

Rīgā, _____
Reģ.Nr.V02/15M-659 -ti
Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Rīgas apgabaltiesas
zvērinātam tiesu izpildītājam
Jānim Lazdānam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma SIA "RE eksperts" sniedz atzinumu par *1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141*, kas zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta uz Pētera Lejnieka vārda, piespiedu pārdošanas vērtībām **apskates dienā 2026.gada 09.aprīlī**.

Vērtējamā objekta sastāvs:

<i>Novērtējamo īpašumu skaits:</i>	1
<i>Viss vai daļa no īpašuma</i>	domājamā daļa
<i>Vērtējamais objekts:</i>	1/3 domājamā daļa no zemes un būvju īpašuma
<i>Adrese/atraššanās vieta:</i>	Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141
<i>Kadastra Nr.:</i>	8064 006 0664
<i>Zemesgrāmatas nosaukums:</i>	Rīgas rajona tiesa Inčukalna pagasta zemesgrāmata
<i>Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.:</i>	1454
<i>Vērtējamā Objekta sastāvs:</i>	1/3 domājamā daļa no īpašumtiesībām uz: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zemes gabalu 2023 m² platībā (kadastra apzīmējums 8064 006 0664), ▪ dzīvojamo ēku – viesu namu (būves kadastra apzīmējums 8064 006 0664 001) ar kopējo platību pēc VZD Kadastra sistēmas datiem 228,8 m²
<i>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst Vērtējamā objekta sastāvā:</i>	nav
<i>Objekta īss raksturojums:</i>	1/3 domājamā daļa no zemes gabala ar kopumā labā stāvoklī esošu dzīvojamo ēku – viesu māju
<i>Īpašas piezīmes</i>	<i>Pasūtītājs nevarēja nodrošināt iekštelpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: ēkas iekštelpas, pamatojoties uz caur ēkas logiem redzamo, tiek pieņemtas ar vienkāršu., pirms 20-30 gadiem veiktu iekšējo apdari vidēji labā tehniskā stāvoklī. Ja vērtētāji saņems pamatotu informāciju par telpu esošā tehniskā stāvokļa atšķirībām no pieņemtā stāvokļa, tad atbilstoši tiks koriģētas aprēķinātās vērtības. Vērtējamais objekts ir domājamā daļa no īpašuma, par tā lietošanas kārtību nav noslēgts lietošanas kārtības un sadales līgums, ņemot vērā, ka šobrīd spēkā esošie normatīvie akti ierobežo kopīpašuma izbeigšanas iespējas tūlīt pēc kopīpašuma daļas iegādes, savukārt par lietošanas kārtību kopīpašniekiem ir nepieciešams vienoties un ja to nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tad nepieciešams šo jautājumu risināt tiesā. Līdz ar to iepriekš minētais būtiski ietekmē domājamo daļu no īpašuma vērtību, kas aprēķinos ievērtēts ar vērtību samazinošu korekciju 30% apmērā.</i>

Atzinums pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtējums ir sagatavots iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Pamatojoties uz mūsu veikto analīzi, iesakām 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi **Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141** piespiedu pārdošanas vērtību izsolei noteikt:

31 000 EUR (trīsdesmit viens tūkstotis eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamu Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksā nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem, faktu konstatācija, ko tas satur, ir patiesa un pareiza, saskaņā ar mūsu zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Ar cieņu,

SIA „RE eksperts”

valdes priekšsēdētāja Kristīne Lukševica

SATURS

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ	2
2. FOTOATTĒLI	7
3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA	10
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	10
5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	11
5.1. NOVIETOJUMA APRAKSTS	11
5.2. ZEMES GABALA VISPĀRĒJS APRAKSTS	12
5.3. PAMATĒKAS VISPĀRĒJS APRAKSTS.....	12
6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	13
6.1. VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTIE TERMINI UN DEFINĪCIJAS.....	13
6.2. GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	14
6.3. VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE POZITĪVIE UN NEGATĪVIE FAKTORI	15
6.4. TIRGUS SEGMENTA, KURĀ IETILPST VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS, RAKSTUROJUMS	15
6.5. VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS, METODES	18
6.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	19
6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	19
7. SLĒDZIENS.....	24

PIELIKUMI:

Pielikums Nr.1 – izmantoto dokumentu kopijas,

Pielikums Nr.2 – uzņēmuma un vērtētāju sertifikātu, civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopijas.

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>



Avots: <http://balticmaps.eu>

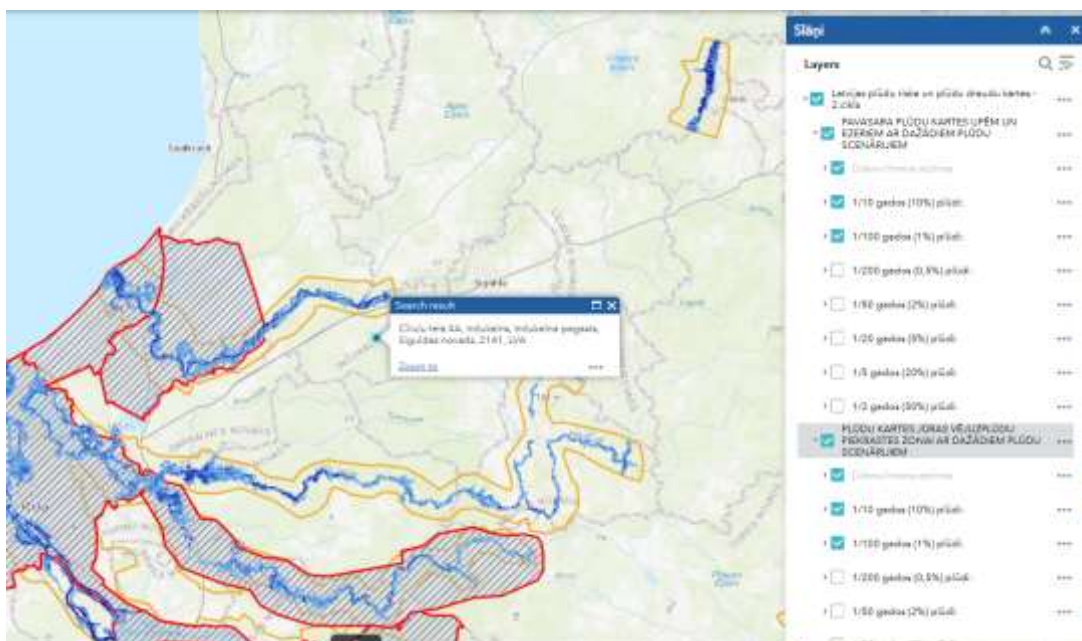


Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 04.2026



Avots: VZD Kadastra sistēmas telpiskie dati (<https://www.kadastrs.lv>); 04.2026

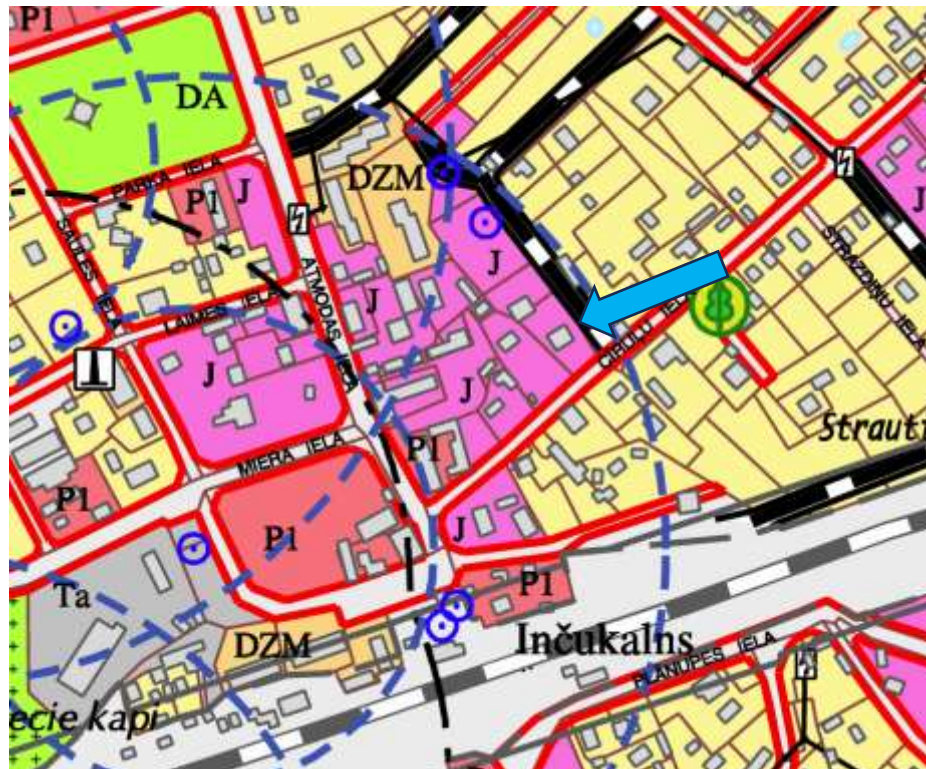
Plūdu riska un plūdu draudu kartes:



Piezīme. Informācija par Inčukalna ciema aplūstošajām teritorijām publiskajās kartēs nav publicēta, taču Vērtējamais objekts atrodas teritorijā, kas nav pakļauta upju palu vai jūras vējuzplūdu plūdu riskam.

Avots: <https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/vts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>; 04.2026.

Funkcionālā zonējuma karte pēc teritorijas plānojuma:



JAUKTAS APBŪVES TERITORIJA (J)

AIZSARGJOSLAS AP ŪDENS ŅEMŠANAS VIETĀM:



ĶĪMISKĀ AIZSARGJOSLA

4.5. JAUKTAS APBŪVES TERITORIJA (J)

281. **Jauktas apbūves teritorija (J)** nozīmē teritorijas, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir vēsturiski izveidojusies vai plānota jaukta apbūve ar līdzvērtīgām un daudzveidīgām funkcijām - sabiedrisko un komercapbūvi, dzīvojamo apbūvi, kā arī videi nekaitīgiem ražošanas uzņēmumiem.

282. Galvenā atļautā izmantošana:

282.1. sabiedrisko iestāžu apbūve - valsts un pašvaldības pārvaldes iestāžu, izglītības un zinātnes iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu, sabiedrisko

organizāciju un biedrību ēku, sakaru un masu mediju iestāžu apbūve, reliģisko iestāžu ēku, muzeju un bibliotēku ēku apbūve;

282.2. komerciestāžu apbūve:

282.2.1. finanšu un kredītiestāžu, kā arī biroju ēku apbūve,

282.2.2. mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu ēku apbūve,

282.2.3. sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumu apbūve,

282.2.4. viesnīcu, viesu māju, moteļu ēku apbūve;

282.3. multifunkcionāls objekts;

282.4. daudzdzīvokļu nams;

282.5. savrupmāja;

282.6. dvīņu māja;

282.7. rindu māja

282.8. ugunsdzēsības depo;

282.9. vieglās ražošanas uzņēmums, darbnīca, kas rada nebūtisku vides piesārņojumu;

282.10. autostāvvietas.

