

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Garkalnes pag., Garkalne, Graudiņu iela 4C
kadastra Nr. 8060 004 1319
NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Novērtēšanas datums: 2026. gada 21. maijs



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem
pakalpojumiem.*

2026. gada 21. maijs
Nr. RG – NĪ – 15/2026.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 80600041309) ar platību 1713m² un uz tā stāvoša nepabeigta dzīvojamās mājas jaunbūve, kadastra nr. 8060 004 1319, kas atrodas Graudiņu ielā 4C, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā.

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, ir aprēķināta:

EUR 49 500 (četrdesmit deviņi tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±5% robežās.

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 piespiedu. (LVS 401:2013, p.3.12.).

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 rastas 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 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.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam, pēc darba uzdevuma un mērķa un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION”. Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,
E. Gusarovs

R. Gulbis

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšana

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS	5
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	7
4.1. Novērtējamais īpašums	7
4.2. Vērtēšanas uzdevums.....	7
4.3. Vērtēšanas datums	7
4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids.....	7
4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi.....	7
4.6. Īpašuma apskate	7
4.7. Izmantotie informācijas avoti.....	7
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS	8
5.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	8
5.2. Īpašuma apraksts.....	8
5.2.1. Zemesgabala raksturojums:	8
5.2.2. Apbūves raksturojums:	11
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	15
6.2. Tirgus apraksts	16
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	16
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums	17
6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	17
7. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	17
Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja	18
Zemesgabala vērtības aprēķins.....	18
Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja	20
7.1. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	22
8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	23

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600041309) ar platību 1713m ² un uz tā stāvoša nepabeigta dzīvojamās mājas jaunbūve, kadastra nr. 8060 004 1319, kas atrodas Graudiņu ielā 4C, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.																
Vērtēšanas datums	2026. gada 20. maijs.																
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.																
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 49 500 (četrdesmit deviņi tūkstoši pieci simti eiro).																
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: KASPARS PAKŠE.																
Apbūve (VZD dati)	Uz zemesgabala novietota pārvietojama ēka un ēkas pamati ar sienām pirmā stāva apjomā. Īpašumtiesības nav reģistrētas. Pārvietojamā ēka netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā, jo nav dati par būvniecību un būvatļauju uz šo būvi. Mūsu rīcībā tika piestādīta projekta dokumentācija, ko ir saskaņojis īpašnieks, par dzīvojamo māju ar kopējo platību 363.7m ² (iekļaujot āra telpas), attiecīgi šī ēka tiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā.																
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600041309) ar platību 1713m ²																
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Zemes vienība un nepabeigta dzīvojamās mājas jaunbūve.																
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.																
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>0.1713</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0011</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju</td><td>0.0006</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1713	ha	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0011	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0006	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.														
7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1713	ha														
7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0011	ha														
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0006	ha														
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu. Pārvietojamā ēka netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā. Mūsu rīcībā tika piestādīta projekta dokumentācija, kā arī BIS sistēmā ir dati par būvniecību īpašumā. Attiecīgi aprēķinos tiek izmantota būvprojekta dokumentācija. Nepieciešams sakārtot īpašumtiesības, reģistrēt uz būvi Zemesgrāmatas datos. Tiek pieņemts, ka veiktie būvdarbi ir veikti pēc saskaņota būvprojekta.																

2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS



3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI

		
Apkārtne/piebraucamais ceļš.	Piekļūšana.	Zemesgabals.
		
Zemesgabals.	Zemesgabals	Pārvietojama/neregistrēta ēka.
		
Zemesgabals.	Neregistrēta būve.	Zemesgabals.
		
Zemesgabals.	Zemesgabals.	Zemesgabals.

4. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600041309) ar platību 1713m² un uz tā stāvoša nepabeigta dzīvojamās mājas jaunbūve, kadastra nr. 8060 004 1319, kas atrodas Graudiņu ielā 4C, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.

4.2. Vērtēšanas uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

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.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 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.

4.3. Vērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2026. gada 20. maijā**.

4.4. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Īpašums novērtēšanas brīdī tiek izmantots atbilstoši savam funkcionālajam mērķim – kā zemes vienība ar neapbeigtu jaunbūvi.

4.5. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu ietekmēt novērtējuma rezultātu.

4.6. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2026. gada 20. maijā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

4.7. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā;
2. Kadastra dati;
3. Būvprojekta dokumentācija;
4. Pieprasījums;
5. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
6. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Ropažu novadā, Garkalnē. Apkārtne ir novietotas dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un meža zemes. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti 400m-2km attālumā.

