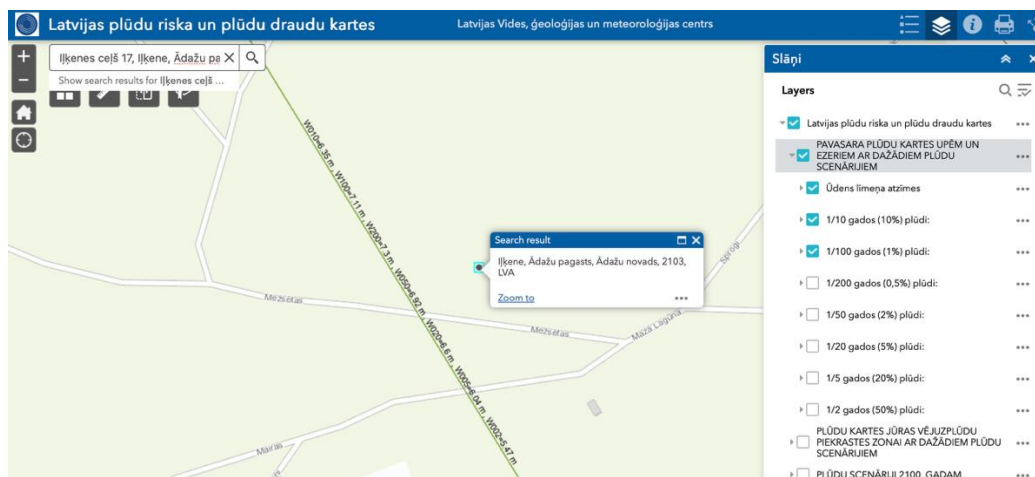
PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM

1/10 gados (10%) plūdi:

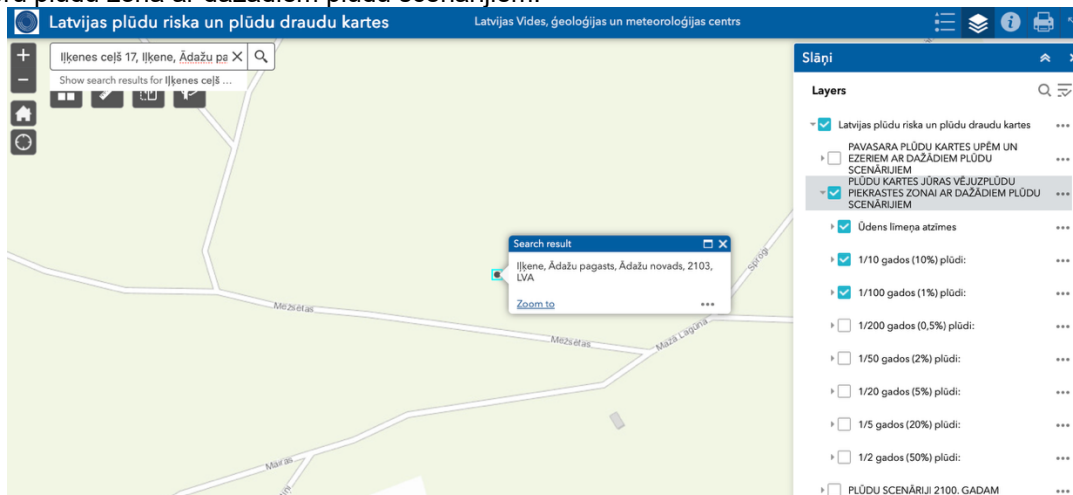
Ūdens dziļums

- | | |
|--|-----------|
| | 0 - 0.5 m |
| | 0.5 - 1 m |
| | 1 - 2 m |
| | 2 - 3 m |
| | > 3 m |

Nacionālas nozīmes plūdu riska teritorijas simbols



Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums neatrodas pavasara upju un ezeru plūdu zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem.



Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums neatrodas jūras vējuplūdu piekrastes zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem.

NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

Piebraucamais ceļš



Īpašuma teritorija



Īpašuma teritorija



Īpašuma teritorija



Elektrības sadales skapis

4. DARBA PAMATOJUMS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtības definīcija (LVS 401: 2013).

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

Piespiedu pārdošanas vērtība lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanas iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajā vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Vērtēšanas metodika.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *Tirgus pieeja (1)*, *Ienākumu (2)* un *Izmaksu (3) pieejas*.

(1) Tirgus pieeja balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem.

Vērtētāji savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem:

Pieņēmums Nr.1:	Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamajām ēkām un telpām vairāk, nekā maksā citas ēkas un telpas ar līdzvērtīgu noderīguma pakāpi.
Pieņēmums Nr.2:	Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts ēku, telpu vai zemes kopējās platības 1 kv.m., uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
Pieņēmums Nr.3:	Vērtējamo īpašumu tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.

Izmantojot Tirgus pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, platība, apbūves tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums, īpašuma sastāvā esošā zemes gabala lielums, kā arī īpašuma pārdošanas/piedāvājuma laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, eksperti nosaka īpašuma vērtību.

Aprēķinot zemes gabala vērtību, izmantojot *Tirgus pieeju* salīdzināšanas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo īpašumu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma apstākļi.
- Atrašanās vieta.
- Apkārtnē.
- Izmantošanas veids.
- Atbilstība izmantošanas veidam.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
- Zemes gabala platība.
- Zemes gabala forma.

- Zemes gabala apgrūtinājumi.
- Piebraukšanas iespējas.
- Citi faktori.

(2) Ienākumu pieeja ir nekustamo īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz īpašumu attiecināmo nākotnes ienākumu kapitalizēšanu.

Ar minēto metodi tiek noteikta nekustamā īpašuma pašreizējā vērtība, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālo papildus investīciju apjomu. Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atrēķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj noteikt īpašuma vērtību no nomas tirgus pozīcijām.

(3) Aizvietošanas izmaksu pieeja ir īpašuma novērtēšanas metode, kas balstās uz ēku un cita īpašuma aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma rezultātā. Ar aizvietošanas izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par īpašumu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības īpašuma vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi.

Ja nepastāv jauna līdzvērtīga īpašuma radīšanai nepieciešamā laika problēma, nozīmīgas, ar būvdarbiem saistītas neērtības un riski, tad cena, ko pircējs būtu gatavs maksāt par vērtējamo īpašumu, nebūtu lielāka par moderna ekvivalenta izveidošanas izmaksām. Ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanos un ārējo faktoru radītos zudumus, vērtējamais īpašums var būt mazāk pievilcīgs par aizvietojošo moderno ekvivalentu. Tādēļ sākotnējās aizvietošanas izmaksas samazina, izmantojot atbilstošas nolietojuma korekcijas.

Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas pieeju izvēle.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas datumā vērtētājiem pieejamā informācija liek izdarīt secinājumu, ka īpašuma vērtēšanai izmantojama tirgus pieeja.

Ar *tirgus pieeju* tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība.

5. ĪPAŠUMA LABĀKAIS LIETOŠANAS VEIDS

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 vērtība būs visaugstākā.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un vērtējamā īpašuma raksturu, vērtētāji secināja, ka labākais un efektīvākais īpašuma izmantošanas veids ir **savrupmājas apbūves zeme**.

6. ĪPAŠUMA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie:

- Uz zemes vienības iespējams būvēt dzīvojamo māju;
- Līdzens reljefs bez paaugstināta mitruma pazīmēm;
- Labas kvalitātes piebraucamais ceļš;
- Zemes gabalam ir inženierkomunikācijas – elektrības pieslēgums.

Negatīvie:

- Vāji attīstīta infrastruktūra;
- Attālums līdz pilsētai;
- Zemes gabala platība;
- Zemes gabalam nav inženierkomunikācijas – ūdensapgāde un kanalizācija;
- Zemes gabals nav labiekārtots;
- NBS Ādažu poligona tuvums.



7. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMU TIRGUS SITUĀCIJAS ĪSS APRAKSTS.

2024. gadā bija vērojama nekustamo īpašumu cenu stabilizēšanās vairākos segmentos. Kaut gan pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm joprojām saglabājas augsts, taču darījumu skaitā ir vērojams samazinājums, kas skaidrojams ar laba piedāvājuma trūkumu un pārdevēju nevēlēšanos piekāpties cenā, nevis pieprasījuma krišanos. Piemēram, Mārupes novadā lielākā daļa apbūves zemju jau ir izpirktas. Atšķirībā no dzīvokļiem un privātmājām zeme ir viens no labākajiem investīciju veidiem, jo tas ir ierobežots resurss, kura vērtība nākotnē visticamāk pieaugs. Apbūves zemēm cenas ir pieaugušas visā Latvijā. Vispieprasītākie reģioni vēl joprojām ir Rīga un aktīvā Pierīga, reģionos gan pieprasījums ir sarucis, jo

pieaugušo degvielas cenu dēļ cilvēki vairs nav gatavi vēltīt ilgāku laiku, mērojot garāku distanci ceļā uz darbu galvaspilsētā.

Pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti vairāk kā 13 tūkstoši darījumi ar zemes gabaliem, kas paredzēti apbūvei, no kuriem aptuveni puse Pierīgā. Pierīgas teritorijā starp populārākajām vietām ir Mārupe, Ķekava, Babīte un Salaspils. Savukārt plašākais piedāvājums zemes gabalu iegādei šobrīd ir Babītē, kam seko Mārupe, Ķekava un Garkalne. Šobrīd pieprasītākais zemes gabala lielums privātmājas būvniecībai ir 600-2000 kvadrātmetri. Augstākās cenas zemes iegādei Pierīgā šobrīd tiek novērotas Mārupē, Garkalnē, Stopiņos, Ādažos un Baložos, kamēr Baldonē, Olainē un Salaspilī ir zemākas cenas – vidēji ap 30 000 eiro.

Divu gadu laikā Ādažu pagastā notikuši 27 darījumi ar zemesgabaliem, kas paredzēti privātmāju būvniecībai, cenu diapazons ir 10 – 45 EUR/kv.m., atkarībā no to atrašanās vietas, izmantošanas iespējām, platības, komunikāciju tuvuma, konfigurācijas un citiem parametriem. Pēc ss.com reklāmas apdzīvotā vietā Iļķene piedāvājumā pieejami apmēram 2 zemes gabali privātmāju būvniecībai, cenu diapazons ir 1.42 – 2.89 EUR/kv.m.

Režims:		Darījuma veids:		Pilsēta, pagasts:		Ciems:		Iela:	
Saraksts		Visi		Ādažu nov.		Iļķene			
Sludinājumi		datums	Iela	m ²	Cena, m2	Cena			
<input type="checkbox"/>		Pārdošanā 14 ha liels zemes gabals Ādažu	Beitiņi 1	140000 m²	1.42 €	199,000 €			
<input type="checkbox"/>		Piedāvājumā zemesgabals Iļķenē dažādiem	Stalbrieži 1	34300 m ²	2.89 €	99,000 €			



8. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS


Ar tirgus pieeju tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība.

Izmantojot *tirgus pieeju*, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.


Ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju vērtēšanas datumā, salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgi pēc parametriem zemes gabali, līdzīgās vietās, kā vērtējamais īpašums.