283. Atļautā papildizmantošana:

283.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;

283.2. palīgēkas;

283.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

283.4. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi.

Avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

2. FOTOATTĒLI



1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141 vērtības noteikšana



Īpašuma fotoattēli no internetvietnes <https://viss.lv> (fotoattēlu uzņemšanas laiks nav zināms):





3. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts un tā adrese	1/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141
Vērtēšanas mērķis	noteikt nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai
Atzinums sagatavots iesniegšanai	Rīgas apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Jānim Lazdānam
Vērtējuma datums	2026.gada 09.aprīlī, apskati veica vērtētāja Kristīne Lukševica
Vērtējumā izmantotie dokumenti	- zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, - izdrukas no Kadastra Reģistra pārlūkprogrammas.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

Nr.	Īpašums		Īpašuma / Vērtējamā objekta sastāvs				
			zeme		būves		
			kad.apzīm.	platība, m ²	kad.apzīm.	izmantošanas veids	platība, m ²
1	1/3 domājamā daļa no Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141	Kadastra Nr. 8064 006 0664	8064 006 0664	2023	8064 006 0664 001	dzīvojamā ēka – viesu nams	228,8
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1454							
Īpašuma tiesības			par vērtējamo 1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētas uz Pētera Lejnika vārda				
Piebraucamā ceļa īpašuma tiesības			piebraukšana vērtējamam objektam pa pašvaldībai piederošu ielu				
Pašreizējā izmantošana			dzīvojamā ēka- viesu nams				
Labākais izmantošanas veids			vienas ģimenes dzīvojamā ēka				
			<i>reāli iespējams</i> , jo	ēkas plānojums un inženiertehniskie risinājumi, saskaņā ar VZD Kadastra sistēmas datiem, ir tādi, ka to var izmantot arī dzīvojamās ēkas vajadzībām, nepieciešamības gadījumā pielāgojot konkrētās ģimenes vajadzībām,			
			<i>tiesiski pamatots</i> , jo	VZD Kadastra Reģistrā ēka ir reģistrēta kā viesu izmitināšanas ēka, taču, saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Jauktas apbūves teritorijā, kur viens no galvenajiem atļautajiem izmantošanas veidiem ir savrupmāju apbūve, līdz ar to vērtētāji lietošanas veida maiņai šķēršļus nesaredz			
			<i>finansiāli pamatots</i> , jo	īpašums atrodas Inčukalnā, pie nelielas, maz noslogotas ielas, teritorijā, kur dominē individuālā apbūve; apkārtējā vide, infrastruktūra un teritorijas funkcionālais zonējums galvenokārt ir orientēts uz pastāvīgu dzīvošanu, nevis tūrisma vai īstermiņa izmitināšanas pakalpojumiem - apkārtne nav pietiekamas tūrisma plūsmas, kas varētu nodrošinātu viesu nama ekonomisku dzīvotspēju; ņemot vērā to, ka īpašuma zemes gabals ir neliels, tajā ir maz vietas āra aktivitātēm, nav ūdenstilpnes vai citu pozitīvu faktoru, kas piesaistītu tūristus tieši viesu namam, izmantot viesu namu varētu galvenokārt izīrēšanai svinībām, taču ierobežotās aktivitāšu iespējas, salīdzinoši nelielais uzņemamais viesu skaits un blakus esošā dzīvojamā apbūve, kuras dēļ jāierobežo trokšņu līmenis vēlās vakara stundās, attālums no Rīgas un citām lielajām pilsētām, kā arī konkurence attiecīgajā jomā un ar viesu izmitināšanu saistītās menedžmenta izmaksas, īpašuma			

		izmantošanu šādam mērķim neattaisno; izmantojot īpašumu kā vienas ģimenes dzīvojamo ēku ir iespējams gūt augstāku labumu
Vērtējamā Objekta aprūtinājumi*:		<i>ietekme uz tirgus vērtību</i>
- nostiprināta hipotēka un noteikts aizliegums bez AS "Swedbank" rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		<i>ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
- Atzīme - vērsta 51439.41 EUR piedziņa uz Pēterim Lejniekam, piederošo 1/3 domājamo daļu. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 4010330355		<i>neietekmē, jo tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
- Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu. Tiesību ieguvējs: akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. Parādnieks: Pēteris Lejnieks, piederošā domājamā daļa kopīpašumā- 1/3		<i>ietekmē, tomēr vērtētājiem nav zināmi hipotēkas lielums, neatmaksātā hipotēkas daļa, nosacījumi – tādēļ turpmākie tirgus vērtības aprēķini veikti ar pieņēmumu, ka apgrūtinājums neietekmē vērtību - nekustamais īpašums iespējamās atsavināšanas (pārdošanas) gadījumā, tiks atbrīvots no minētā apgrūtinājuma</i>
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, 0,0080 ha platībā		<i>neietekmē</i>
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, 0,0014 ha platībā		<i>neietekmē</i>

* - Citi aprūtinājumi, kā arī šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, ja Vērtējamā Objekta stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā minētajiem pieņēmumiem. Apgrūtinājumu, kā arī tehniskā stāvokļa izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības.

5. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

5.1. Novietojuma apraksts

Novietojums	Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novadā, Inčukalna ciematā, kas atrodas ~14 km no Siguldas un ~30 km no Rīgas pilsētas robežas. Īpašums novietots pie Cīruļu ielas, kvartāla daļā starp Atmodas un Avotkalnu ielām.
Apkārtējā apbūve, apkārtnes labiekārtojums un apaugums	Tuvāko apkārtni veido 20.gs sākumā, "padomju laikos", un mūsdienās celtās ģimeņu dzīvojamās ēkas. ~180 m attālumā Inčukalna pagasta pārvalde. ~260 m attālumā, Inčukalna centrā, ir pieejami dažādu preču veikaliņi, t.sk. veikals Aibe un Elvi, sadzīves pakalpojumi, ārsta prakse. Līdz tuvākajai skolai (Inčukalna pamatskola) ~810 m, bērnudārzam ~1,18 km, tuvākā vidusskola ir Murjānos apmēram 7,60 km attālumā. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par labu – ielas ir asfaltētas, labā stāvoklī. Tuvākā apkārtnē ir diezgan labi apzalumota - zālājs, atsevišķi koki, dārzi. Apmēram 560 m attālumā atrodas Aleksandra parks.
Satiksmē	Sabiedriskais transports – vilciena un autobusu maršrutu līnijas. Līdz dzelzceļa stacijai un autoostai ir ~ 350 m. Vilciens uz Rīgas centru kursē 14 reizes dienā, brauciens ilgst apmēram 40 - 60 minūtes, uz Siguldu kursē 15 reizes dienā, brauciens ilgst ~15 minūtes. Vienreiz dienā (vēlu vakarā) uz Inčukalnu ir iespējams aizbraukt no Rīgas ar autobusu, brauciena ilgums no Rīgas centra ~1 h 10 minūtes. Uz Siguldu autobuss kursē 3 dienā, no siguldas uz Inčukalnu 2 reizes dienā, brauciena ilgums ~30 minūtes. Ar vieglo automašīnu līdz Rīgas pilsētas centram (Brīvības piemineklim) ir aptuveni 45 minūšu līdz 1 h 25 minūšu brauciens. Inčukalnā pagastā ir pieejamas vairākas elektroauto uzlādes stacijas, vērtētājiem zināmā tuvākā atrodas ~ 5,43 km attālumā DUS "KOOL".

5.2. Zemes gabala vispārējs apraksts

- Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr.8064 006 0664 kopējā platība – 2023 m²

Konfigurācija	- trapecei līdzīgas formas,	Reljefs	- līdzens,	Grunts nestspēja	- nav zināma,
Apaugums	-iekopts zālājs,	Iebraukšanas ceļi, stāvvietas pagalmā			- betona bruģakmens,
Nožogojums	-norobežots daļēji (nav norobežots no īpašuma ar adresi Cīruļu iela 4B) -koka dēļu latojums, krāsots, stiprināts metāla cauruļu stabos,				
Inženiertehnisko komunikāciju tīkli (centrālās – C; vietējās- V)	elektrība (C), ūdensapgāde (ir – nav informācijas par pieslēguma veidu), kanalizācija (ir – nav informācijas par pieslēguma veidu).				

5.3. Ēkas/-u vispārējs apraksts

- Viesu nams (būves kadastra apzīmējums 8064 006 0664 001)

Platības (pēc VZD Kadastra sistēmas datiem):					
kopējā platība, m ²	222.80	iekštelpas, m ²	215.50	ārtelpas, t.sk. autonomie, m ²	7.30
pagrabstāvs (bez ārtelpām un garāžas, ja tādas ir pagrabstāvā), m ²		-		autonomie, m ²	-
garāža, m ²	-	apkurināmā platība, m ²		215.50	
Ēkas celšanas gads		~2003 .g.			
Ēkas stāvu skaits		2 stāvu			
Plānojums		<u>1.stāvs</u> – 2 gaiteni, zāle, virtuve, 3 sanmezglī, halle, kabinets, trenāžieru telpa, katlu telpa, nojume, telpu augstums 2,25 – 2,80 m, <u>2.stāvs</u> – 4 istabas, administratora telpa, sporta zāle, atpūtas telpa, 2 sanmezglī, telpu augstums 2,05 – 2,50 m			
Patvaļīgas būvniecības pazīmes		Pasūtītājs nevarēja nodrošināt vērtējamā objekta iekštelpu apskati, līdz ar to vērtētāji nevar izteikt piezīmes par patvaļīgas būvniecības esamību			
Konstruktīvie pamatelementi					
<i>pamati</i>		dzelzsbetona, betona bloki,			
<i>ārsienas</i>		vieglbetona mūra, siltinātas,			
<i>starpsienas</i>		vieglbetona mūra, koka vai metāla statu karkass ar minerālvates pildījumu, ģipškartona apšuvumu,			
<i>pārsegumi</i>		koka sijas ar dēļu klājumu,			
<i>jumta konstrukcija / segums</i>		divslīpa koka spāru konstrukcija ar jumta segumu nesošo dēļu latojumu, lielizmēra profilētās metāla loksnes ar speciāli izvēlētu profilu (atgādina viļņveida kārņņus) un ar krāsas uzklājumu, lievenim plastikāta loksnes			
<i>ārējā apdare</i>		bēcēts koka dēļu apšuvums			
<i>logu aiļu aizpildījums</i>		līmētas koka konstrukcijas vērtnes ar dubultstikla paketi,			
<i>ārdurvis</i>		koka, konstrukcijas, līmētas koka konstrukcijas vērtnes ar dubultstikla paketi,			
<i>iekšdurvis</i>		tiek pieņemts atvieglinātas koka konstrukcijas,			
<i>Lietus ūdens novadīšana no jumta</i>		ārējās metāla lokšņu ar krāsas klājumu novadrenes un notekcaurules,			
<i>ārējās kāpnes</i>		betona kāpieni, flīzēti,			
<i>iekšējās kāpnes</i>		tiek pieņemts koka konstrukcijas, lakotas,			
Iekšējā apdare apskates dienā		Pasūtītājs nevarēja nodrošināt iekštelpu apsekošanu, telpu apraksts ir sniegts par pieņemtu tehnisko stāvokli un iespējamiem izmantotajiem materiāliem: ēkas iekštelpas pieņemtas ar vienkāršu iekšējo apdari vidēji labā tehniskā stāvoklī - grīdas – lamināts, flīzes; sienas – krāsojums, flīzes; griesti – krāsojums.			
Tehniskais stāvoklis		vidēji labs			
Ēkas energoefektivitātes klase		nav zināma,			