5.2. Īpašuma apraksts

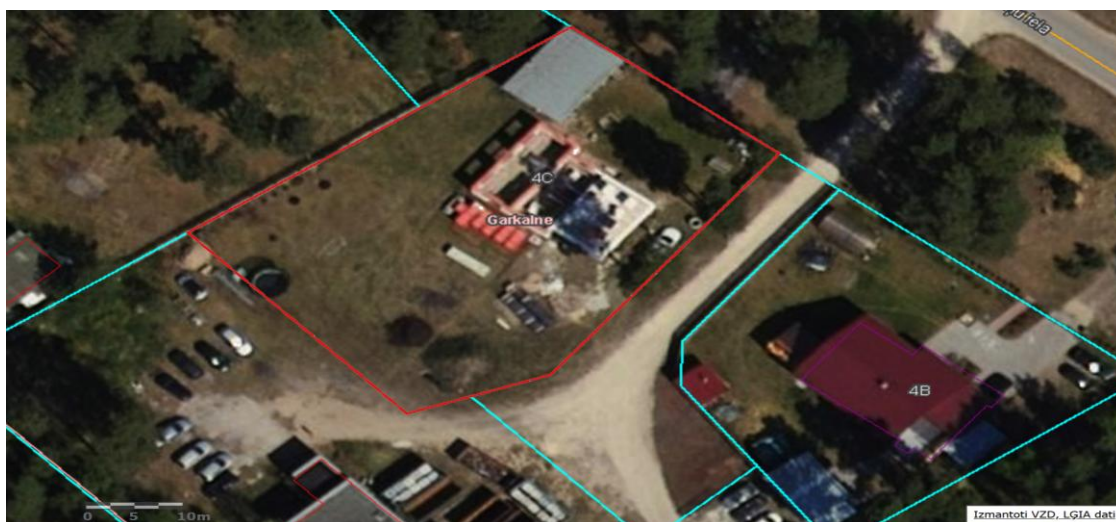
5.2.1. Zemesgabala raksturojums:

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80600041309) ar platību 1713m².

Zemesgabala forma – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens. Labiekārtojums – žogs.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.

Izvietojuma kartes:



/kadastra dati/



Zemesgabals novietots daļēji jauktas centra apbūves un daļēji rūpnieciskās apbūves teritorijā.

6.5. Jauktas centra apbūves teritorijas – JC, JC1, JC2

180. Jauktās centra apbūves teritorijās paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam.

181. Jauktās centra apbūves (JC, JC1) teritorijās atļauts izvietot:

- 181.1. savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju;
- 181.2. mazstāvu daudzdzīvokļu māju;
- 181.3. daudzstāvu daudzdzīvokļu māju;
- 181.4. biroju ēku apbūvi: pašvaldības iestādi, valsts pārvaldes iestādi, banku, sakaru nodaļu, citus uzņēmumus, organizācijas un iestādes;
- 181.5. tūrisma un atpūtas iestādes: viesnīcu, moteli, dienesta viesnīcu, jauniešu kopmītņi, viesu namu, pansiju;
- 181.6. kultūras iestādes: kultūras namu, muzeju, arhīvu, bibliotēku, izstāžu zāli;
- 181.7. sporta būvju apbūvi: arēnu, sporta manēžu, sporta zāli, slēgtu peldbaseinu, segtu sporta laukumu, sporta laukumu, laukumu jāšanas sportam, trasi ar cieto vai mīksto segumu, stadionu, ūdenssporta būvi;
- 181.8. policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu, ugunsdzēsēju depo;
- 181.9. izglītības un zinātnes iestādes: pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādi, pamata, vidējās un profesionālās ievirzes izglītības iestādi, interešu izglītības iestādi, zinātniskās pētniecības iestādi;
- 181.10. reliģisko organizāciju ēku apbūvi;
- 181.11. sociālās aprūpes iestādes: pansionātu, dienas centru, krīzes centru;
- 181.12. veterinārmedicīniskās prakses iestādi dzīvnieku aprūpei (tikai JC teritorijā);
- 181.13. ārstu praksi, veselības centru;
- 181.14. tirdzniecības un pakalpojumu objektus: veikalu, aptieku, tirgus paviljonu, restorānu, bāru, kafejnīcu, sadzīves un citu pakalpojumu objektu, degvielas uzpildes staciju;
- 181.15. nelielus vieglās ražošanas uzņēmumus vai darbnīcas, kas nerada piesārņojumu (tikai JC teritorijā).

182. JC2 teritorijā atļauts izvietot:

- 182.1. biroju ēku apbūvi: pašvaldības iestādi, valsts pārvaldes iestādi, banku, sakaru nodaļu, citus uzņēmumus, organizācijas un iestādes;
- 182.2. sporta būvju apbūvi: arēnu, sporta manēžu, sporta zāli, slēgtu peldbaseinu, segtu sporta laukumu, sporta laukumu, laukumu jāšanas sportam, trasi ar cieto vai mīksto segumu, stadionu, ūdenssporta būvi;
- 182.3. policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu, ugunsdzēsēju depo;
- 182.4. veterinārmedicīniskās prakses iestādi dzīvnieku aprūpei;
- 182.5. tirdzniecības un pakalpojumu objektus: veikalu, aptieku, tirgus paviljonu, restorānu, bāru, kafejnīcu, sadzīves un citu pakalpojumu objektu, degvielas uzpildes staciju;
- 182.6. nelielus vieglās ražošanas uzņēmumus vai darbnīcas, kas nerada piesārņojumu.

183. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1200 m².

184. Maksimālais apbūves blīvums - 40%.

185. Minimālā brīvā zaļā teritorija - 50%. Pirmsskolas iestādes zemes vienības brīvā teritorija nevar būt mazāka par šīs iestādes stāvu platību.

186. Maksimālā apbūves intensitāte - 200%.

187. Maksimālais stāvu skaits – JC teritorijā 3 stāvi, JC1 un JC2 teritorijā 5 stāvi.

188. Maksimālais apbūves augstums – JC teritorijā 15 m, JC1 un JC2 teritorijā - neizvirzot būvobjektus virs koku galotnēm. Augstuma ierobežojumi neattiecas uz kulta celtnēm un inženierbūvēm.