Salīdzināmo īpašumu īss raksturojums:

Salīdzināmais īpašums Nr. 1	
Atrašanās vieta:	<p style="text-align: center;">Jaunvanadziņi, Garkalne, Ādažu pag., Ādažu nov.</p>  
Kopējā platība, kv.m.:	2691
Zemes gabala sastāvs:	Sastāv no 1 zemes vienības. Četrstūra, neregulāras formas, līdzens reljefs.
Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošs – grants seguma piebraucamais ceļš.
Darījuma apstākļi:	pārdots 06.2024. par 12 500 EUR
Piezīmes:	Blakus zemes gabalam - gāzes vads. Zemes gabalam (par papildus samaksu) tiks nodrošināts elektrības pieslēgums (ir pieprasīti tehniskie noteikumi). Zemes gabalam pa vidu iet ceļš, kurš ir privāts ceļš (pieder šim zemes gabalam) un tas NAV domāts piekļuvei nevienam no kaimiņiem. Kaimiņu īpašumiem ir savs servitūta ceļš citā vietā. Īpašums nav labiekārtots, nav iežogots. Zemes gabals atrodas lauksaimniecībā izmantojamās zemes teritorijā.

Salīdzināmais īpašums Nr. 2	
Atrašanās vieta:	Alberti, Ādažu pag., Ādažu nov. 
Kopējā platība, kv.m.:	2802
Zemes gabala sastāvs:	Sastāv no 1 zemes vienības. Piecstūra, neregulāras formas, līdzens reljefs.
Piekļūšanas iespējas:	Labs – asfalta seguma piebraucamais ceļš.
Darījuma apstākļi:	pārdots 02.2024. par 14 000 EUR
Piezīmes:	Komunikācijas – elektrības pieslēgums. Īpašums nav labiekārtots, nav iežogots. Zemes gabals atrodas lauksaimniecībā izmantojamās zemes teritorijā.

Salīdzināmais īpašums Nr. 3	
Atrašanās vieta:	Mežotņu iela 8, Divezeri, Ādažu pag., Ādažu nov. 

																									
Kopējā platība, kv.m.:	4935																								
Zemes gabala sastāvs:	Sastāv no 1 zemes vienības. daudzstūra, neregulāras formas, līdzens reljefs.																								
Piekļūšanas iespējas:	Labs – grants seguma piebraucamais ceļš.																								
Darījuma apstākļi:	pārdots 03.2024. par 30 000 EUR																								
Piezīmes:	<p>Zemes gabals robežojas ar grants seguma piebraucamo ceļu, ir iespēja elektrības pieslēguma izveidošanai. Atrodas blakus NBS Ādažu poligonam.</p> <p>Lietošanas mērķi</p> <table border="1" data-bbox="472 808 1362 893"> <thead> <tr> <th>Mērķis</th> <th>Kods</th> <th>Platība</th> <th>Platības mērvienība</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Individuālo dzīvojamo māju apbūve</td> <td>0601</td> <td>0.1500</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība</td> <td>0201</td> <td>0.3435</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Apgrūtinājumi</p> <table border="1" data-bbox="472 931 1362 1016"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312070101</td> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td> <td>0.4935</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1500	ha	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	0.3435	ha	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.4935	ha
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība																						
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1500	ha																						
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	0.3435	ha																						
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																				
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.4935	ha																				

Avots: cenubanka.lv

Vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo īpašumu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā.

Aprēķinu tabula:

	"Ilķenes ceļš 16", Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103	Salīdzināmais īpašums Nr.1:	Salīdzināmais īpašums Nr.2:	Salīdzināmais īpašums Nr.3:
		Jaunvanadziņi, Garkalne, Ādažu pag., Ādažu nov.	Alberti, Ādažu pag., Ādažu nov.	Mežotņu iela 8, Divezeri, Ādažu pag., Ādažu nov.
Pārdošanas cena / piedāvājums, EUR		12,500	14,000	30,000
Platība, m2	6858	2,691	2,802	4,935
Nosacītā cena, EUR/m2		4.65	5.00	6.08
Darījuma apstākļi		pārdots 06.2024	pārdots 02.2024.	pārdots 03.2024.
Korekcijas procents atbilstoši darījuma apstākļiem		0%	0%	0%
Korekcijas procents atbilstoši darījuma laikam		0%	1%	2%
Darījuma apstākļu pārrēķinu procents		0%	1%	2%
Atbilstoši darījumu apstākļiem koriģētā nosacītā cena, EUR/m2		4.65	5.05	6.20
Vērtējams īpašums attiecībā pret salīdzināmajiem īpašumiem				
Korekcijas rādītāji		Korekcijas procents	Korekcijas procents	Korekcijas procents
1. Zemes gabala platība:		-5%	-5%	-3%
1.1. atbilstība privātmājas apbūvei		0%	0%	0%
1.2. zemes gabala platība/lielums		-5%	-5%	-3%
2. Atrašanās vieta / apkārtnē objekta ietekme:		-7%	-7%	-11%
2.1. infrastruktūras līmenis, attālums līdz sab.transportam u.c. infr.obj.		-5%	-5%	-3%
2.2. novietojums novadā / NBS poligona tuvums		-4%	-4%	0%
2.3. atrašanās vietas ainaviskums		2%	2%	-5%
2.4. apkārtējās apbūves fons / vietas prestižs		0%	0%	-3%
3. Piebraukšanas - piekļūšanas iespējas / ceļa segums- kvalitāte, ielas apgaisojums		3%	0%	2%
4. Zemes gabala reljefs		0%	0%	0%
5. Zemes gabala konfigurācija		0%	2%	-2%
6. Labiekārtojums / nožogojums / apbūve / koku apaugums		0%	-2%	0%
7. Izmantošanas / apbūves iespējas		0%	0%	-3%
8. Inženierkomunikāciju pievadīšanas iespējas / esamība		5%	0%	3%
9. Aprūtinājumi / Dokumentācija / projekti		4%	0%	0%
Pārrēķinu procents		0%	-12%	-14%
Koriģētā nosacītā vienības cena, EUR/m2		4.65	4.44	5.33
Vidējā nosacītā m2 vērtība, EUR/m2		EUR 4.81		
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m2		6,858		
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR		EUR 33,000		
Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība 75% apmērā no īpašuma tirgus vērtības, EUR		EUR 25,000		

9. SLĒDZIENS

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā "**Iļķenes ceļš 16", Iļķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103, kadastra Nr. 80440060132**, kas vērtēšanas dienā sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 6858m² (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80440060143), aprēķinātā visvairāk iespējamā

tirgus vērtība vērtēšanas dienā, 2025. gada 15. novembrī:

• **33 000 EUR (trīsdesmit trīs tūkstoši eiro),**
ar pārdošanas termiņu līdz 6 (sešiem) mēnešiem;

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2025. gada 15. novembrī:

• **25 000 EUR (divdesmit pieci tūkstoši eiro),**
ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem.

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

SIA "PRIME Experts" valdes priekšsēdētāja

S. Rubina

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.43

A. Podiņš

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 144

V. Vilks

Vērtētāja asistents

K. Granta

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

10. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Tiek pieņemts, ka klienta, vērtētājam iesniegtie, nekustamā īpašuma dokumenti atbilst patiesībai.
2. Tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav norādīts vērtējuma 1. punktā.
3. Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantota vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs neuzņemas garantiju par šīs informācijas atbilstību patiesībai, ja par to neliecina pievienotie dokumenti.
4. Vērtētājs ir pārbaudījis iesniegto dokumentu autentiskumu un no citiem iegūtās informācijas un datu atbilstību patiesībai pēc vislabākajām iespējām.
5. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukcijas stāvokļu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām izpētes metodēm.
6. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto vērtējumu un nav lietojami atrauti no šī vērtējuma konteksta.
7. Šis vērtējums nevar tikt izmantots citiem nolūkiem kā vien tam, kā ir minēts šī vērtējuma uzdevumā, un tas attiecas tikai uz esošo īpašuma izmantošanas veidu, ja vērtējumā nav minēts citādi.
8. Vērtējums ietver stāvokli uz doto brīdi un notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību pēc novērtēšanas datuma, nav saistoši ar šo vērtējumu.
9. Veicot novērtējumu uz doto brīdi, netika ņemti vērā nekādi juridiski līgumi vai saistības, kas nav zināmi vērtētājam un kuri varētu mainīt minētā īpašuma vērtību.
10. Šis vērtējums kopumā vai kādi tā secinājumi, punkti vai fragmenti nav izpaužami trešajām pusēm, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
11. Šis novērtējums nav pamats prasīt vērtētājam dot liecību tiesā vai kur citur, saistībā ar šo vērtējumu par vērtējamo īpašumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
12. Vērtējumā iekļautie papildus materiāli (projekti, fotogrāfijas u.c.) tiek lietoti tikai ar nolūku dot pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo īpašumu.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par informācijas pareizību, jo tā ir atkarīga arī no informācijas avota,

- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma 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 aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,

- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma,

- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS-401:2013.

20.11.2025.

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.43

A. Podiņš

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 144

V. Vilks

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000625815

Kadastra numurs: 80440060132

Nosaukums: "Ilķenes ceļš 17"

Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov.

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 27.10.2025. žurnāla Nr. 300008436939 - Apgrieztās VZD procedūras;

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 27.10.2025. žurnāla Nr. 300008436936 - Apgrieztās VZD procedūras;

BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 24.10.2025. žurnāla Nr. 300008435708 - Apgrieztās VZD procedūras

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440060013). <i>Aktualizēts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300008422124)</i>		1.9 ha
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 298. <i>Žurn. Nr. 300005588082, lēmums 12.05.2022., tiesnese Dainida Sarma</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300008422124)</i>		
2.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440060142).		7276 m ²
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440060143).		6858 m ²
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440060144).		5342 m ²
2.4. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80440060145). <i>Žurn. Nr. 300008422124, lēmums 21.10.2025., tiesnese Sandra Breča</i>		2150 m ²
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Grozīt 1. iedaļas ierakstus Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005588082, 12.05.2022), pēc nekustamā īpašuma sastāvā esošas zemes vienības sadales tos izsakot jaunā redakcijā. Pamats: Valsts zemes dienesta 2025.gada 6.oktobra elektronisks paziņojums, SIA "UR property" 2025.gada 24.septembra iesniegums. <i>Žurn. Nr. 300008422124, lēmums 21.10.2025., tiesnese Sandra Breča</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: UR property SIA, reģistrācijas numurs 40203170037.	1	
1.2. Pamats: UR property SIA 2022.gada 20.aprīļa nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005588082, lēmums 12.05.2022., tiesnese Dainida Sarma</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		
1.1. Atzīme - saskaņā ar Rīgas rajona Ādažu pagasta Zemes komisijas 1996.gada 6.marta lēmumu Nr. 120 & 1.2. īpašums apgrūtināts ar: 1.Centrālie elektrotīkli 0,4kV EPL joslu 0,1km/5m-0,1ha platībā. 2.Ceļa servitūtu-0,3km. 3.Gaujas upes tauvas josla 0,3km/10m-0,3ha platībā.Ieraksts pārņemts no Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.298 (žurnāls Nr.234096440106), saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 36.pantu. <i>Žurn. Nr. 300005588082, lēmums 12.05.2022., tiesnese Dainida Sarma</i>		Platība, lielums

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: Sigita Rubina. Pieprasījums izdarīts 19.11.2025 22:30:48.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80440060132	Ilķenes ceļš 17	2.1626 ha	100000625815	-	Ādažu pagasts, Ādažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	57697	16.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	54519	15.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	57697	16.10.2025	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	54519	15.10.2025	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
80440060142	1/1	"Ilķenes ceļš 14", Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7276
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	21127	16.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Universālā kadastrālā vērtība	19907	15.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)		
-------------------------------	-------	------------	--	--	--

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7276
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:	0.5856
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0351
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0351
t.sk. Zeme zem zivju diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0952
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0117

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	0.7276	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	15.10.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0003	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Vilips	09.09.2025