Iekšējās inženierkomunikācijas	elektroapgāde, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija,
apkure	tiek pieņemts - vietējā centrālā apkure ar cieto kurināmo,
apsildes elementi	tiek pieņemts - jauni radiatori ar termoregulatoru
dzesēšana	nav
ventilācija	dabiskā, piespiedu ventilācija sanmezglis,
Santehnika	tiek pieņemts - vienkārša mūsdienu tipa, lietošanas kārtībā,
Cits aprīkojums /iekārtas	Telpu piederumos, kas ietekmē aprēķināmo vērtību, netiek ieskaitītas virtuves telpā atrodošās ierīces / iekārtas / iebūvētās mēbeles.

Vērtētāji ir veikuši ēkas apsekošanu no ārpusē. Vērtējums izdarīts balstoties uz ēkas pieņemto stāvokli. Vērtētāji pieņem, ka telpās atrodošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu ievadi ir lietošanas kārtībā.

6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

6.1. Vērtējumā pielietotie termini un definīcijas

Nekustamā īpašuma vērtējums tiek veikts, pamatojoties uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., **uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.**

Ar jēdzienu *“Tirgus vērtība”* tiek saprasts „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.” (LVS401)

„Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam mārketingam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu mārketingu. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.” (LVS401)

Lai noteiktu iespējamo īpašuma cenu „piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp nespējas pārdot noteiktajā laika periodā sekas, izvirzot attiecīgus pieņēmumus”. (LVS401)

Piespiedu pārdošanas vērtības jēdziens kā atsevišķa vērtības bāze Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartā LVS 401 nav definēts. Šajā atzinumā ar jēdzienu *„Piespiedu pārdošanas vērtība”* tiek apzīmēta vērtētāju ieteiktā izsoles sākumcena tiesu izpildītāju vai maksātnespējas procesa administratoru organizētajām izsolēm un ar to tiek saprasta naudas summa, ko varētu iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, un kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircējs vai pircēji ir informēti par pārdevēja grūtībām.

Piespiedu pārdošanas gadījumā izsoles raksturo sekojoši apstākļi:

- netiek nodrošināti labi mārketinga noteikumi, piemēram:
 - potenciālie pircēji nevar iepazīties ar atsavināmā nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus - riskus par tehniskā stāvokļa neatbilstību pieņemtajam pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām;
 - nekustamais īpašums netiek piedāvāts atklātā tirgū, kā arī izsoles organizēšanas laiks (parasti 1-3 mēneši) ir nepietiekams, lai par to uzzinātu visi iespējamie pircēji - potenciālo pircēju konkurences rezultātā par īpašumu ir iespējams gūt lielāku samaksu,
- nav precīzi zināms laika periods darījuma pabeigšanai - strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār,
- pastāv iespējamība, ka pēc Vērtējamā Objekta īpašuma tiesību reģistrācijas Zemesgrāmatā uz pircēja vārda, šī nekustamā īpašuma valdījuma tiesības netiks nodotas Latvijas Civillikumā paredzētajā veidā, kā arī iepriekšējais īpašnieks jaunajam īpašniekiem var radīt šķēršļus neierobežoti lietot Vērtējamā Objektu,
- gaidāmie maksāšanas nosacījumi ierobežo potenciālo pircēju loku (izsolē augstāko cenu nosolījušai personai jābūt brīviem finanšu līdzekļiem tieši izsoles dienā vai īsu brīdi pēc tās notikšanas, kuru iegūšanai nav nepieciešama izsolē iegūtā īpašuma ieķīlāšana, jo persona sākotnēji iemaksā naudas summu izsoles rīkotāja

kontā un tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā varēs saņemt kredītu, kā nodrošinājumu izmantojot nosolīto nekustamo īpašumu),

- pārņemot īpašuma tiesības, bieži vien kopā ar tām netiek nodota ar īpašumu saistītā dokumentācija, jaunajam īpašniekam jābrīdina ar papildus ieguldījumiem dokumentācijas (inventarizācijas lietu, zemes robežu plānu, projektu utt) saņemšanai,
- tirgus risks – lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos, potenciālais pircējs riskē, ka līdz reālai īpašuma iegūšanai valdījumā, īpašuma tirgus vērtība var vairs neatbilst par to izsolē samaksātajai summai.

Piespiedu pārdošanas vērtību vērtētāji aprēķina kā % no tirgus vērtības, samazinājumā ietverot visus iepriekš minētos riskus.

Kopsavilkuma slēdziena 6.6.punktā redzami aprēķini, kuru gaitā tiek noteikta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība. Lai izsoles laikā sasniegtu cenu, kas būtu tuva aprēķinātajai tirgus vērtībai, izsoles organizētājiem ir jānodrošina visu tirgus vērtības definīcijā minēto nosacījumu izpildīšana, ievērojot iepriekš aprakstītās atšķirības starp tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību nosakošajiem apstākļiem. Norādītajai piespiedu pārdošanas vērtībai ir tikai rekomendējošs raksturs, izsoles sākuma cenas noteikšanu vērtētāji atstāj izsoles rīkotāju ziņā.

„Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.” (LVS 401)

6.2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šo vērtējumu ierobežojošie faktori:

1. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
2. Atzinums izmantojams tikai pilnā apjomā. To nav atļauts kopēt, publicēt vai atsaukties uz to, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vien atzinumā norādītajam mērķim bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
3. Atzinuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma licencēšanas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
4. Vērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
5. Šajā atzinumā iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts ar nolūku, palīdzēt lasītājam gūt priekšstatu par novērtējamo objektu un labāk izprast atzinumā sniegto informāciju, kā arī nofiksēt vērtējamā objekta vizuālo stāvokli vērtēšanas brīdī.
6. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi un darījumi, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma vai par ko informācija saņemta pēc atzinuma nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
7. No klientiem un citiem avotiem iegūtā informācija ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību.
8. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

- īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi,
- vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā esošo telpu platību lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku un ģimenes locekļiem,
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš atzinumā neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties; apgrūtinājumu ar īres / nomas līgumiem gadījumā, īpašnieks maksu par lietošanu nedrīkst būt saņēmis vairāk kā mēnesi uz priekšu,
- vērtētais īpašums ir brīvs no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- vērtējamā nekustamā īpašuma nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas, ja tas nav speciāli atzīmēts atzinumā,
- nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašumu vērtību un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

6.3. Vērtību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie faktori, t.sk. ESG faktoru analīze

Pozitīvi ietekmējošie:

- + Inčukalns, kur ir labi nodrošināta sabiedriskā infrastruktūra – tuvu veikali, izglītības iestādes, sabiedriskais transports,
- + mūra ēka labā tehniskā stāvoklī,
- + pie mājas iekopta teritorija.

Negatīvi ietekmējošie:

- piespiedu pārdošanas gadījumā pircējam pastāv risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis var atšķirties no atzinumā pieņemtā,
- Vērtējamais objekts ir domājamā daļa no īpašuma, par tā lietošanas kārtību nav noslēgts lietošanas kārtības un sadales līgums, ņemot vērā, ka šobrīd spēkā esošie normatīvie akti ierobežo kopīpašuma izbeigšanas iespējas tūlīt pēc kopīpašuma daļas iegādes, savukārt par lietošanas kārtību kopīpašniekiem ir nepieciešams vienoties un ja to nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tad nepieciešams šo jautājumu risināt tiesā. Līdz ar to iepriekš minētais būtiski ietekmē domājamo daļu no īpašuma vērtību.

ESG faktoru analīze:

- ēkas energoefektivitāte – nav zināma, īpašuma vērtības aprēķini veikti ar līdzīgu īpašumu darījumiem, iespējamās energoefektivitātes atšķirība šādiem īpašumiem (ēkām, kas celtas pirms 10 un vairāk gadiem) uz to vērtībām tirgū nav novērota,
- plūdu risks – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- krasta erozija – neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- karstuma viļņu risks – Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašuma vērtībām, dzesēšanas iekārtas/sistēma, kas īpašuma vērtību ietekmētu pozitīvi kā papildus ērtība, īpašumā nav uzstādītas,
- savvaļas ugunsgrēku risks - neatrodas šāda riska teritorijā, neietekmē,
- vētras risks – šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām,
- īpaši smagu nokrišņu risks - šim riskam ir gadījuma raksturs un Latvijas teritorijā nav novērots, ka šī faktora risks atstātu kādu ietekmi uz īpašumu vērtībām, atkritumu apsaimniekošana – tiek veikta atbilstoši Atkritumu apsaimniekošanas likumam (28.10.2010.), 2021. gada 22. janvāra MK rīkojumam Nr. 45 “Par Atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu 2021.-2028.gadam” un 2025. gada 1. aprīļa, Siguldas novada pašvaldības domes saistošiem noteikumiem Nr. 59 “Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Siguldas”,
- insolācija – pietiekama.