189. Būvlaide - jāievēro iedibinātā būvlaide, ja tādas nav, tad atbilstoši ielas kategorijai, bet ne mazāk par 3 m.

190. Jauktās centru apbūves teritorijās jānodrošina pietiekošas labiekārtotas publiskās ārtelpas teritorijas.

6.8. Rūpnieciskās apbūves teritorijas - R, R1, R2

201. Rūpnieciskās apbūves teritoriju galvenais izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
202. Rūpnieciskās apbūves teritorijās R atļauts izvietot:
- 202.1. vieglās ražošanas uzņēmumu: tekstilizstrādājumu, apģērbu un ādas izstrādājumu ražošanas, pārtikas rūpniecības, mēbeļu ražošanas, poligrāfijas uzņēmumu u.c. vieglās rūpniecības uzņēmumu;
 - 202.2. lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu;
 - 202.3. transporta uzņēmumu;
 - 202.4. vairumtirdzniecības vai mazumtirdzniecības objektu;
 - 202.5. industriālo vai tehnoloģisko parku;
 - 202.6. loģistikas centru.
203. Rūpnieciskās apbūves teritorijās R1 galvenais izmantošanas veids ir derīgo izrakteņu ieguve, pārstrāde un ar to saistīta apbūve un infrastruktūra.
204. Pēc izstrādes veicama karjeru rekultivācija, izvēloties optimālāko rekultivācijas veidu un efektīvāko teritorijas izmantošanu pēc rekultivācijas.
205. Ierīkojot jaunas derīgo izrakteņu ieguves vietas tuvāk par 50 m no nekustamā īpašuma robežas, jāsaņem blakus esošo nekustamo īpašumu īpašnieku rakstiskā priekšsacīkšana (arī kaimiņu pašvaldībā).
206. Rūpnieciskās apbūves teritorijās R2 atļauts izvietot:
- 206.1. vieglās rūpniecības ražošanas uzņēmumus: tekstilizstrādājumu, apģērbu un ādas izstrādājumu ražošanas, pārtikas rūpniecības, mēbeļu ražošanas, poligrāfijas uzņēmumu u.c. vieglās rūpniecības uzņēmumu;
 - 206.2. smagās rūpniecības ražošanas uzņēmumus: metālapstrādes un mašīnbūves, būvmateriālu un sanitārtehnisko iekārtu ražošanas uzņēmumu;
 - 206.3. lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu;
 - 206.4. transporta uzņēmumu, kravas staciju;
 - 206.5. energoapgādes uzņēmumu;
 - 206.6. komunālās saimniecības uzņēmumu;
 - 206.7. vairumtirdzniecības vai mazumtirdzniecības objektu;
 - 206.8. industriālo vai tehnoloģisko parku;
 - 206.9. atkritumu šķirošanas un pārkraušanas punktu, kompostēšanas laukumu;
 - 206.10. atkritumu pārstrādes uzņēmums (izņemot bīstamus un sadzīves atkritumus);
 - 206.11. derīgo izrakteņu ieguve, pārstrāde un ar to saistīta apbūve un infrastruktūra (tiek piemērotas šo noteikumu 204. un 205.punkta prasības)
207. Rūpnieciskās apbūves teritorijās var izvietot objektus, kas saistīti ar uzņēmējdarbībai nepieciešamās vides nodrošināšanu, biroju, transporta līdzekļu stāvlaukumu, pārvaldes iestādi, degvielas uzpildes staciju, tehniskās apkopes punktu, remontdarbnīcu, tehnikas novietni, garāžu, noliktavu u.tml. Atļauta arī ārpuselpu uzglabāšana.
208. Zemes vienības minimālo platību nosaka atkarībā no plānotā objekta specifikas.
209. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 80 %.
210. Starp rūpnieciskās apbūves un dzīvojamās apbūves teritorijām jāparedz apzaļumota josla, lai mazinātu varbūtējo piesārņojuma risku. Tās platumu pieņem atkarībā no ražošanas objekta specifikas.
211. Rūpnieciskās apbūves teritorijas atļauts iežogot ar necaurredzamu žogu līdz 2,5m. Žogam jābūt kvalitatīvam un iederīgam vidē.

Būvniecības lieta Nr. BIS-96102-668

BIS-96102-668 Objekts: Savrupmāja - Graudiņu iela 4C, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.

Būves dati

Objekta nosaukums	Būvniecības veids	Adrese	Kadastra apzīmējums	Galvenās zemes vienības kadastra apzīmējums	Galvenais lietošanas veids
Savrupmāja	Jauna būvniecība	Graudiņu iela 4C, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137	80600041309001	80600041309	
Būvniecības lietas stadija	Būvdarbi				
Lietā pieder	Ropažu novada pašvaldības Atļaušanas un būvniecības departaments				
Būvniecības kontroles institūcija	Ropažu novada pašvaldības Atļaušanas un būvniecības departaments				
Ieceres veids	Būvniecības iesniegums ēkai				
Ieceres reģistrācijas datums	06.08.2019.				
Ieceres akceptēšanas datums	05.09.2019.				
Ieceres statuss	Akceptēts				
Lēmums	Būvatļauja (ēkām)				
Lēmuma numurs	BIS-BV-4.1-2019-4527				
Lēmuma datums	05.09.2019.				
Būvdarbi veicami līdz	22.11.2029.				