80440060143	1/1	"Ilķenes ceļš 16", Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103
-------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6858
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	20206	16.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	19010	15.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6858
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:	0.6231
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:	0.0627
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	0.6858	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Vilips	09.09.2025

80440060144	1/1	"Ilķenes ceļš 18", Ilķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103
-------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5342
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtība	Vērtības

Vērtības veids	(EUR)	noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	16195	16.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	15000	15.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem	
Platība:	0.5342
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:	0.3907
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1435
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	0.5342	ha

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	15.10.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha

Mērniecība		
Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Vilips	09.09.2025

80440060145	1/1	-
-------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2150
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-			
Kadastrālās vērtības					
Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes		
Fiskālā kadastrālā vērtība	169	16.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu		
Universālā kadastrālā vērtība	602	15.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)		
Būves, kas atrodas uz zemes vienības					
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese			
80440060145001	1/1	-			
Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem					
Platība:	0.2150				
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:	0.0081				
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000				
Krūmāju platība:	0.0000				
Purvu platība:	0.0000				
Ūdens objektu zeme:	0.0009				
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0009				
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000				
Zemes zem ēkām platība:	0.0000				
Zemes zem ceļiem platība:	0.0305				
Pārējās zemes platība:	0.1755				
Lietošanas mērķi					
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība		
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.2150	ha		
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	15.10.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1735	ha

-	15.10.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0370	ha
-	15.10.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1735	ha
-	15.10.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1735	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Māris Vilips	09.09.2025

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ādažu pagasta zemesgrāmata	12.05.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	15.10.2025	11-10-R/6033	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Zemes robežu plāns	30.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Situācijas plāns	30.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Zemes robežu plāns	30.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Situācijas plāns	30.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Zemes robežu plāns	30.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Zemes robežu plāns	30.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Situācijas plāns	30.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Situācijas plāns	30.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	24.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	24.09.2025	-	UR property SIA
Robežas noteikšanas akts	24.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Robežas noteikšanas akts	24.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Robežas noteikšanas akts	24.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Robežas noteikšanas akts	24.09.2025	-	Māris Vilips AB0133
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	29.08.2025	333	Ādažu novada pašvaldība

Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	28.08.2025	333	Ādažu novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	28.08.2025	-	-
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	12.03.2025	430912	Centra virsmežniecība
Lēmums par detālplānojuma projekta apstiprināšanu	03.09.2024	329	Ādažu novada pašvaldība
Nostiprinājuma lūgums	20.04.2022	2180	UR property SIA
Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns (apvienotais)	31.03.2022	-	Sertificēts mērnieks Egils Krafts
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	23.03.2022	146	Pašvaldība