6.4. Tirgus segmenta, kurā ietilpst Vērtējamais Objekts, raksturojums

Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – Kopumā nekustamā īpašuma tirgus attīstība laika gaitā, izejot no īpašuma tipa un tā atrašanās vietas – galvaspilsēta, mazpilsēta, lauku reģioni, ir ļoti atšķirīga, taču, globāli skatoties, kopējas tirgus tendences ir novērojamas. Nekustamo īpašumu tirgus ir atkarīgs no kopējās ekonomikas valstī un pasaulē, līdz ar to ilgākā perspektīvā jārēķinās ar ekonomisko procesu cikliskumu – kāpumiem un kritumiem (vidējais ciklu garums pēc ekonomikas teorijas ir 7 – 12 gadi). Tā piemēram, lai arī vēl 2007.gada sākumā lielākajā daļā nekustamo īpašumu segmentu bija vērojams pēdējiem pieciem gadiem raksturīgais cenu kāpums, kaut arī jau bija vērojamas kāpuma tempu mazināšanās tendences, dažādu politisku lēmumu, notikumu, kā arī vispārējās ekonomiskās situācijas, procentu likmju pieauguma un kreditēšanas iespēju samazinājuma dēļ no 2007.gada līdz 2009.gada septembrim viss Latvijas



nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja kritumu, kas samazināja nekustamā īpašuma pārdošanas cenas līdz pat 70% un vairāk no krīzes sākuma cenām. Dažādas normatīvo aktu izmaiņas, kas tiešā veidā skar nekustamā īpašuma tirgu, tiek pieņemtas regulāri un prognozējams, ka tādas būs arī turpmāk. Kā piemēru var minēt Latvijā ieviesto sistēmu uzturēšanās atļauju dzīvošanai Latvijā iegūšanai, kas diezgan strauji atspoguļojās darījumu apjoma un arī īpašumu cenu izmaiņās gan šīs sistēmas pieņemšanas brīdī 2010.gadā, gan 2014.gadā, kad šajā sistēmā tika veiktas izmaiņas, kas skāra nekustamā īpašuma iegādes vērtību apmēru. Par nekustamā īpašuma atgūšanās punktu varētu uzskatīt 2010.gadu, no kura sākuma varēja sākt novērot darījumu skaita palielināšanos, kā arī cenu augšupeju. Tirgus izmaiņas dažādos tirgus segmentos un reģionos ir atšķirīgas un cenu kāpums līdz šim ir bijis viļņveidīgs un nav bijis straujš. Arī politiskie notikumi atstāj ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, piem., jau 2014.gada Ukrainas krīze daļai investoru lika paraudzīties piesardzīgāk uz investīcijām Krievijas pierobežas valstīs, taču šobrīd Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā ir radījusi būtisku ietekmi gan globālajā, gan Latvijas ekonomikā – par seku apmēru un ilgumu spriest vēl pārāgri, jo to būtiski ietekmēs gan karadarbības ilgums, gan iznākums, taču jau tagad var redzēt būtisku inflāciju un pirktpējas samazināšanās, kas ir ietekmējis arī nekustamo īpašumu tirgu.

2020.gads un 2021.gads visā pasaulē ir pagājuši zem Covid-19 pandēmijas zīmes. Tika noteikti stingri ierobežojumi slimības ierobežošanas nolūkos. Tomēr, neraugoties uz prognozēm par iespējamo nekustamā īpašuma cenu un darījumu skaita kritumu 2020.gadā, tas kopumā tika aizvadīts bez dramatiskām izmaiņām, savukārt 2021.gadā kopumā darījumu apjoms pieauga par ~11%, bet vēl joprojām aktivitāte nerasniedza to līmeni, kāda tā bija laika posmā no 2004-2007.gadam. Latvijā liela daļa nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku Covid-19 pandēmijas dēļ valstī 2020.gada pavasarī izsludinātās ārkārtējās situācijas laikā (12.03.2020 līdz 09.06.2020) bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, daļa darījumu tika veikti pēc inerces vai bija uzsākti pirms ārkārtas stāvokļa ieviešanas, savukārt vasaras otrā pusē nekustamo īpašumu tirgū atgriezās aktivitāte. 2021.gada rudenī izsludinātā ārkārtējā situācija nekādas negatīvas iezīmes tirgū nerādīja. Un gan 2021.gada nogalē, gan 2022.gada sākumā tirgus bija aktīvs. Savukārt kopš 2022.gada marta, kam par iemeslu bija Krievijas uzsāktā karadarbība Ukrainā, tirgus kļuva piesardzīgāks. Straujā inflācija, ekonomisko sankciju pret Krieviju un Baltkrieviju radītā ietekme, kā arī energoresursu cenu kāpums un kredītlīkņu pieaugums, kopumā rezultējās ar darījumu samazinājumu - darījumu skaits 2022.gadā, salīdzinot ar 2021.gadu, kopumā ir samazinājies par ~6,6%, bet 2023.gadā darījumu apjoms bija par ~10,9% mazāks kā 2022.gadā un pat par 7,6% mazāks kā 2020.gadā. Tā pat atsevišķos segmentos novērojama arī darījumu cenu samazināšanās – piemēram Rīgas pilsētā atsevišķos mikrorajonos 2023.gadā novērojams tipveida dzīvokļu cenu samazinājums līdz pat 10 %. 2025.gadā darījumu apjoms ir bijis nedaudz lielāks nekā 2024.gadā (par ~3,3%). Eiropas Centrālā banka 2024.gada 6.jūnijā pieņēma lēmumu par Euribor likmju samazināšanu, šāds lēmums tika pieņemts arī 2024.gada septembrī un kopumā 12 mēnešu Euribor likme gada laikā samazinājās no 4,1% 2023.gada septembrī līdz 2,9% 2024.gada septembrī, savukārt sešu mēnešu likmes gada laikā samazinājušas no 3,9% līdz 3,3%, bet trīs mēnešu likme attiecīgi no 3,8% līdz 3,4%. 2026.gada sākumā 12 mēnešu likme ir 2,026%, 6 mēnešu likme 2,107%, savukārt 12 mēnešu likme 2,243%. Šīs likmju samazināšanas kopumā ir sekmējušas pieprasījumu kredītešanā un apturējušas darījumu skaita mazināšanos nekustamo īpašumu tirgū, tomēr, ņemot vērā pasaules politisko un ekonomisko situāciju, visticamāk, darījumu apjoms arī 2026.gadā, salīdzinot ar 2025.gadu, būtiski neatšķirsies.

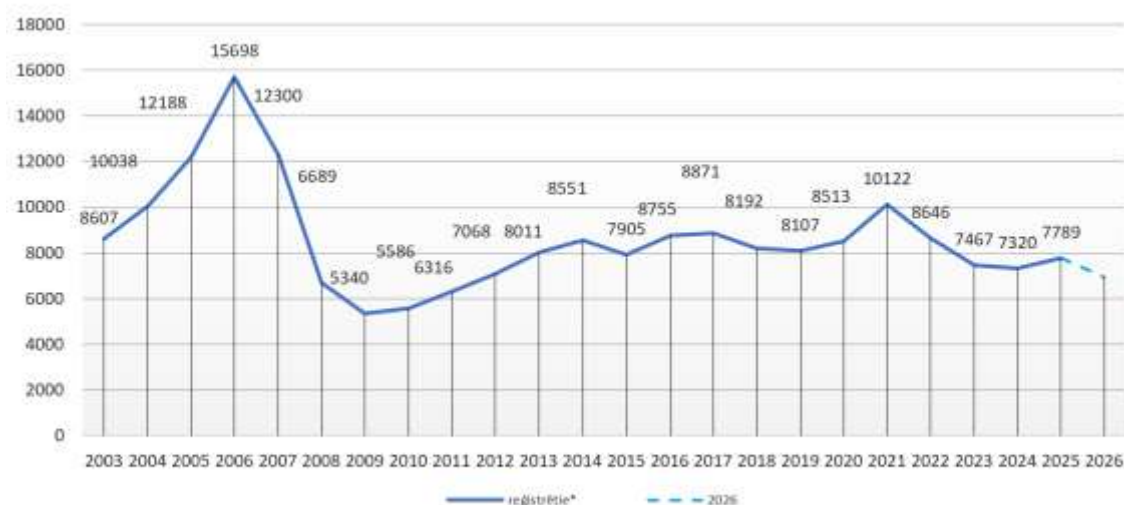
Skatoties uz zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu līgumu skaitu Rīgas rajona zemesgrāmatā, var redzēt, ka darījumu apjoms, salīdzinot ar diviem iepriekšējiem gadiem, 2025.gadā ir nedaudz pieaudzis. Pret 2024.gadu darījumu apjoms pieauga par ~6,4%, pret 2023.gadu par ~4,3%. Apskatot darījumu skaitu 2025.gadā pret iepriekšējo gadu rādītājiem, redzams, ka pret augstāko punktu - 2006.gadu, kritums ir ~50,4%, savukārt pret ekonomiskās krīzes perioda zemāko punktu darījuma apjoma ziņā, 2009.gadu, – darījumu skaits ir palielinājies par ~45,9%. Darījuma apjoma kritums bija vērojams kopš Krievijas uzsāktās karadarbības sākuma 2022.gadā – visos 2022.gada mēnešos sākot ar martu darījumu skaits ir bijis mazāks kā iepriekšējā gadā un bija atgriezies 2020.gada līmenī jeb par ~14,6% mazāks nekā 2021.gadā, būtiskākie iemesli darījuma cenu kritumam ir gan pieaugušās kredītprocentu likmes, gan energoresursu cenas, gan augstā inflācija kopumā. Dramatisks samazinājums bija vērojams 2024.gada pirmajā pusgadā, salīdzinot ar iepriekšējā gada jau tā zemo līmeni, bija vērojams ~7,9% kritums, savukārt pēdējā pusgadā darījumu apjoms pieauga līdz iepriekšējo gadu šī paša perioda līmenim. Pierīgas reģions īpaši spēcīgi izjuta darījumu samazināšanos, jo šajā novietojumā pamatā dominē privātās apbūves zemju un ģimenes dzīvojamo ēku segmenti, kur ir salīdzinoši augstas iegādes cenas, kā arī jaunas ēkas celtniecības izmaksas ir būtiski pieaugušas un līdz ar augstajām kredītprocentu likmēm bija jāreķinās ar lielu kredīta maksājumu, līdz ar to liela daļa potenciālo pircēju izvēlējās nogaidīt. Viens no skaidrojumiem 2025.gada darījumu apjoma pozitīvajai dinamikai varētu būt euribor likmju samazināšanās pēdējā pusotra gada laikā. 2026.gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo 2 gadu pirmajiem ceturksņiem, ir novērojama pozitīva dinamika (pieaugums pret 2025.gada pirmo ceturksnī ir 1%, bet pret

2024.gada pirmo ceturksni ~20%, taču pret iepriekšējo 7 gadu pirmajiem ceturkšņiem ir saglabājies kritums). Prognozes par gada kopējām tendencēm izteikt vēl ir pārāgri.