Pamatlēmumi

Ieceres akceptēšanas datums	05.09.2019.
-----------------------------	-------------

5.2.2. Apbūves raksturojums:

Būvprojekts savrupmājai Graudiņu ielā 4c, Garkalnē, Garkalnes novadā (kadastra Nr. 8060 004 1309), izstrādāts atbilstoši Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kā arī pasūtītāja izteiktajām vēlmēm. Gruntsgabals atrodas Graudiņu ielā 4c, Garkalnē, Garkalnes novadā un pieder būvniecības ierosinātajam Kaspāram Pakšem.

Pēc Garkalnes novada teritorijas plānojuma zemes gabals atrodas Jauktā centra apbūves teritorijā (JC) un daļēji Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R). Savrupmājas būvniecība paredzēta Jauktā centra apbūves teritorijā (JC), kur šī ir viena no galvenajām noteiktajām izmantošanām. Gruntsgabals ir bez izteikta reljefa. Divu stāvu savrupmāja projektēta, kā vienas ģimenes dzīves un atpūtas vieta, radot maksimālas ērtības dzīvošanai un pilnvērtīgai rekreācijai. Ieejas durvis ved caur priekšnamu uz gaiteni, no kura var nokļūt dzīvojamā istabā, virtuves zonā, kabinetā un āra terasē. Gaitenī atrodas trepes uz otro stāvu un ieeja garāžā. Otrajā stāvā atrodas trīs guļamistabas, vannas istaba un sanitārais mezgls. Garāžā ir izvietota apkures telpa un palīgtelpa. Virs garāžas atrodas dzīvojamā istaba un palīgtelpas. Priekšpagalmā paredzēts cietais segums brauktuvē un gājēju ceļiem, bet visā teritorijā tiks atjaunots zāliens. Patstāvīgā žoga projektu paredzēts izstrādāt un realizēt līdz ēkas nodošanai ekspluatācijā.

KONSTRUKCIJAS

Pamati - saliekami, dzelzsbetona bloki.
 Ārsienas - 375 mm gāzbetona bloki ar 50 mm akmens vates siltinājumu.
 Starpsienas - 100 mm gāzbetona bloki.
 Pārsegumi - dzelzsbetona pārseguma paneli.
 Jumts - koka konstrukcijas.

ĀRĒJĀ APDARE

Jumts - metāla jumta segums.
 Sienas - apmetums un dekoratīvā dēļu apdare.
 Cokols - dekoratīvs apmetums, krāsots.
 Logu rāmji - koka ar stikla paketēm.
 Lietus teknes - skārda, ar PVC pārklājumu.

TĪKLI

Ūdensapgāde - vietējā, urbums.
 Kanalizācija - vietējā, hermētiski, izsmējami septiķi, ar izvešanu uz attīrīšanas iekārtām.
 Elektroapgāde - esošs pieslēgums A/S „Sadales tīkli” uzskaitēi.
 Apkure - vietējā, granulū apkures katls.
 Vēdināšana - dabīgā, virtuvē un sanitārajās telpās mehāniskā nosūce.

UGUNSDROŠĪBAS PASAKUMI

Pēc elektroinstalācijas darbiem veikt pretestības pārbaudes mērījumus. Uzstādot rūpnieciski izgatavotus skursteņus ievērot ražotāja noteiktos attālumus no koka konstrukcijām. Ja skursteņus mūrē, tad koka konstrukcijām no dūmvadu iekšējās sienas jābūt vismaz 38cm attālumā. Kurtuves durvīm uz garāžu, garāžas durvīm uz kāpņu telpu jāatbilst EI 30 standartam. Virtuves zonā, pirmā un otrā stāva kāpņu telpā un garāžā uzstādāmi lokālie dūmu detektori. Ja dzīvojamā istabā uzstāda kamīnu, tad tā priekšā jānodrošina nedegošs grīdas klājs. Garāžā, kurtuvē un virtuvē rekomendējams izvietot ugunsdzēsamos aparātus.

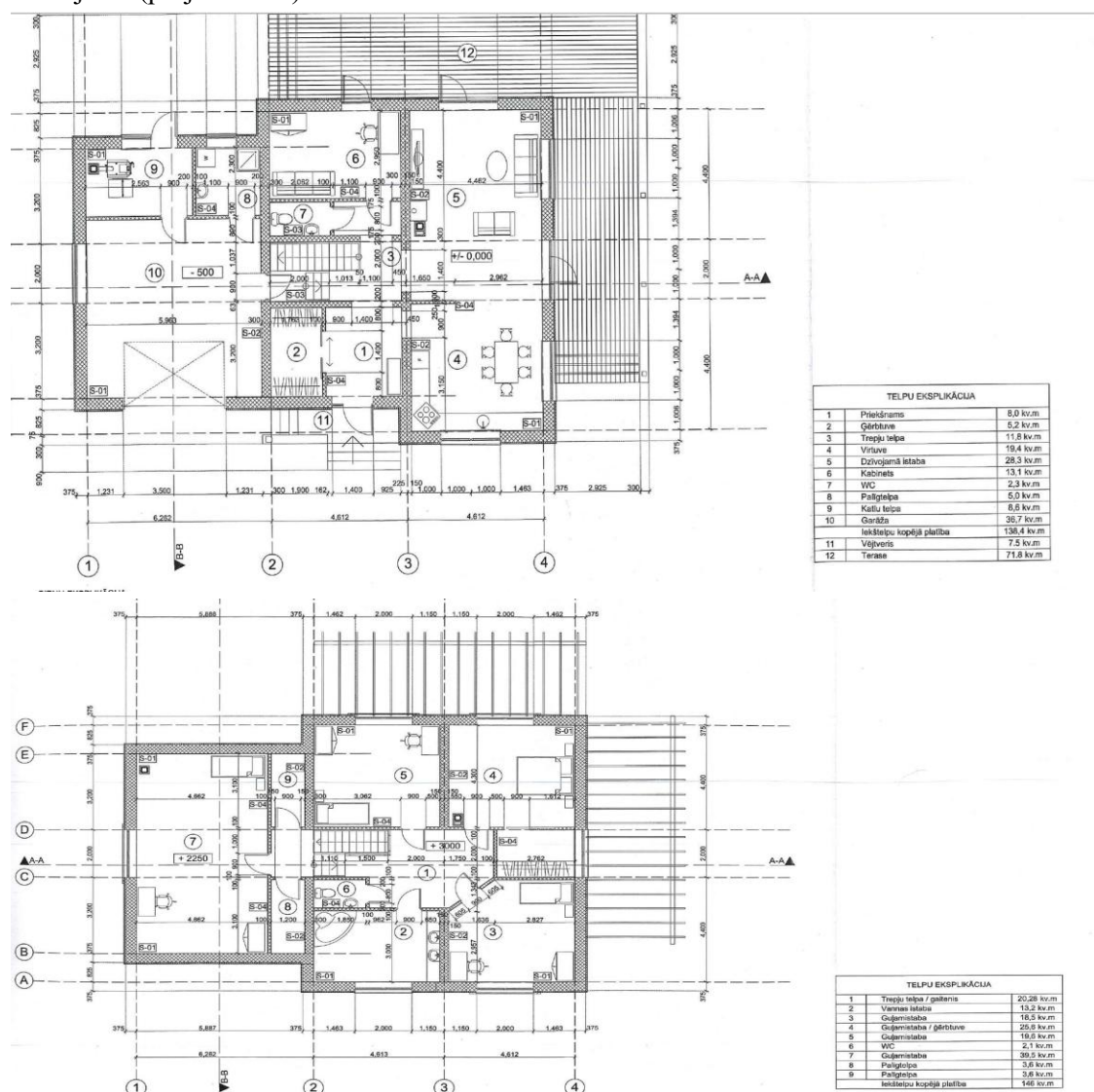
Sastādīja  H. Neimanis.

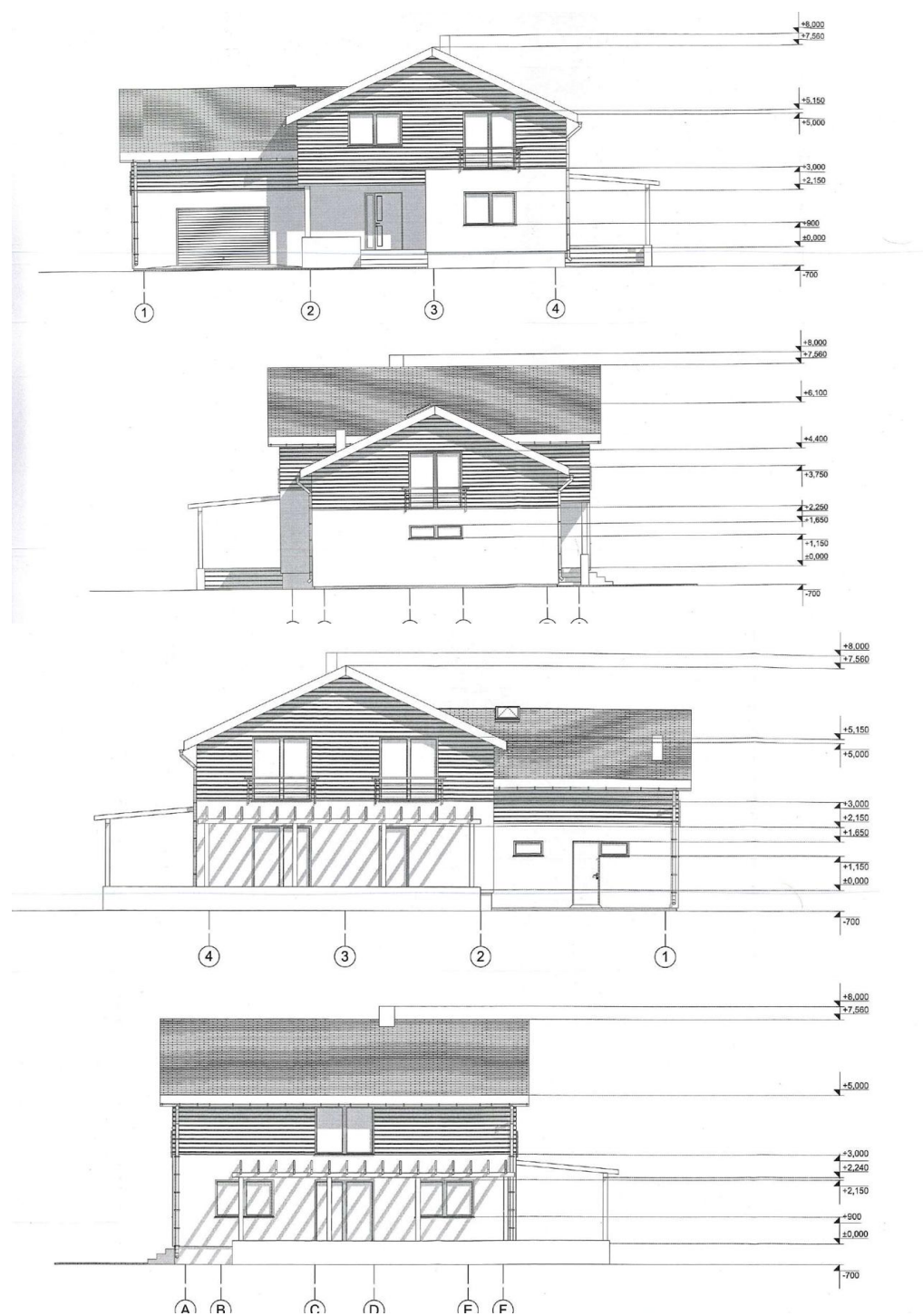
/projekta dokumentācija/

pamati	Saliekami dzelzsbetona bloki
ārsienas	gāzbetona bloki 375mm ar minerālvates siltinājumu 50mm
pārsegumi	Dzelzsbetona pārseguma paneļi
jumts	Koka konstrukcijas
Kopējā ēkas platība	363.7m ²
Ārtelpas	79.3m ² t.sk.
Komunikācijas:	
elektība	centralizēta
ūdensapgāde	urbums
kanalizācija	septiķi
gāzes apgāde	
apkure	Granulu apkures katls
ventilācija	Dabiskā
stāvu skaits	2

Uz vērtēšanas dienu būvniecība ir sāкта. Ir izveidoti pamati, un izbūvētas sienu konstrukcijas pirmā stāva līmenī, izveidotas logu/durvju ailes un pārsedzes. Virs garāžas sāкта otrā stāva sienu būvniecība.

Plānojums (projekta dati):





/projekta dati/

ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES NOVĒRTĒJUMS	
ĒKAS TIPS	Dažāda tipa viendzīvokļa vai divdzīvokļa ēka
ADRESE	Garkalne, Graudiņu iela 4c
ĒKAS DAĻA	Visa ēka
ĒKAS VAI TĀS DAĻAS KADASTRA APZĪMĒJUMS	
ĒKAS ENERGO NOVĒRTĒJUMA NOLŪKS	☒ jaunbūve, ☐ pārbūvējama, ☐ atjaunojama
ĒKAS RAKSTUROJUMS	
Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Rekonstrukcijas/renovācijas gads	
Stāvu skaits	☐ 1 virszemes, ☐ pazemes, ☒ mansards, ☐ jumta stāvs
Kopējā platība	363.7
Aprēķina platība	284.4 m ²
ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES NOVĒRTĒJUMS	
SAUCES VĒRTĪBAS	ĒKAS KLASĒ
Ēkas veidam atbilstošs ēkas siltumenerģijas patēriņš 0 50 100 150 200 250 300 350 400+ ← 200 250 300 350 400+ 40 kWh/m² gadā Normatīviem atbilstošu ēka ≤ 40 kWh/m² gadā,	B 50.5 kWh/m² gadā
ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES RĀDĪTĀJI Enerģijas patēriņa novērtējums: kWh/m² gadā - apkurei 50.5 - karstā ūdens sagatavošanai 15.2 - mehāniskajai ventilācijai 0.0 - apgaismojumam 9.0 - papildus/ cirkulācijas sūkņi 0.9 Patēriņš kopā: 75.5 No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija Koģenerācijā saražotā enerģija Primārās enerģijas novērtējums 27.92 kg CO₂/m² gadā 1.07	
atbilst gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām ☐ Jā, ☒ Nē	
ĒKAS ENERGO SERTIFIKĀTA IZDEVĒJS	
Atkarīgs eksperts	Aleksandrs Gradinārovs
Reģistrācijas numurs	EA2-0118
Datums*	12.09.10.19.
Paraksts*	

Piezīme. * Dokumenta rekvizītus "Datums" un "Paraksts" neaizpilda, ja dokuments sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

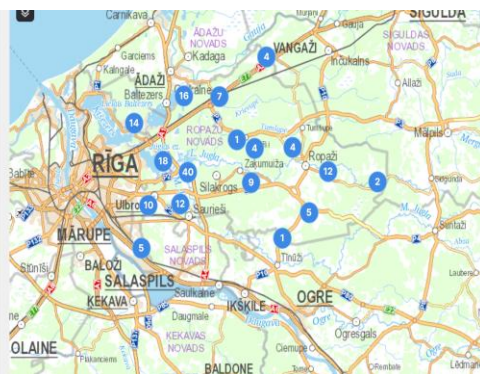
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Tirgus apraksts

Pēdējo divu gadu laikā Ropažu novadā ir veikti 817 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Ērģļu Ropažu pag., Ropažu nov.	D	26/04/2024	5 000	5 000	10 000	2	Lauksaimniecība	1/1
Zeme	Prēmēdātes iela 38, Bergļi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	24/04/2024	1 228	1 228	10 000	8	Dabai, rekreācija	1/1
Zeme	Kalvar, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	23/04/2024	15 000	15 000	5 000	0	Lauksaimniecība	1/1
Zeme	13. līnija 5, Skudāli, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	22/04/2024	615	615	5 000	8	Privātmājām	1/1
Zeme	Čihū iela 2, Gaidiņi, Ropažu pag., Ropažu nov.	D	18/04/2024	2 213	2 213	12 000	5	Privātmājām	1/1
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	16/04/2024	1 783	1 783	30 000	17	Lauksaimniecība	1783/63500
Zeme	Stropu pag., Ropažu nov.	D	12/04/2024	53 700	53 700	363 000	7	Lauksaimniecība	1/1
Zeme	Ministeres iela 5, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	11/04/2024	1 502	1 502	50 000	33	Mežs	1/1
Zeme	Elzas iela 4, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	10/04/2024	1 501	1 501	39 250	26	Mežs	1/1
Zeme	Tatlavu iela 8, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	09/04/2024	1 501	1 501	69 000	46	Mežs	1/1
Zeme	Antičas iela 15, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	08/04/2024	1 791	1 791	50 000	28	Mežs	1/1
Zeme	Vilgūnu iela 25, Sūriši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	05/04/2024	1 087	1 087	5 800	5	Privātmājām	1/2
Zeme	Ropažu pag., Ropažu nov.	D	04/04/2024	5 004	5 004	34 000	7	Lauksaimniecība	1/1

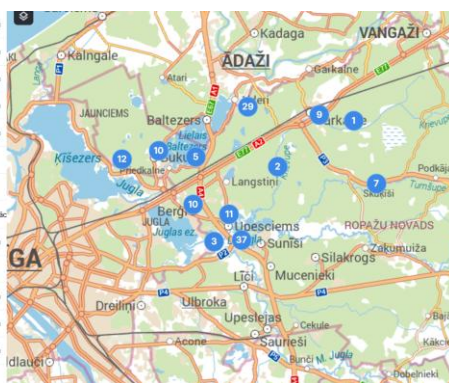


www.cenubanka.lv

Vidēji savrupmāju darījumi Garkalnes pagastā notiek cenu kategorijā no 160 000 – 320 000 EUR. Darījumi ar dvīņu/rindu mājām notiek cenu kategorijā no 130 000 – 220 000 EUR, atkarībā no ēkas celšanas gada, tehniskā stāvokļa, komunikācijām u.c. faktoriem. Darījumi ar zemēm ir dažādi. To ietekmē gan atrašanās vieta novada daļā, zemes gabala lielums, komunikāciju esamība, piebraukšanas iespējas u.c. faktori. Piedāvājumi ar apbūves zemi pagastā ir no 20 – 150 eur/m². Kopumā nekustamā īpašuma tirgus apkārtnē ir vidēji aktīvs.

Pēdējā gada laikā Garkalnes pagastā ir veikti 136 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Madžaparku iela 12, Bergļi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	23/03/2026	1 270	1 270	110 000	87	86,61	0	Privātmājām
Zeme	Ezeru iela 28, Bergļi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	10/06/2025	1 204	1 204	83 000	69	68,94	0	Privātmājām
Zeme	Krastrāles iela 47, Priekškalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	23/05/2025	1 267	1 267	85 000	67	67,09	0	Privātmājām
Zeme	Lietus iela 3, Bergļi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	05/02/2026	1 235	1 235	79 000	64	63,97	0	Privātmājām
Zeme	Prēmēdātes iela 7, Bergļi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	23/06/2025	1 247	1 247	75 000	60	60,14	0	Privātmājām
Zeme	Māruļu iela 14, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	02/02/2026	1 501	1 501	84 000	56	55,96	0	Mežs
Zeme	Māruļu iela 79, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	07/11/2025	1 401	1 401	73 000	52	52,11	0	Mežs
Zeme	Prēmēdātes iela 16, Bergļi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	28/05/2025	2 313	2 313	120 000	52	51,88	0	Dabai, rekreācija
Zeme	Vilgūnu iela 9, Upeseciems, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	23/10/2025	1 300	1 300	66 000	51	50,77	0	Privātmājām
Zeme	Sofijas iela 32, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	12/02/2026	1 501	1 501	75 000	50	49,97	0	Mežs
Zeme	Ādas iela 12, Ananasi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	06/10/2025	2 216	2 216	103 000	46	46,48	0	Privātmājām
Zeme	Baronu iela 4, Bergļi, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	05/06/2025	2 157	2 157	100 000	46	46,36	0	Privātmājām
Zeme	Drangu iela 17, Sūriši, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	07/05/2025	540	540	25 000	46	46,30	0	Privātmājām
Zeme	Māruļu iela 67, Baltezers, Garkalnes pag., Ropažu nov.	D	18/08/2025	1 501	1 501	68 000	45	45,30	0	Mežs



www.cenubanka.lv

6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;

- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst tā esošajam funkcionālajam mērķim –zemes vienība ar nepabeigtu dzīvojamās mājas jaunbūvi.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma novērtēšanai tradicionāli tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas:

- *izmaksu pieeja* – vērtība balstās uz ēku, būvju, inženiertīklu un tehnoloģisko iekārtu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā novecojuma rezultātā, pieskaitot zemes gabala tirgus vērtību;
- *ienākumu pieeja* – vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu;
- *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – vērtība balstās uz tirgū pārdotu līdzīgu nekustamā īpašuma objektu cenu analīzi.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā tirgus vērtības aprēķināšanas pieeja tiek izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

6.5. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu nekustamo īpašumu tirgus cenu analīzi.

Veicot aprēķinus pēc salīdzināmo darījumu pieejas tiek izmantoti dati par līdzīgu nekustamā īpašuma objektu pārdošanas darījumiem. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Vērtību ietekmējošie faktori ir sekojoši:

- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laika tirgū un noslēgto darījumu īpašajiem apstākļiem, kā arī šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoriem (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos);
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no ēkas, kurā atrodas dzīvoklis, projekta un tehniskā stāvokļa;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dzīvokļa tehniskā stāvokļa un apdares kvalitātes;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no salīdzināmo nekustamo īpašumu platības;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dzīvokļa izvietojuma (stāva) ēkā;
- Īpašuma vērtība tiek koriģēta atkarībā no dažādiem citiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma cenu.

7. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par sekojošiem darījumiem:

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		36 980		32 000		31 000	
Zemes gabala platība, m2	1 713,0	1 255,0		1 200,0		1 185,0	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		29,47		26,67		26,16	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		5%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
sastāvs		V	0%	V	0%	V	0%
papildus zemes platība		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-5%	S	-5%	S	-5%
konfigurācija		V	0%	V	0%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-5%		-5%		0%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-1,47		-1,33		0,00
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	26,50		27,99		25,33		26,16
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	45 387						
Noapaļojot, tirgus vērtība, EUR	45 000						

Gatavības pakāpe dzīvojamai ēkai:

Pamatceltnes konstruktīvas elementu nosaukums	Izmaksu īpatsvars, %	Izdarītie darbi	
		%	Kopā, %
Pamati	13%	100	13
Sienas, starpsienas	27%	35	9,45
Ailas (logi, durvis)	10%	20	2
apdare	15%	0	0
specdarbi	9%	0	0
Pārsegumi, kāpnes	10%	0	0
Grīdas	10%	0	0
Jumts, notekcaurules	6%	0	0
KOPA:	100%		24,45

Aprēķins:

Aprēķinātā tirgus vērtība pieņemtā tehn.stāvoklī	EUR	320 000,00
gatavības pakāpe	%	24,45%
būvniecības risks	%	20%
zemesgabala vērtība	EUR	45 000
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība esošā tehniskā stāvoklī, noapaļota	EUR	99 000

Īpašums 3. Garkalne, Kāpu iela 30.

Zemesgabala platība-1210m²

Ēkas platība 184.3m².

Ārtelpas – 35m².

Labs tehniskais stāvoklis.

Labiekārtojums.

Siltumsūkņa apkure.

Saules paneļi.

Darījums 11.2025 par

230 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.

Kāpu iela 30, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Privātskola Komerciāls

Darījuma informācija **Objekta informācija** **Cena** **Dotājuma datums**

Datums: 01/11/2025 2232802 8060004056 1843 120 230 000 1248 190 11 11

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 1 Atbild 15 Komentāri Karte Aprēķinājumi BS: reģistrētie būvdarbi

Kāpu iela 30, Garkalne pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Mājas, vasarnīcas

Datums: 01/11/2025 2188657 212 120 255 000 1203

Pārdoš gājēnu māju ar iekšēju peldētavu un zāli pagalmu

Jā mēķē mājas saimī, kur bēni var droši izmantot, un vakara baudīt mieru uz terases - šī māja ir tieši jaut!

Ēra un pārdarīta peldētavu: 4 guļamistabas, plaša dzīvojamā istaba ar virtuvi, 2 vannas, 2 holles, plaša terase 2. stāvā, nojoms, kā arī skaista grāža.

Ap māju - iekārta un apzaimots pagalmu, kas rada privātumu un patīkamu vidi apdzīvot.

Māja ir energoefektīva un ekonomiska - aprīkota ar saules paneļiem un gaisa-cirkulācijas sistēmu, kas palīdz samazināt uzturēšanas izmaksas.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	217800		265000		230000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	217800		265000		230000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	224,49		213,41		152,80	
Zemes gabala platība, m ²	1832		1197		1210	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	970,20		1241,74		1505,24	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
energo klase	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde/vizuālais tēls	5%	48,51	0%	0,00	0%	0,00
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	10%	97,02	0%	0,00	-10%	150,52
Dzīvojamās mājas platība	-10%	-97,02	-10%	-124,17	-15%	-225,79
labiekārtojums (teritorijas aprīkojums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	3%	37,25	3%	45,16
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
piebraucamais ceļš	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēka	0%	0,00	-5%	-62,09	0%	0,00
Kopēja korekcija	5%	48,51	-12%	-149,01	-22%	-331,15
Salīdzināmo dzīvojamo māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1018,71		1092,73		1174,08	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1095,18					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	292,33					
Vērtējamās zemes gabala daļas platība, m2	1713					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	320153					
Tirgus vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī, EUR	320000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	49 500EUR
---	------------------

7.1. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8060 004 1319, kas atrodas Graudiņu ielā 4C, Garkalne, Garkalnes pag., Ropažu nov., **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 20. maiju ir aprēķināta:**

EUR 49 500 (četrdesmit deviņi tūkstoši pieci simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

8. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

PIELIKUMI