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

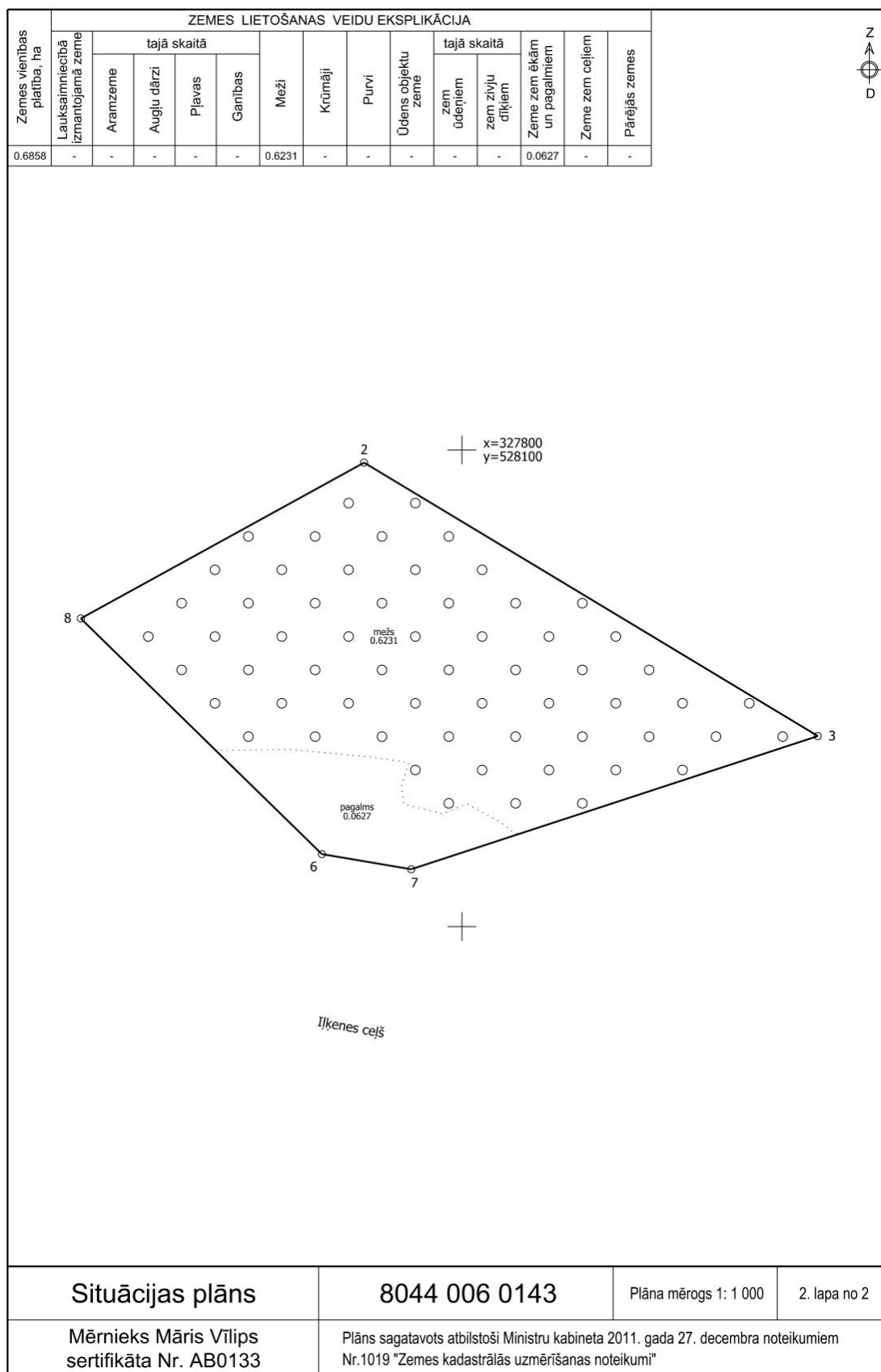
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8044 006 0143
Adrese: "Iļķenes ceļš 16", Iļķene, Ādažu pagasts, Ādažu novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 24. septembrī

Plāna mērogs 1: 1 000

Zemes vienības platība: 0.6858 ha

1. lapa no 2



Uz NĪ attiecināmo ESG (vides, sociālo un pārvaldības) parametru apkopojums un izvērtējums		
Klimats un vide		
Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	ir	nav ietekme
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav	n/z
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav	n/z
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	ir	nav ietekme
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav	n/z
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nevajag	nav ietekme
Zeme/ugsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	nav	n/z
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	nav	n/z
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nevajag	nav ietekme
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	nav	n/z
Piesārņojuma atliekas	nav	n/z
leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	nav	n/z
Bīstamu objektu tuvums	nav	n/z
Gaisa piesārņojums	nav	n/z
Citi piesārņojuma avoti	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nevajag	nav ietekme
Trokšņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	nav	n/z
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	nav	n/z
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav	n/z
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	n/z	n/z
Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	nav	nav ietekme
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrotiem utt.)	nav	n/z
Citi novērojumi	nav	n/z



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 43

Arnis Podiņš

vārds, uzvārds

250264-13059

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 10. aprīļa

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 24. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 23. februārim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *144*

Vitauts Vilks

vārds, uzvārds

300171-12269

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2016. gada 28. novembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 28. novembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 27. novembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559