Rīgas rajona tiesa (iekļaujot Jūrmalas zemesgrāmatas nodaļu)													
Pirkuma līgums													
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jūn	Jūl	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Kopā
2003	509	454	614	680	733	781	895	731	718	853	746	893	8607
2004	744	718	872	788	842	724	815	847	877	885	967	959	10038
2005	928	591	822	924	1036	1008	1126	1109	1120	1142	1223	1159	12188
2006	1476	1084	1058	1115	1179	1323	1172	1454	1371	1594	1493	1379	15698
2007	1663	1112	1273	939	1143	1011	1090	997	803	867	816	586	12300
2008	701	484	503	608	572	402	659	626	647	571	455	461	6689
2009	505	490	453	455	471	451	472	422	426	384	404	407	5340
2010	407	383	503	374	510	459	464	505	523	500	483	475	5586
2011	333	410	525	427	517	562	532	637	583	524	555	711	6316
2012	477	506	463	538	578	660	685	711	592	678	641	539	7068
2013	593	537	675	645	685	606	729	778	754	706	620	683	8011
2014	602	625	765	744	683	697	787	916	686	746	648	652	8551
2015	530	478	648	613	691	700	687	690	845	738	582	703	7905
2016	493	584	773	713	764	820	719	785	794	725	756	829	8755
2017	686	553	687	679	838	884	779	841	726	804	693	701	8871
2018	603	605	611	668	737	789	641	724	676	752	728	658	8192
2019	606	495	674	694	770	735	723	748	624	718	627	693	8107
2020	598	635	665	434	563	737	832	753	864	906	660	866	8513
2021	628	615	940	986	858	909	1013	915	921	823	664	850	10122
2022	653	702	703	816	802	672	818	753	742	803	573	609	8646
2023	506	435	618	580	581	794	741	676	701	564	581	690	7467
2024	473	479	492	584	576	633	731	761	684	706	589	612	7320
2025	592	530	598	681	666	651	693	733	788	694	530	633	7789
2026	571	559	607										1737
Kopā	15877	14064	16542	15685	16795	17008	17803	18112	17465	17683	16034	16748	199816

www.zemesgramata.lv

Zemesgrāmatā reģistrētie pirkuma līgumi, Rīgas raj., iekļaujot Jūrmalu



* - ja turpmākajos gada mēnešos darījumu apjoms saglabājas līdzīgs vidējam darījumu apjomam, kāds tas bijis šī gada pirmajā ceturksnī

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka ģimenes dzīvojamām ēkām Inčukalnā ir mazs piedāvājums – kopumā konstatēti 7 piedāvājumi dažādās gatavības stadijās. Piedāvājumu cenas ir minams ļoti plašā amplitūdā no 59 500 EUR par 96 kvm platības 20.gs.70-gadu dzīvojamo ēku apmierinošā stāvoklī līdz pat 195 000 EUR par 89,2 kvm teicamā stāvoklī esošu ēku. Ar Vērtējamo objektu salīdzināma tehniskā stāvokļa un novietojuma īpašumu piedāvājumu cenas ir minamas robežās no 145 000 EUR līdz 200 000 EUR. Cenu atšķirības nosaka ne vien novietojums rajonā, bet arī ēku un zemes gabalu platības, kā arī ēku celtniecībā un apdarē izmantoto materiālu kvalitāte, plānojums, komunikācijas. Darījumi notiek samērā regulāri, 2021.gadā kopumā Inčukalnā reģistrēti 19 darījumi ar ģimenes dzīvojamām ēkām, 2022.gadā 22 darījumi, 2023.gadā 9 darījumi, 2024.gadā 12 darījumi, 2025.gadā 13 darījumi, savukārt 2026.gada pirmajā ceturksnī 1 darījums. Daļai no darījumiem darījumu apstākļi nav zināmi. Ar Vērtējamo objektu salīdzināmu īpašumu darījumu cenas salīdzināmā novietojumā ir minamas robežās no 108 650 EUR līdz 180 000 EUR.

Tirgus situācijas apskats sagatavots, izmantojot informāciju no RE eksperts datubāzēm, publicētos uzņēmumu Oberhaus un Arco real estate nekustamā īpašuma tirgus apskatus, kā arī Latvijas Bankas mājas lapā publicētos ekonomikas apskatus.

6.5. Vērtēšanas pieejas, metodes

Nekustamā īpašuma vērtēšanā var tikt izmantotas trīs pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, ienākumu un izdevumu pieejas. Lielākoties nekustamā īpašuma vērtība noteikšanā tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, komerciālas nozīmes īpašumu vērtēšanā no ienākumu pieejas izmanto galvenokārt tiešās kapitalizācijas metodi vai naudas plūsmas diskonta metodi. Savukārt specializētiem īpašumiem, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījumu cenām, vai nav nosakāma faktiskā vai nosacītā naudas plūsma, tiek izmantota atlikušo aizvietošanas izmaksu metode no izmaksu pieejas.

Dažādas vērtēšanas pieejas var dot atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Nosakot galīgo vērtību, ar dažādām pieejām iegūtie rezultāti tiek līdzsvaroti atbilstoši metožu ticamībai un nozīmībai apskatāmajā īpašumā.

Šajā gadījumā, pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tehnisko stāvokli, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs pieejas pamatā ir līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu, kas notikuši nesenā pagātnē, cenu analīze. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var tikt apskatīti arī šobrīd tirgū piedāvājumā esoši šādi nekustamie īpašumi.

Atlasot pēc iespējas Vērtējamam Objektam līdzīgākus nekustamos īpašumus, tiek veikta to salīdzināšana ar Vērtējamo Objektu, kā rezultātā tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Galvenokārt Vērtējamā Objekta vērtību nosaka, koriģējot salīdzināmo objektu lietderīgās telpu platības 1 m² pārdošanas cenu, taču atsevišķos gadījumos koriģējamo bāzes cenu var definēt arī citu lielumu (piem. kopējo darījuma summu vai zemes gabala 1 m² pārdošanas cenu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, zemes un ēkas platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, ēkas arhitektoniskais veidols, ēku un telpu tehniskais stāvoklis, telpu plānojums. Aprēķinos tiek ņemti vērā arī citi faktori, jo dažkārt nekustamo īpašumu darījumu cenas un līdz ar to arī tirgus vērtību ietekmē iepriekš neminēti faktori, piemēram, iekopts pagalmis, apgrūtinājumi, piem., ilglaicīga īres / nomas līguma esamība.

Ienākumu pieeja netiek lietota, jo līdzīga veida nekustamos īpašumus parasti iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai, līdz ar to šī pieeja neraksturo vērtējamā objekta tirgus vērtību.

Izdevumu pieeja netiek piemērota konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo Vērtējamais īpašums nav uzskatāms par unikālu īpašumu un ir pietiekama informācija par darījumiem ar līdzīga veida objektiem, kas atspoguļo tā vērtību.

6.6. Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

6.6.1. Vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtības noteikšanas procesā tika veikta tirgus izpēte un apskatīti notikušie darījumi 2 gadu griezumā, kā arī šobrīd tirgū esošie piedāvājumi. Izvērtējot dažādus parametrus - novietojumu, izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli u.c. tika izvēlēti vērtējamam objektam vislīdzīgākie īpašumi, kas arī izmantoti aprēķinā.

Salīdzināmo objektu izvietojums kartē:



VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS		SALĪDZINĀMIE OBJEKTI				
<i>kad.Nr. 8064 006 0664</i>		<i>8064 006 0557</i>	<i>8064 006 0956</i>	<i>8064 006 1020</i>	<i>8064 006 1116, 8064 006 1126</i>	
Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141		Kīršu iela 12, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov.	Caunas iela 8, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov.	Plānupes iela 3A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov.	Bērzu iela 22, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov.	
Pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR		180,000 €	195,000 €	170,000 €	140,000 €	
Zemes gabala kopējā platība, m ²	2,023	1,180	1,133	1,275	1,330	
Zemes gabala lietderīgā platība (neietver platību zem ceļiem, ielu sarkanajās līnijās un zem ūdeņiem), m ²	2,023	1,180	1,133	1,275	1,330	
Ēkas/-u kopējā platība, m ²	222.8	153	207	153	230	
t.sk.ārtelpu (neiekļaujot autonomojumi) kopējā platība m ² un aprēķinā izmantotais īpatsvars %	7.3 10%	nav zināms	0	0	29	
t.sk.autonomojumes kopējā platība m ² un aprēķinā izmantotais īpatsvars %	0.0 0%	nav zināms	0	0	0	
t.sk. garāžas kopējā platība m ² un aprēķinā izmantotais īpatsvars %	0.0 100%	0	35	0	22	
Ēkas/-u platība, kas izmantota aprēķinā, m ²	216.2	153	207	153	204	

IETEKMĒJOŠIE FAKTORI		SALĪDZINĀMO OBJEKTU APRAKSTS			
1. Zemes gabala ar ēku novietojums pilsētā / rajonā		Inčukalns	Inčukalns	Inčukalns	Inčukalns
2. Zemes gabala ar ēku novietojums pilsētas / rajona daļā		pie asfaltētas ielas	no Centra dzc pretējā pusē, pie asfaltētas ielas	no Centra dzc pretējā pusē, pie asfaltētas ielas, ielas pretējā pusē dzelzceļa līnija	no Centra dzc pretējā pusē, ciemata nomalē, pie grantētas ielas
3. Piebraucamā ceļa īpašumtiesības		pieder pašvaldībai	pieder pašvaldībai	pieder pašvaldībai	pieder kā domājamās daļas no cita īpašuma, neliela daļa, kas neaizņem veslu ceļa platumu, pieder citai personai (viss zemes gabals Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā)
4. Zemes gabala lielums		optimālas platības	optimālas platības	optimālas platības	optimālas platības
5. Ēkas/-u lielums		nelielas platības	nelielas platības	nelielas platības	nelielas platības
6. Ēkas/-u tehniskais stāvoklis, celtniecībā izmantotie konstruktīvie risinājumi un izmantotie materiāli		1967.gadā celta, 2007.gadā rekonstruēta ķieģeļu mūra ēka labā stāvoklī, iekštelpu remontu vietām vēlams atsvaidzināt	2007.gadā celta vieglbetona mūra ēka labā stāvoklī, iekštelpu remontu vietām vēlams atsvaidzināt	2007.gadā celta vieglbetona bloku/koka karkasa konstrukcijas ēka labā stāvoklī, iekštelpu remontu vietām vēlams atsvaidzināt	2009.gadā celta vieglbetona mūra ēka labā stāvoklī, iekštelpu remontu vietām vēlams atsvaidzināt
energoefektivitātes sert.veids	-	-	-	pagaidu	-
energoefektivitātes klase	n/z	n/z	n/z	A	n/z
enerģ.pat.apkurei, kWh/m ² gadā	n/z	n/z	n/z	50	n/z
primārā neatjaunojamā enerģija, kWh/m ² gadā	n/z	n/z	n/z	80	n/z
apr.pie t°C	-	-	-	20	-
7. Inženiertehnisko komunikāciju tīkli / pieslēgumu veids, risinājumi		elektrība, centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija; granulu apkures katls	elektrība, vietējā ūdensapgāde, centralizētā kanalizācija; briķešu apkures katls un gaiss - ūdens siltumsūkņi, uzstādīti saules paneļi	elektrība, vietējā ūdensapgāde un kanalizācija; granulu apkures katls	elektrība, vietējā ūdensapgāde un kanalizācija, briķešu apkures katls
8. Ēkas/-u arhitektoniskais veidols		vienkārša ēka	vienkārša ēka	vienkārša ēka	vienkārša ēka
9. Ēkas/-u plānojums		vējtvēris, 2 sanmezglī, katlu telpa, 5 istabas, virtuve, priekštelpa, garderobe, ir neuzmērīta terase un autonomjums	halle, vējtvēris, garāža, 5 istabas, 3 sanmezglī, pirts, katlu telpa, virtuve, priekštelpa	3 istabas, viesistaba ar virtuve stūri, 2 sanmezglī, priekštelpa, 2 gaitēji	1.stāvā istaba, vējtvēris, virtuve, kurtuve, garāža, WC, terase, 2 lieveņi; 2.stāvā 4 istabas, sanmezglis, balkons
10. Citi raksturlielumi		iekopta un nožogota teritorija	iekopta un nožogota teritorija	iekopta un nožogota teritorija, ir palīgēka - šķūnis ar nojumi 44,4 kv m	iekopta un nožogota teritorija, ir patļāvīgi uzbūvētā palīgēka - šķūnis 20 kv m

APRĒĶINI									
Korekcijas		Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)							
Darījuma apstākļi (pārdevums / piedāvājums)		pārdots, piedāvāja par 185 000 EUR	0%	pārdots, par piedāvājuma cenu	0%	pārdots, par piedāvājuma cenu	0%	pārdots, par piedāvājuma cenu	0%
Tirgus stāvoklis - darījuma laiks		12. 2025.	0%	06. 2025.	0%	05. 2024.	0%	12. 2024.	0%
Koriģētā pārdevuma cena, EUR		180,000 €		195,000 €		170,000 €		140,000 €	
Ēkas/-u platības 1 m ² , iekļaujot zemes gabala vērtību, nosacītā pārdevuma cena, EUR/m ²		1,177 €		941 €		1,113 €		688 €	
Korekcijas		Vērtējamais objekts (VO) attiecībā pret Salīdzināmo objektu (SO)							
1. Zemes gabala ar ēku novietojums pilsētā/ rajonā		0%		0%		0%		0%	
2. Zemes gabala ar ēku novietojums pilsētas/rajona daļā		0%		7%		8%		10%	
3. Piebraucamā ceļa īpašumtiesības - VO piebraukšana pa pašvaldībai piederošu ceļu		0%		0%		0%		3%	
4. Zemes gabala lielums (korekcija - 0,01 par katrām platības starpības	150 kv m)	6%		6%		5%		5%	
5. Ēkas/-u lielums		-20%		-3%		-20%		-3%	
6. Ēkas/-u tehniskais stāvoklis, celtniecībā izmantotie konstruktīvie risinājumi un izmantotie materiāli		-7%		-2%		-7%		-5%	
7. Inženiertehnisko komunikāciju tīkli / pieslēgumu veids, risinājumi VO - cietā kurināmā apkures katls		-3%		-8%		-3%		0%	
8. Ēkas/-u arhitektoniskais veidols		0%		0%		0%		0%	
9. Ēkas/-u plānojums		-3%		0%		0%		0%	
10. Citi raksturlielumi		0%		0%		0%		0%	
Faktoru kopējā iedarbība		-27%	-322.3 €	0%	-0.6 €	-17%	-189.3 €	10%	66.2 €
Koriģētā ēkas/-u pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR/m ²		855 €		940 €		923 €		754 €	
Vidējā koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena (tirgus vērtība), EUR/m ²		868 €							

KOPĒJAIS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

	... platība, m ²	lkv m tirgus vērtība	...tirgus vērtība
- ēkas/-u, iekļaujot zemes gabala tirgus vērtību	216.23	868 €	EUR 187,732
Nekustamā īpašuma TIRGUS VĒRTĪBA , noapaļoti EUR			EUR 188,000

Vērtējamais objekts ir domājamās daļas no nekustamā īpašuma. Par domājamo daļu lietošanu nav noslēgts kopīpašuma sadales un lietošanas līgums - 1/3 dd potenciālajam pircējam nav zināms, ko tieši viņš teorētiski varētu iegūt lietošanā, kā arī šobrīd ir ierobežotas kopīpašuma izbeigšanas iespējas uzreiz pēc domājamo daļu no kopīpašuma iegādes. Spēkā esošie normatīvie akti ierobežo tūlītēju kopīpašuma izbeigšanu pēc domājamo daļu no dzīvojamā īpašuma iegādes. Pastāv risks, ka arī Vērtējamā objekta kopīpašuma izbeigšana uzreiz pēc daļas iegādes izsolē var nebūt iespējama. Labprātīgā ceļa vienoties par lietošanas kārtību vai kopīpašuma izbeigšanu bieži vien ir grūti un tas lielākoties ir sarežģīts un laikietilpīgs process un bieži vien bez tiesvedības ir grūti realizējams, jo kopīpašniekiem bieži vien par kaut ko ir grūti vienoties. Iepriekš minēto vērtētāji ievērtē ar vērtības samazinošu faktoru 30% apmērā, kas ietver gan iespējamās tiesvedības izmaksas, gan ievērtē laika, kas nepieciešams situācijas atrisināšanai, faktoru:

Visa īpašuma vērtība	domājamo daļu lielums	domājamām daļām atbilstošā vērtības daļa, neievērtējot ar kopīpašumu saistītos faktorus	Vērtības korekcijas koeficients, ņemot vērā lietošanas kārtības neesamību un to, ka jāreķinās ar pārējiem kopīpašniekiem	domājamo daļu tirgus vērtība, nenoapaļoti EUR
EUR 188,000	1/3	EUR 62,667	-30%	EUR 43,867
Vērtējamā Objekta <u>TIRGUS VĒRTĪBA</u> , noapaļoti EUR				EUR 44,000
Piespiedu pārdošanas vērtība ir 70% no tirgus vērtības				
Vērtējamā Objekta <u>PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA</u> , noapaļoti EUR				EUR 31,000

7. SLĒDZIENS

Pamatojoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju un iepriekš veiktajiem aprēķiniem, SIA „RE eksperts” vērtētāji iesaka 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi **Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141 piespiedu pārdošanas vērtību** izsolei noteikt:

31 000 EUR (trīsdesmit viens tūkstotis eiro) apmērā.

Piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Vērtējamo Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst kopsavilkuma slēdziena 4.punktā un 5.punktā aprakstītajam. Atzinumā redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti kopsavilkuma slēdziena 6.2.punktā. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kuras var notikt ārēju apstākļu ietekmes dēļ, piemēram, tirgus cenu kritums vai kāpums.

Neatkarības apliecinājums: Mēs apliecinām, ka mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses palielināt vai samazināt Vērtējamā Objekta vērtību, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas, mūsu darba apmaksā nav atkarīga no novērtējuma summas, šis atzinums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem, faktu konstatācija, ko tas satur, ir patiesa un pareiza, saskaņā ar mūsu zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šajā atzinumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri minēti šajā atzinumā.

Kristīne Lukševica, vērtētāja

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.93 (no 2005.gada 22.decembra līdz 2030.gada 22.decembrim)

Pielikums Nr.1 - Izmantoto dokumentu kopijas

Rīgas rajona tiesa

Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1454

 Kadastra numurs: **80640060664**

Nosaukums:

Adrese/atrašānās vieta: Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov.

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīpašas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 8064- 006- 0664.		0.2023 ha
2.1.	Zemes īpašuma platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
3.1.	Uz zemes atrodas dzīvojamās mājas jaunbūve. Grozīts Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300000622659)		
Žurn. Nr. 9539, lēmums 08.06.2000., tiesnese Viviāna Zīpa			
4.1.	Grozīt ierakstu Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 9539, 2000) un izteikt šādā redakcijā: Uz zemes atrodas dzīvojamā ēka - viesu nams (kadastra apzīmējums 8064 006 0664 001). Pamats: 2003. gada 1. septembra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā.		
Žurn. Nr. 300000622659, lēmums 12.12.2003., tiesnese Sarmīte Stūrmane			
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīpašas pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: INČUKALNA PAGASTA PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000068337.	1	
2.1.	Pamats: 2000. gada 2. maija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.391, 2000. gada 29. februāra izziņa Nr.166.		
Žurn. Nr. 9539, lēmums 08.06.2000., tiesnese Viviāna Zīpa			
3.1.	Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted]	1	
3.2.	Persona: Inčukalna pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000068337. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.3.	Pamats: 2001. gada 9. marta pirkuma līgums.		3500.00 LVL
Žurn. Nr. 30000083785, lēmums 10.09.2001., tiesnese Velta Karzone-Kere			
4.1.	Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted]	1	
4.2.	Persona: [redacted], personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.1.	Pamats: 2002. gada 15. janvāra dāvinājuma līgums.		3500.00 LVL
Žurn. Nr. 30000179943, lēmums 18.01.2002., tiesnese Sarmīte Stūrmane			
6.1.	Persona: [redacted], personas kods [redacted] Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2.	Īpašnieks: PĒTERIS LEJNIEKS, personas kods [redacted] Nekustams īpašums ir laulātā atsevišķa manta.	1/3	
6.3.	Īpašnieks: [redacted] personas kods [redacted] Nekustams īpašums ir laulātā atsevišķa manta.	1/3	
6.4.	Īpašnieks: M [redacted] personas kods [redacted]	1/3	
6.5.	Pamats: 2016.gada 17.jūnija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma).		
Žurn. Nr. 300004131911, lēmums 28.06.2016., tiesnese Skaidrīte Temļakova			
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez LATVIJAS UNIBANKA, akciju sabiedrības, nodokļu maksātāja kods 40003151743 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2002. gada 31. janvāra ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgums Nr.1. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300000434660)		
Žurn. Nr. 30000191705, lēmums 06.02.2002., tiesnese Skaidrīte Temļakova			
2.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "LATVIJAS KRĀJBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003098527 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iznomāt, izīrēt, ieķīlāt vai kā citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2003. gada 5. marta hipotēkas līgums Nr. VM00-03-H-002. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300000735884)		
Žurn. Nr. 300000431993, lēmums 11.03.2003., tiesnese Ināra Zariņa			
3.1.	Līdz ar Akciju sabiedrības "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000191705, 04.02.2002) dzēst.		
Žurn. Nr. 300000434660, lēmums 11.03.2003., tiesnese Velta Karzone-Kere			

1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141 vērtības noteikšana

4.1.	Līdz ar Akciju sabiedrības "LATVIJAS KRĀJBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003098527 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000431993, 05.03.2003) dzēst. Žurn. Nr. 300000735884, lēmums 16.04.2004., tiesnese Skaidrīte Temļakova		
5.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764 rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iznomāt, izīrēt vai kā citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 13. maija hipotēkas līgums Nr. 04-030904-PK/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300001056614) Žurn. Nr. 300000764111, lēmums 20.05.2004., tiesnese Ināra Zariņa		
6.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības «HANSABANKA», nodokļu maksātāja kods 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dalīt, dāvināt, iekļāt, iznomāt, izīrēt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2005. gada 20. aprīļa hipotēkas līgums Nr.05-033116-IN/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 13.1 (300004186643) Žurn. Nr. 300001055501, lēmums 26.04.2005., tiesnese Sarmīte Stūrmane		
7.1.	Līdz ar akciju sabiedrības "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300000764111, 17.05.2004) dzēst. Žurn. Nr. 300001056614, lēmums 26.04.2005., tiesnese Velta Karzone-Kere		
8.1.	Atzīme - vērsta Ls 742,78 piedziņa. Prasītājs : Valsts ieņēmumu dienesta Rīgas reģionālās iestādes Rīgas rajona nodaļa, nodokļu maksātāja kods 90001262371. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonasa 2012.gada 11.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Valsts ieņēmumu dienesta Rīgas reģionālās iestādes 2008.gada 21.augusta lēmums Nr.9.1.4/47244. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003308761) Žurn. Nr. 300003219042, lēmums 17.04.2012., tiesnese Skaidrīte Temļakova		
9.1.	Piedziņas atzīme Nr. 8.1 (žurnāla Nr. 300003219042, 16.04.2012) dzēsta. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Jonasa 2012.gada 25.septembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300003308761, lēmums 02.10.2012., tiesnese Inese Bērzkalne		
10.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez Swedbank, AS, nodokļu maksātāja kods 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dalīt, dāvināt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, apgrūtināt ar lietu tiesībām, un grozīt lietošanas kārtību, ja tāda noteikta. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 13.2 (300004186643)		
10.2.	Pamats: 2013.gada 29.augusta 20.04.2005. Hipotēkas līguma Nr.05-033116-IN/1 grozījumi. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 13.2 (300004186643) Žurn. Nr. 300003509970, lēmums 02.10.2013., tiesnese Jolanta Livena		
11.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez AS, Swedbank, nodokļu maksātāja kods 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu dalīt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, patapināt, dāvināt, kā arī citādā veidā atsavināt, un neapgrūtināt ar lietu tiesībām, negrozīt ķīlas priekšmeta lietošanas kārtību, ja tāda noteikta.		
11.2.	Pamats: 2014.gada 30.maija hipotēkas līgums Nr.04-069101-PK/4. Žurn. Nr. 300003652607, lēmums 12.06.2014., tiesnese Indra Kreicberga		
12.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez AS, Swedbank, reģistrācijas numurs 40003074764, rakstiskas piekrišanas PĒTERIM LEJNIEKAM, personas kods [redacted], [redacted] personas kods [redacted] un [redacted] personas kods [redacted] katram piederošo 1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma dalīt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, patapināt, dāvināt, kā arī citādā veidā atsavināt, un apgrūtināt ar lietu tiesībām, grozīt ķīlas priekšmeta lietošanas kārtību, ja tāda noteikta. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 14.1 (300004707351)		
12.2.	Pamats: 2016.gada 5.augusta hipotēkas līgums Nr.16-043715-PK/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 14.1 (300004707351) Žurn. Nr. 300004162803, lēmums 17.08.2016., tiesnese Ināra Kuzņecova		
13.1.	Atzīme Nr. 6.1 (žurnāla Nr. 300001055501, 20.04.2005) dzēsta.Pamats: AS "Swedbank" 2016.gada 12.septembra elektronisks nostiprinājuma lūgums.		
13.2.	Atzīme un ieraksts Nr. 10.1, 10.2 (žurnāla Nr. 300003509970, 24.09.2013) dzēsti.Pamats: AS "Swedbank" 2016.gada 12.septembra elektronisks nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004186643, lēmums 21.09.2016., tiesnese Everīta Ancāne-Balode		
14.1.	Atzīme un ieraksts Nr. 12.1, 12.2 (žurnāla Nr. 300004162803, 08.08.2016) dzēsti.Pamats: "Swedbank" AS 2018.gada 10.oktobra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004707351, lēmums 12.10.2018., tiesnese Skaidrīte Temļakova		
15.1.	Atzīme - vērsta 51439.41 EUR piedziņa uz PĒTERIM LEJNIEKAM, personas kods [redacted], piederošo 1/3 domājamo daļu.Piedzīnējs: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559.		
15.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2025.gada 2.jūnija nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2024.gada 5.septembra tiesas izpildu raksts lietā Nr. 3-12/09827-24. Žurn. Nr. 300008334699, lēmums 04.06.2025., tiesnese Ināra Zariņa		

Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas aprūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme -centrālie elektrotīkli 0.4 kv EPL josla 40m/5m Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007807619)	0.02 ha
2.1.	Pamats: 2000. gada 2. maija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.391. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007807619) Žurn. Nr. 9539, lēmums 08.06.2000., tiesnese Viviāna Zīpa	
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 2.1 (žurnāls Nr.234100009539, 07.06.2000). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300007807619, lēmums 28.10.2024., tiesnese Sandra Zeire	
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: 8,5% gadā. Līgumsods: 36 % gadā no nokavētā maksājuma. Samaksas termiņš - 2005. gada 31. janvāris. Kreditors: LATVIJAS UNIBANKA, akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2002. gada 31. janvāra aizdevuma/kredīta līgums Nr.SI02022. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1399. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300000434660) Žurn. Nr. 300000191705, lēmums 06.02.2002., tiesnese Skaidrīte Temļakova	11000.00 LVL
2.1.	Nostiprināta kā otrā hipotēka. Mainīgā procentu likme: sešu mēnešu RIGIBOR + 3,2% gadā. Līgumsods: 0,1%dienā. Samaksas termiņš: katra mēneša 5.datums. Kreditors: akciju sabiedrība "LATVIJAS KRĀJBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003098527. Pamats: 2003. gada 5. marta hipotēkas līgums Nr. VM00-03-H-002, 2003. gada 5. marta aizdevuma līgums Nr. VM00-03-H-002. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300000735884) Žurn. Nr. 300000431993, lēmums 11.03.2003., tiesnese Ināra Zariņa	23000.00 LVL
3.1.	Nostiprināta pirmā hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu Ls 42000,00. Mainīgā procentu likme: latu trīs mēnešu RIGIBOR + 3,5% gadā no izmantojamo (saņemto un neatmaksāto) aizdevuma līdzekļu summas par visu faktisko izmantošanas laiku; par aizdevuma līdzekļu izmantošanu pēc grafikā paredzētā samaksas termiņa - 0,16% dienā no savlaicīgi neatmaksātās (nokavētās) summas par nokavējuma laiku. Līgumsods: 5% no aizdevuma summas; par aizdevuma procentu samaksas nokavējumu - 0,16% no nokavētās summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš - katra mēneša 20. datumā. Kreditors: akciju sabiedrība "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1000 0005 8404-8. Pamats: 2004. gada 13. maija aizdevuma līgums Nr.04-030904-PK, 2004. gada 13. maija hipotēkas līgums Nr.04-030904-PK/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300000932657); IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300001056614) Žurn. Nr. 300000764111, lēmums 20.05.2004., tiesnese Ināra Zariņa	58800.00 LVL
4.1.	Nostiprināta kā otrā hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu Ls 45000,00. Procentu likme: latu trīs mēnešu RIGIBOR, pieskaitot papildus likmi 4,5 % gadā no izmantojamo (saņemto un neatmaksāto) aizdevuma līdzekļu summas par visu faktisko izmantošanas laiku; par aizdevuma līdzekļu izmantošanu pēc grafikā paredzētā atmaksas termiņa - 0,16 % no nokavētās summas par katru nokavēto dienu. Līgumsods: par aizdevuma procentu samaksas nokavējumu 0,16 % no nokavētās summas par katru nokavēto dienu; 1 % apmērā. Procentu samaksas termiņš: katra mēneša 28.datumā. Samaksas termiņš - līdz nodrošināto saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība HANSABANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074764. Pamats: 2005. gada 20. aprīļa aizdevuma līgums Nr.05-033116-IN, 2005. gada 20. aprīļa kredītlinijas līgums Nr.05-033114-KR, 2005. gada 20. aprīļa hipotēkas līgums Nr.05-033116-IN/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300004186643) Žurn. Nr. 300001055501, lēmums 26.04.2005., tiesnese Sarmīte Stūrmane	63000.00 LVL
5.1.	Nostiprināta hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu Ls 17712,16. Procentu likme mainīga: bāzes likme EURIBOR un pievienotā likme 7,76%, nokavējuma procenti 0,16% dienā no nokavētās Aizdevuma atmaksas summas par katru nokavēto dienu. Līgumsods: 1) 0,16% no nokavētās summas par katru nokavēto dienu; 2) LVL 10,- un LVL 100,- saskaņā ar aizdevuma līguma II daļas 10.1.punktu. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: katra mēneša 28.datumā līdz pilnīgai nodrošināto saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: Swedbank, AS, nodokļu maksātāja kods 40003074764. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.2 (300004186643)	24797.00 LVL
5.2.	Pamats: 2007.gada 19.janvāra aizdevuma līgums Nr.07-006063-PK, 2013.gada 29.augusta 19.01.2007. Aizdevuma līguma Nr.07-006063-PK grozījumi, 2005.gada 20.aprīļa Hipotēkas līgums Nr.05-033116-IN/1, 2013.gada 29.augusta 20.04.2005. Hipotēkas līguma Nr.05-033116-IN/1 grozījumi. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.2 (300004186643) Žurn. Nr. 300003509970, lēmums 02.10.2013., tiesnese Jolanta Līvena	

6.1.	Nostiprināta hipotēka.Hipotēka nodrošina aizdevumu EUR 23952.66 apmērā.Procentu likme: 3 mēnešu Bāzes likme un pievienotā likme 4,5%; nokavējuma procenti - 0,16% apmērā no savlaicīgi neatmaksātā aizdevuma par katru nokavēto dienu.Līgumsods: 0,16% no nokavētās summas par katru nokavēto dienu; EUR 14,- un EUR 140,- saskaņā ar Aizdevuma līguma II daļas 10.1 punktu.Procentu un līgumsoda samaksas termiņš- ikmēneša 20. datumā, līdz saistību pilnīgai izpildei.Kreditors: Swedbank, AS, reģistrācijas numurs 40003074764.		33534.00 EUR
6.2.	Pamats: 2004.gada 15.oktobra aizdevuma līgums Nr.04-069101-PK, 2004.gada 9.decembra 15.10.2004.g. aizdevuma līguma Nr.04-069101-PK grozījumi, 2014.gada 30.maija 15.10.2004. aizdevuma līguma Nr.04-069101-PK grozījumi, 2014.gada 30.maija hipotēkas līgums Nr.04-069101-PK/4. Žurn. Nr. 300003652607, lēmums 12.06.2014., tiesnese Indra Kreicberga		
7.1.	Nostiprināta hipotēka.Hipotēka nodrošina aizdevumu EUR 7850.00 apmērā.Procentu likme: 6 mēnešu Bāzes likme un pievienotā likme 7,800%; nokavējuma procenti - 0,16% apmērā no savlaicīgi neatmaksātā aizdevuma par katru nokavēto dienu.Līgumsods: 0,16% no nokavētās summas par katru nokavēto dienu; EUR 14,- un EUR 140,- saskaņā ar Aizdevuma līguma II daļas 10.1 punktu.Procentu un līgumsoda samaksas termiņš - ikmēneša 21. datumā, līdz saistību pilnīgai izpildei.Kreditors: Swedbank, AS, reģistrācijas numurs 40003074764.Ķīlas devējs: PĒTERIS LEJNIEKS, personas kods [redacted], domājamā daļa kopīpašumā -1/3.Ķīlas devējs: [redacted], personas kods [redacted], domājamā daļa kopīpašumā -1/3.Ķīlas devējs: [redacted] personas kods [redacted] domājamā daļa kopīpašumā -1/3. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300004707351)		10990.00 EUR
7.2.	Pamats: 2016.gada 5.augusta aizdevuma līgums Nr.16-043715-PK, 2016.gada 5.augusta hipotēkas līgums Nr.16-043715-PK/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300004707351) Žurn. Nr. 300004162803, lēmums 17.08.2016., tiesnese Ināra Kuzņecova		
8.1.	Nostiprināta hipotēka uz domājamo daļu.Tiesību ieguvējs: akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559.Parādnieks: PĒTERIS LEJNIEKS, personas kods [redacted], piederošā domājamā daļa kopīpašumā- 1/3.		48223.39 EUR
8.2.	Pamats: Rīgas starptautiskās šķīrējtiesas 2024.gada 6.jūnija spriedums Lietā Nr.27/24, Rīgas rajona tiesas 2024.gada 3.septembra lēmums lietā Nr. 3-12/09827-24/1, Rīgas rajona tiesas 2024.gada 5.septembrī izsniegtais izpildu raksts Lietā Nr. 3-12/09827-24/1. Žurn. Nr. 300007807619, lēmums 28.10.2024., tiesnese Sandra Zeire		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
1.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300000764111, 17.05.2004) - palielināta nodrošināmā prasījuma summa, nosakot to 61600,00LVL, tai skaitā aizdevuma summu palielināta par 2000,00 LVL, nosakot to 44000,00 LVL. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai saistību dzēšanai. Pamats: 2004. gada 24. novembra 13.05.2004. aizdevuma līguma Nr.04-030904-PK grozījumi, 2004. gada 24. novembra 13.05.2004. hipotēkas līguma Nr.04-030904-PK/1 grozījumi. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300001056614) Žurn. Nr. 300000932657, lēmums 08.12.2004., tiesnese Dace Jansone		61600.00 LVL
2.1.	Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000932657, 29.11.2004). Pamats: 2005. gada 21. aprīļa Akciju sabiedrības "HANSABANKA" nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai. Žurn. Nr. 300001056614, lēmums 26.04.2005., tiesnese Velta Karzone-Kere		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000191705, 04.02.2002). Pamats: 2003.gada 21.janvāra LATVIJAS UNIBANKA, akciju sabiedrības nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300000434660, lēmums 11.03.2003., tiesnese Velta Karzone-Kere		11000.00 LVL
2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300000431993, 05.03.2003). Pamats: 2004. gada 13. aprīļa Akciju sabiedrības "LATVIJAS KRĀJBANKA" nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300000735884, lēmums 16.04.2004., tiesnese Skaidrīte Temļakova		23000.00 LVL
3.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300000764111, 17.05.2004). Pamats: 2005. gada 21. aprīļa Akciju sabiedrības "HANSABANKA" nostiprinājuma lūgums tiesību dzēšanai. Žurn. Nr. 300001056614, lēmums 26.04.2005., tiesnese Velta Karzone-Kere		58800.00 LVL
4.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.4.1, žurnāla Nr. 300001055501, 20.04.2005).Pamats: AS "Swedbank" 2016.gada 12.septembra elektronisks nostiprinājuma lūgums.		63000.00 LVL
4.2.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.5.1, 5.2, žurnāla Nr. 300003509970, 24.09.2013).Pamats: AS "Swedbank" 2016.gada 12.septembra elektronisks nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004186643, lēmums 21.09.2016., tiesnese Everita Ancāne-Balode		24797.00 LVL
5.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.7.1, 7.2, žurnāla Nr. 300004162803, 08.08.2016).Pamats: "Swedbank" AS 2018.gada 10.oktobra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004707351, lēmums 12.10.2018., tiesnese Skaidrīte Temļakova		10990.00 EUR

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

1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141 vērtības noteikšana

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Kristīne Lukševica. Pieprasījums izdarīts 20.04.2026 09:51:32.

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 apripi un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80640060664	Cīruļu iela 4a	0.2023 ha	1454	-	Inčukalna pagasts, Siguldas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80640060664	1/1	Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.2023
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		0

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80640060664001	1/1	Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2023
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2023
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
--------	------	---------	---------------------

Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0902	0.2023	ha		
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0080	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0014	ha
Mērniecība					
Mērniecības metode			Mērnieks	Uzmērīšanas datums	
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā			Ģirts Zīlīšķis	27.08.1998	

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80640060664001	1/1	Cīruļu iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pag., Siguldas nov., LV-2141
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		228.8
Nosaukums:		Viesu nams
Galvenais lietošanas veids:		1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Būves tips:		12110101 - Viesnīcu ēkas
Uzbūvēšanas gads:		-
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		28.08.2003

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	228.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	228.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	228.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	221.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	7.3
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80640060664001001	-

Nosaukums:	Viesu nams
Lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	21
Ēkas apsekošanas datums:	28.08.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	228.8
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	228.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	221.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	7.3
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	12.2	-
2	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	37.0	-
3	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	9.2	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	4.7	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	2.7	-
6	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	11.9	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	3.0	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	1.4	-
9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	12.0	-
10	Trenažieru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	28.0	-
11	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	12.9	-
12	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.25	-	-	7.3	-
13	Administrators telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	7.0	-
14	Sporta zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.3	-	-	17.7	-
15	Viesu istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	11.9	-
16	Viesu istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	12.2	-

17	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.05	-	-	15.7	-
18	Viesu istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	9.1	-
19	Viesu istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	8.2	-
20	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	2.7	-
21	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	2.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	182.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	828.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglobetona bloki	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Inčukalna pagasta zemesgrāmata	28.06.2016	-
Inčukalna pagasta zemesgrāmata	12.12.2003	-
Inčukalna pagasta zemesgrāmata	18.01.2002	-
Inčukalna pagasta zemesgrāmata	10.09.2001	-
Inčukalna pagasta zemesgrāmata	08.06.2000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	02.05.2000	391	Inčukalna pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	21.09.1998	-	Zvērināts mērnieks Girts Zilāķis

Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	27.02.1997	116/2	Inčukalna pagasta zemes komisija
--	------------	-------	----------------------------------

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

Pielikums Nr.2 – uzņēmuma un vērtētāju sertifikātu, civiltiesiskās apdrošināšanas
polises kopijas



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 27

Izsniegts

ITA "RE eksperts"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003958927

Darbība sertificēta no
2009. gada 18. februāra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 19. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 18. februārim
datums


 G.N.Reinsons
 LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
 vadītājs




 V. Žuromskis
 LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Apdrošināšanas periods

 No: **26.10.2025, 00:00** Līdz: **25.10.2026, 23:59**

Apdrošinājumaņēmējs

 Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts**
 Reģ. Nr.: **40003958927**
 Adrese: **Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija**

Apdrošinātais

 Nosaukums: **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību RE eksperts**
 Reģ. Nr.: **40003958927**
 Adrese: **Brīvības gatve 232-53, Rīga, LV-1039, Latvija**

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
700 000,00	700 000,00	700,00	894,20

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 120 000,00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 2
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 20

Apdrošināšanas aizsardzība (atļūdināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	700 000,00	700 000,00	700,00	496,78
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	198,71
Glābšanas izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	49,68
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertizes izdevumi	700 000,00	700 000,00	700,00	149,03
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi
 Apdrošinātās personas: Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
 Apdrošināšanas teritorija: Latvija
 Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

 Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **700 000,00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 26.10.2012. - 25.10.2025.
 Piemērojamie normatīvie akti: Latvija
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **894,20 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

 Maksājumu skaits: **1**

1. 31.10.2025 894,20 EUR

Īpašie nosacījumi

- BTA tīmekļa vietnē www.bta.lv ir pieejama šāda informācija:
 - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpustiesas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments <https://www.bta.lv/lv/kontakti/pirmsliguma-informacija> ;
 - Distances līguma noteikumi <https://www.bta.lv/kontakti/pirmsliguma-informacija> ;

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00003556-2



Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamī www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
3. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšana līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārāpdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
4. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta diennakts tālruni +371 26121212.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00003381-4 nosacījumi.
6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
7. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
8. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 - Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)
9. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distanču saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 20.10.2025, 09:34, Rīga

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *93*

Kristīne Lukševica

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 22. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors