

Nekustamā īpašuma,
adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki,
Garkalnes pag., Ropažu nov.,
kadastra numurs: 8060 009 0029,
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods,
adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011

Datums: 2026. gada 22. jūnijs

Ņemot vērā novērtējumā norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumus, tā saturs ir korigēts un šādā redakcijā paredzēts tikai izsoles dalībnieku informatīvajām vajadzībām. Korigētais novērtējums nav izmantojams citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām, kā arī citiem mērķiem. Novērtējumā ir veiktas apzinātas satura korekcijas, un tas saturiski neatbilst Latvijas standartam LVS 401:2013.

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums, adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, kas sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 80600090029) 598 kv.m. platībā, dārza mājas (kadastra apzīmējums 80600090029001) ar kopējo platību 129.4 kv.m. un saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 80600090029002) ar kopējo platību 66.2 kv.m.
Vērtēšanas datums	2026. gada 22. jūnijs
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Novērtējums bez tā autoru rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā netiek ņemti vērā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošie zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, tostarp atzīmes par piedziņu, aizliegums un nostiprinātā hipotēka. Novērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā tas tiks atbrīvots no minētajiem apgrūtinājumiem. Ņemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana dārza mājas un saimniecības ēku telpās, tad nebija iespējas izvērtēt to telpu tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Novērtējumā tiek pieņemts, ka telpas un aprīkojums ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Novērtējumā noteiktā Vērtējamā objekta vērtība var mainīties atkarībā no ēku telpu un aprīkojuma tehniskā stāvokļa.
Tirgus vērtība	EUR 87 000 (astoņdesmit septiņi tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 57 000 (piecdesmit septiņi tūkstoši euro).
Īpašuma tiesības	Ieraksts Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 597 Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, kas sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 80600090029) 598 kv.m. platībā, dārza mājas (kadastra apzīmējums 80600090029001) un saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 80600090029002), ir reģistrētas Vilmāram Kaļīnkam, īpašuma tiesību pamats ir 2021.gada 18.jūnija mantojuma apliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanos likumīgā spēkā).
Atrašanās vietas raksturojums	Īpašums atrodas Ropažu novada Garkalnes pagastā, Makstenieku ciemā, kas izvietojies pagasta vidienē Krievupes krastos 10 km no pagasta centra Bergiem, 17 km no novada centra Ulbrokas un 21 km no Rīgas centra. Makstenieki ir savrupmāju un dārza māju apbūves ciems ar izteikti dzīvojamās un rekreācijas teritorijas raksturu. Ciems atrodas Pierīgas zonā, kas nodrošina samērā ērtu sasniedzamību līdz Rīgai un apkārtējiem apdzīvotajiem centriem, vienlaikus saglabājot mierīgu un zaļu dzīves vidi. Teritorija izvietojusies Krievupes tuvumā, un to raksturo mežu masīvi, dabas teritorijas un zema apbūves intensitāte. Īpašuma apkārtni pārsvarā veido individuālo dzīvojamo māju, vasarnīcu un dārza māju apbūve. Piekļuve īpašumam nodrošināta pa vietējās nozīmes ielām ciema teritorijā. Melleņu ielai ir šķembu segums. Makstenieku ciems ir funkcionāli saistīts ar Bergiem, Upesciemu un citām Garkalnes pagasta apdzīvotajām vietām, kur pieejama ikdienā nepieciešamā infrastruktūra – tirdzniecības, izglītības, veselības aprūpes un citi pakalpojumi. Sabiedriskā transporta un galveno autoceļu sasniedzamība vērtējama kā samērā laba, nodrošinot regulāru saikni ar Rīgu un citām Pierīgas teritorijām. Ņemot vērā atrašanās vietu Rīgas metropoles areālā, īpašuma novietojums ir piemērots gan sezonālai atpūtai, gan pastāvīgai dzīvošanai. Apkārtējās vides kvalitāti pozitīvi ietekmē salīdzinoši nelielā apbūves intensitāte, dabas tuvums un rekreatīvais raksturs.

Pašreizējais izmantošanas veids	Dārza mājas īpašums.																				
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dārza mājas (vasarnīcas tipa dzīvojamā īpašuma) izmantošana ar iespēju to pielāgot pastāvīgai dzīvošanai.																				
Apgrūtinājumi	Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 597 <i>II daļas 2. iedaļa</i> <i>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</i> Atzīme - noteikts aizliegums bez AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām (sadalīt, mainīt, dāvināt, ieķīlāt, iznomāt, izīrēt, nodot patapinājumā, atsavināt domājamo daļu). Pamats: 2023.gada 3.oktobra hipotēkas līgums Nr.20231003-809H. Atzīme - vērsta 4889.47 EUR piedziņa. Piedzinējs: B2KAPITAL SIA, reģistrācijas numurs 40103645131. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Mārča Midega 2024.gada4.decembra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas2022.gada 14.jūnijā izdotsais izpildu raksts lietā Nr.C33577920. Atzīme - vērsta 27428,02 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada28.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2026.gada24.aprīlī izdotsais izpildu raksts lietā Nr.C33298225. NOSAKOT VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU UN PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU, MINĒTIE APGRŪTINĀJUMI NAV ŅEMTI VĒRĀ. Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 597 <i>IV daļas 1.,2. iedaļa</i> <i>Ķīlas tiesības un tās pamats</i> Nostiprināta hipotēka. Kreditors: AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532. Summa: EUR 50 000. Pamats: 2023.gada 3.oktobra hipotekārā kredīta līgums Nr.20231003-809K, 2023.gada 3.oktobra hipotēkas līgumsNr.20231003-809H. NOSAKOT VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU UN PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU, MINĒTAIS APGRŪTINĀJUMS NAV ŅEMTS VĒRĀ. Kadastrā reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi <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>0.0597</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050601</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0047</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0006</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0009</td><td>ha</td></tr></table> NOSAKOT VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU UN PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU, MINĒTIE KADASTRA REĢISTRĒTIE APGRŪTINĀJUMI IR ŅEMTI VĒRĀ. ŠIE APGRŪTINĀJUMI NOSAKA NOTEIKTUS ZEMES IZMANTOŠANAS IEROBEŽOJUMUS TO DARBĪBAS TERITORIJĀS.	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0597	ha	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0047	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0006	ha	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0009	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																		
7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0597	ha																		
7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0047	ha																		
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0006	ha																		
7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0009	ha																		
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība, LR VZD Kadastra dati, Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka”; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati.																				

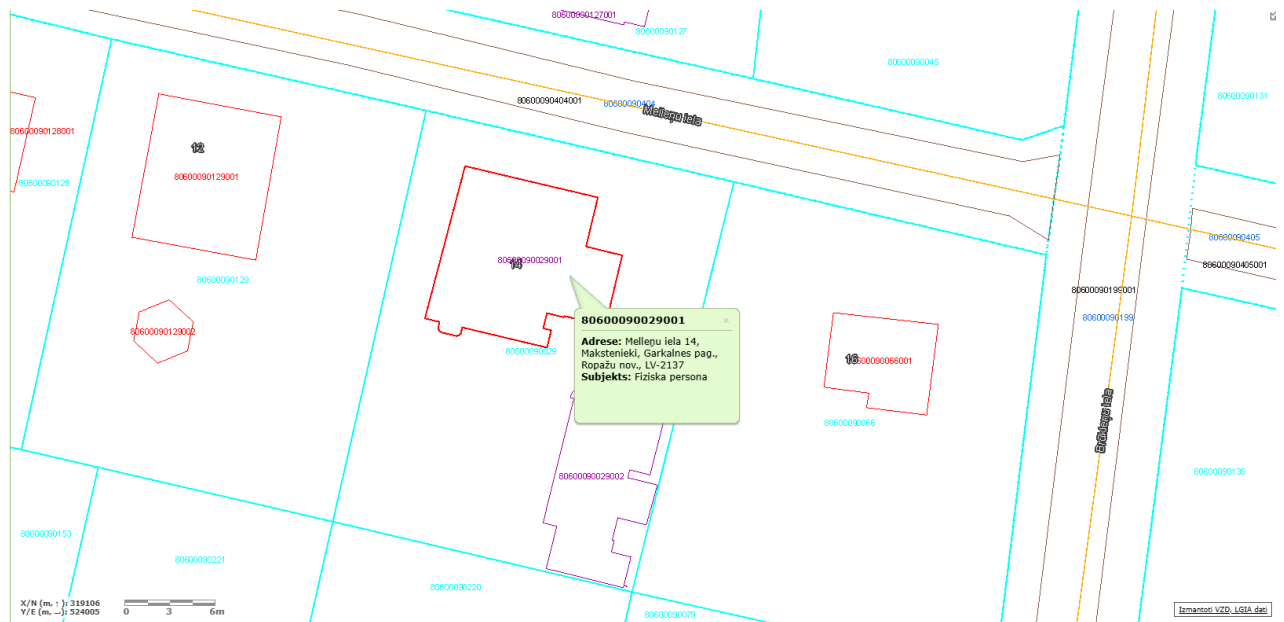
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. ĒKU TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Dārza māja (kadastra apzīmējums 80600090029001)

Dārza māja uzbūvēta 1975. gadā, tās kopējā platība ir 129,4 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 57.9 kv.m. Mājas apbūves laukums ir 108.7 kv.m., būvtilpums – 318 kub.m. Māja ir vienstāvu ar jumta izbūvi un nelielu pagrabu telpu. Kadastra reģistrētais lietošanas veids: 1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa.

Dārza māja izvietojas zemes gabala ziemeļu daļā pie Melleņu ielas



(Izmantoti VZD, LĢIA dati)

Mājas konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1975
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra veltes, Monolīta dzelzsbetona klājs	1975
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1975
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes, Polimēru plātne, plēve	1975

(Izmantoti VZD dati)

Dārza māja ir ar vairākām dzīvojamām telpām un palīgtelpām. Saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem mājas pirmajā stāvā ir vējtveris, 2 dzīvojamās telpas, 2 palīgtelpas un siltumnīca kā palīgtelpa. Mājas 2.stāvā ir 3 dzīvojamās telpas un veranda. Mājai ir neliela pagraba telpa 6 kv.m. platībā.

Dārza mājas telpu nosaukumi, telpu veids, stāvs, telpu augstumi un platības

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	2.17	2.43	8.5
2	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.17	1.98	2.35	25.7
3	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.95	1.95	1.95	7.4
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.32	2.32	2.32	14.3
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	1.99	1.95	2.03	15.6
6	Siltumnīca	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.91	1.54	2.27	16.1
7	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.34	2.34	2.34	7.8
8	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	2	1.35	0.61	2.09	6
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.3	2.25	2.34	14.6
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.34	2.34	2.34	7.4
11	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.82	1.82	1.82	6

(Izmantoti VZD dati)

Dārza mājai Kadastrā reģistrētie labiekārtojuma veidi

Labiekārtojuma veids
Apkure. Vietējā. Krāsns
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša
Elektroapgāde. Centralizētā
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)
Karstā ūdensapgāde. Vietējā
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā

(Izmantoti VZD dati)

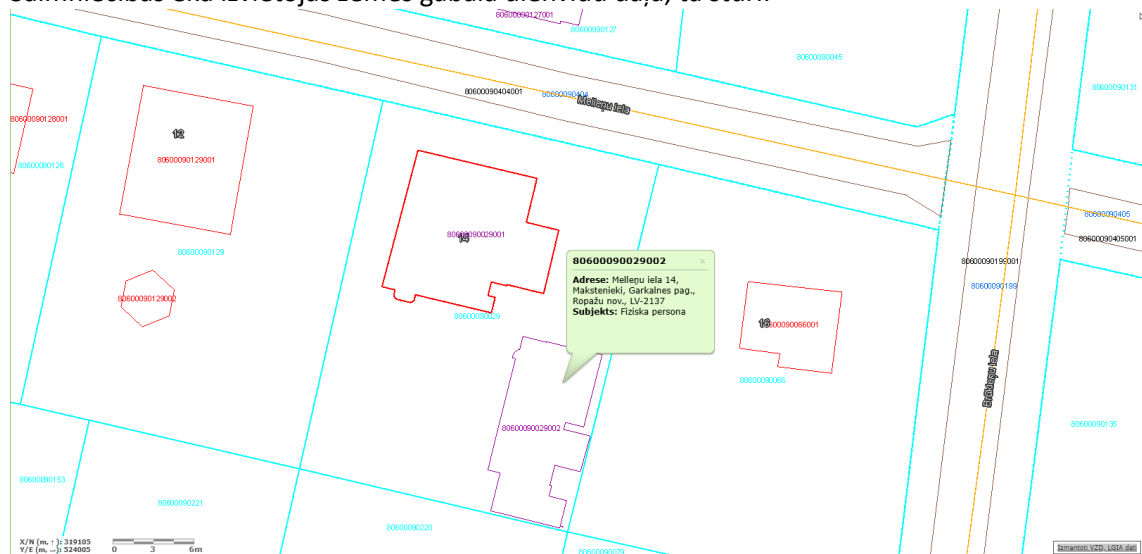
Vizuālās apskates laikā konstatēts, ka dārza mājas fasāde un virspamatu daļa ir siltināta ar putupolistirola plātnēm. Uzsāktie virspamatu un sienu fasāžu apdares darbi nav pabeigti, atsevišķās mājas jumta malās nav izbūvētas vēja kastes, kā arī nav uzstādītas vertikālās lietuvu novadīšanas renes. Teritorijā esošais celiņu bruģējums ir būtiski nolietots, vietām nelīdzens un daļēji aizaudzis ar zāli, kas liecina par nepieciešamību veikt tā atjaunošanas vai remonta darbus. Tāpat teritorijas žoga koka latojums ir nolietojies, un tā tehniskā un vizuālā stāvokļa uzlabošanai nepieciešama latojuma virsmas attīrīšana un krāsošana.

Nemot vērā to, ka šī novērtējuma autoriem netika nodrošināta piekļuve ēkas telpām, tādēļ nebija iespējams izvērtēt to tehnisko stāvokli un aprīkojumu.

Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 80600090029001002)

Saimniecības ēka uzbūvēta 1975. gadā, tā ir vienkārtu, kopējā platība ir 66.2 kv.m., t.sk. ārtelpu platība ir 26.7 kv.m. Mājas apbūves laukums ir 77.8 kv.m., būvtilpums – 113 kub.m. Lietošanas veids: 1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa.

Saimniecības ēka izvietojas zemes gabala dienvidu daļā, tā stūrī.



(Izmantoti VZD, LĢIA dati)

Saimniecības ēka konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā, Cits neklasificēts materiāls	1975
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1975
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1975
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1975

Saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem saimniecības ēkā ir 13 telpas, t.sk. pirts, vannas istaba, 8 telpas bez nosaukuma un 3 ārtelpas.

Ēkas telpu nosaukumi, telpu veids, stāvs, telpu augstumi un platības

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.03	2.03	2.03	4.6
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.03	2.03	2.03	0.5
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	2.15	2.15	3.1
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	2.1	2.1	4.1
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.88	1.78	1.98	8.7
6	Vannas istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.93	1.93	1.93	3
7	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.18	1.96	2.4	2.2
8	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.02	1.97	2.06	1.7
9	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.99	1.96	2.02	8.6
10	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.84	1.69	1.98	3
11	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	7.4
12	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	5.3
13	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	14

(avots: LR VZD Kadastra dati)

Nekustamā īpašuma, adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums

Saimniecības telpā reģistrētie labiekārtojuma veidi

Labiekārtojuma veids
Apkure. Vietējā. Krāsns
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša
Elektroapgāde. Centralizētā
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)
Karstā ūdensapgāde. Vietējā
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā

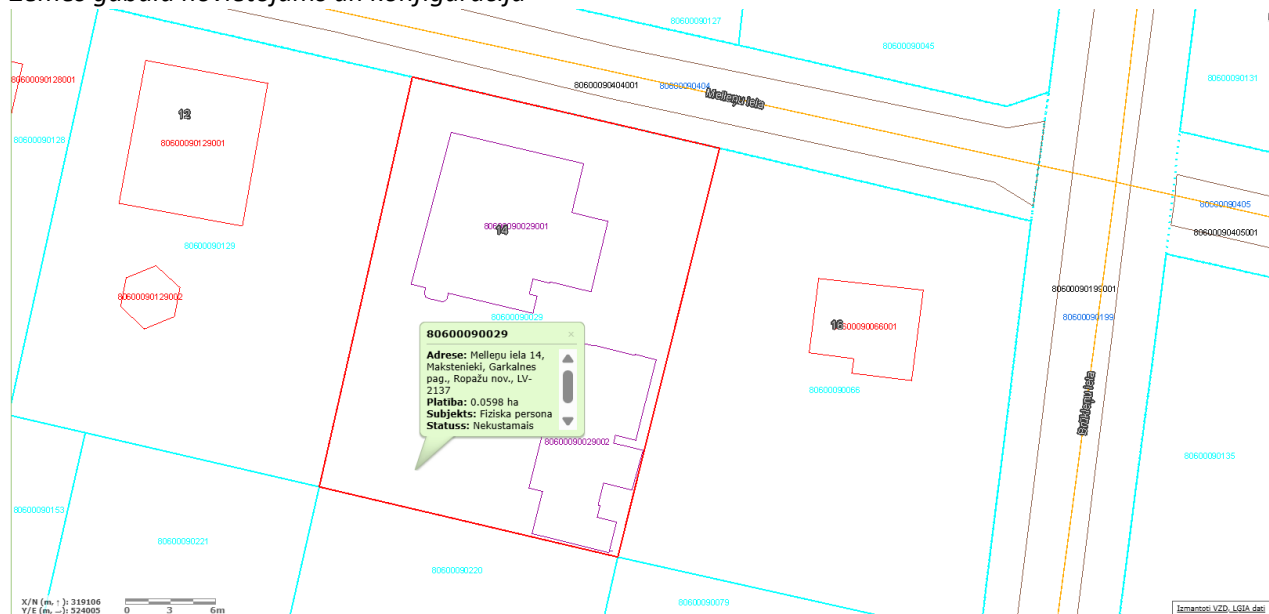
(avots: LR VZD Kadastra dati)

2.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

ZEMES GABALS (KADASTRA APZĪMĒJUMS 80600090029)

Zemes gabala platība ir 598 kv.m. Zemes gabalam ir taisnstūra forma, kas vērtējama kā laba teritorijā ietilpstošās apbūves vajadzībām. Zemes gabals robežojas ar trīs tādās pašas nozīmes īpašumiem. Dārza māja ar saimniecības ēku aizņem ~ 31% no zemes gabala platības, tādējādi veidojas brīva no apbūves pagalma teritorija zemes gabala dienvidu daļā. Ieeja teritorijā ir pa koka latu vārtiņiem no Melleņu ielas. Ielai ir šķembu segums. Apbūves izvietojums zemes gabalā vērtējams kā optimāls. Atbilstoši teritorijas plānojumam īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Lietošanas mērķis - Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Zemes gabala novietojums un konfigurācija



Nekustamā īpašuma, adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums

Zemes gabala novietojums un konfigurācija



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Funkcionālais zonējums



(avots: ĢeoLatvija.lv)

Nekustamā īpašuma, adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums

2.3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek izvērtēti gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē tā pievilcību nekustamā īpašuma tirgū. Šie faktori atspoguļo īpašuma priekšrocības un trūkumus, kas var ietekmēt potenciālo pircēju interesi, kā arī viņu gatavību maksāt attiecīgo cenu. Pozitīvie faktori veicina īpašuma vērtības pieaugumu, uzsverot tā priekšrocības un izmantošanas potenciālu, savukārt negatīvie faktori norāda uz riskiem, ierobežojumiem vai papildu ieguldījumu nepieciešamību, kas var samazināt tā tirgus vērtību.

Faktori, kas pozitīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- īpašums atrodas savrupmāju un dārza māju apbūves teritorijā ar dzīvošanai un rekreācijai piemērotu vidi;
- ciems ir funkcionāli saistīts ar Bergiem, Upesciemu un citām Garkalnes pagasta apdzīvotajām vietām, kur pieejama ikdienā nepieciešamā infrastruktūra;
- īpašumam ir nodrošināta piekļuve pa apmierinošas kvalitātes pievedceļiem;
- apkārtējo vidi raksturo zema apbūves intensitāte, zaļā zona un rekreatīvs raksturs, kas paaugstina īpašuma pievilcību dzīvošanas un atpūtas vajadzībām.

Faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- īpašuma pilnvērtīgai izmantošanai nepieciešami ieguldījumi dārza mājas fasādes apdares pabeigšanai un jumta vēja kastes izbūvei;
- novērtējuma autoriem netika nodrošināta piekļuve dārza mājas un saimniecības ēku iekšējām telpām, tādēļ nebija iespējams pilnvērtīgi izvērtēt to tehnisko stāvokli, inženierkomunikācijas un aprīkojumu, kas rada papildu nenoteiktību attiecībā uz iespējamo ieguldījumu apjomu.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. 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 šī vērtējuma autora 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 objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts 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 Vērtējamo objektu 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 vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Pēdējo gadu laikā nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēja augstā inflācija, Eiropas Centrālās bankas (ECB) procentu likmju politika un Krievijas uzsāktā kara sekas Ukrainā. ECB lēmumi paaugstināt procentu likmes būtiski samazināja hipotekāro kredītu pieejamību, kas negatīvi ietekmēja pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma. Tomēr, ņemot vērā ECB nesenos lēmumus par procentu likmju stabilizēšanu un pakāpenisku to samazināšanu, kā arī inflācijas mazināšanos, tirgus situācija sāk uzrādīt stabilizācijas pazīmes. Tas varētu veicināt pieprasījuma atjaunošanos un pakāpeniski uzlabot hipotekāro kredītu pieejamību.

Vērtējamais īpašums atrodas Makstenieku ciemā, kas ietilpst Ropažu novada Garkalnes pagasta teritorijā un ir daļa no Rīgas aglomerācijas. Makstenieku, Upesciema, Garkalnes un citu tuvumā esošo ciemu nekustamo īpašumu tirgus attīstību būtiski ietekmē to relatīvi nelielais attālums līdz Rīgai, laba transporta sasniedzamība, kā arī pieprasījums pēc dzīvojamajiem īpašumiem ar zemes gabalu Pierīgas teritorijās.

Dārza māju un vasarnīcu segmentā pēdējos gados vērojama pakāpeniska pāreja no sezonālai lietošanai paredzētiem īpašumiem uz pastāvīgai dzīvošanai pielāgotiem objektiem. Tirgū pieprasītākie ir īpašumi ar sakārtotu juridisko statusu, nodrošinātām inženierkomunikācijām un labu tehnisko stāvokli. Savukārt īpašumi ar nepabeigtiem būvdarbiem vai nepieciešamību veikt būtiskus ieguldījumus parasti tiek realizēti par zemākām cenām.

Makstenieku ciemā reģistrētie dārza māju īpašumu darījumi liecina par salīdzinoši plašu cenu amplitūdu, ko nosaka zemesgabala platība, apbūves raksturojums, ēku tehniskais stāvoklis, komunikāciju nodrošinājums un īpašuma piemērotība pastāvīgai dzīvošanai.

Analizētie darījumi apliecina, ka dārza māju īpašumu cenas Makstenieku ciemā svārstās robežās no aptuveni 40 000 EUR līdz 138 000 EUR. Savukārt darījumu cenu līmenis attiecībā pret ēkas platību veido diapazonu no aptuveni 620 EUR/m² līdz 1 060 EUR/m². Būtiskās atšķirības starp darījumu cenām liecina par izteiktu īpašumu individuālo raksturojumu ietekmi uz tirgus vērtību, jo cenu līmeni nosaka ne tikai ēkas platība un zemesgabala izmērs, bet arī ēkas tehniskais stāvoklis, būvniecības kvalitāte, labiekārtojuma pakāpe, komunikāciju pieejamība un īpašuma kopējā pievilcība potenciālajiem pircējiem.

Neapbūvētu savrupmāju apbūves zemesgabalu tirgus segmentā Makstenieku un apkārtējo ciemu teritorijās vērojama būtiska cenu variācija atkarībā no konkrētā zemesgabala novietojuma, infrastruktūras pieejamības, piebraucamo ceļu kvalitātes, kā arī apbūves iespējamības un inženierkomunikāciju tuvuma. Šajā segmentā zemesgabalu cenas parasti ir robežās no aptuveni 7 EUR/m² līdz pat 35 EUR/m², kur zemākās cenas raksturīgas attālākām vai mazāk attīstītām teritorijām bez sakārtotas infrastruktūras, savukārt augstākais cenu līmenis novērojams labi attīstītās, pieprasītās un inženierkomunikācijām nodrošinātās savrupmāju apbūves zonās.

Kopumā Makstenieku un apkārtējo ciemu dārza māju tirgus vērtējams kā stabils. Pieprasījumu galvenokārt veido pircēji, kuri meklē alternatīvu dzīvošanai Rīgā vai iespēju iegādāties īpašumu rekreācijas vajadzībām Pierīgā. Ņemot vērā teritorijas atrašanās vietu Rīgas metropoles areālā, apkārtējās vides kvalitāti un ierobežoto piedāvājumu, pieprasījums pēc dzīvošanai piemērotiem dārza māju īpašumiem saglabājas noturīgs, savukārt zemākas kvalitātes vai tehniski nolietotiem objektiem raksturīgs ilgāks realizācijas periods un lielāka cenu elastība.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Vērtētājs, nosakot labākās un efektīvākās izmantošanas veidu, balstās uz savām analītiskajām spējām un pieredzi. Analīzes rezultātā tiek pieņemts viens vai vairāki saprātīgi pamatoti izmantošanas veidi, tiek pētīts to finansiālais pamatojums. Variants, kura rezultātā Vērtēšanas objektam tiek aprēķināta visaugstākā vērtība, ir labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Lai noteiktu labāko un efektīvāko nekustamā īpašuma izmantošanu, vērtētājs analizē četrus faktorus, t.i., vai analizētais izmantošanas veids ir:

1. Fiziski iespējams – lai zemes gabala uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami;
2. Tiesiski atļauts – likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētie izmantošanas veidi;
3. Finansiāli izdevīgs – lai būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekam ienākumus no īpašuma iznomāšanas;
4. Maksimāli produktīvs – no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tam ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielāko pašreizējo īpašuma vērtību.

Ņemot vērā Vērtējamā objekta raksturojumu, novietojumu un aktuālo tirgus situāciju, tiek secināts, ka tā labākās un efektīvākās izmantošanas veids ir dārza mājas (vasarnīcas tipa dzīvojamā īpašuma) izmantošana ar iespēju to pielāgot pastāvīgai dzīvošanai. Šāds secinājums balstīts uz šādiem apsvērumiem:

- **Atrašanās vieta:** īpašums atrodas teritorijā ar dominējošu dārza māju un savrupmāju apbūvi, kas ir raksturīga dzīvojamās un rekreācijas funkcijas izmantošanai;
- **Funkcionālā atbilstība:** esošā apbūve un zemesgabala izmantojums atbilst dārza mājas funkcijai, nodrošinot tās praktisku pielietojumu bez būtiskas funkcionālās transformācijas;
- **Tirgus pieprasījums:** nekustamā īpašuma tirgū pastāv pieprasījums pēc līdzīga tipa īpašumiem Pierīgas teritorijā, īpaši objektiem ar iespēju tos izmantot kā dzīvesvietu vai rekreācijas īpašumu.

Nekustamā īpašuma, adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka Vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie Vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013. Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)*
- *Ienākumu pieeja (metode)*
- *Izmaksu pieeja (metode)*

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Šajā novērtējumā par vērtēšanas metodi ir izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo vērtējamajam objektam tirgū ir pieejami salīdzināmi darījumi ar līdzīgiem nekustamajiem īpašumiem, kas ļauj veikt objektīvu cenu analīzi un korekcijas, ņemot vērā būtiskās atšķirības starp salīdzināmajiem objektiem un vērtējamo īpašumu. Tirgus pieeja šajā gadījumā ir uzskatāma par visatbilstošāko, jo tā tiešā veidā atspoguļo aktuālo tirgus situāciju un pircēju un pārdevēju uzvedību līdzīga rakstura īpašumu segmentā.

Ienākumu pieeja šajā gadījumā netika izmantota, jo vērtējamais objekts netiek izmantots kā ienākumu gūšanas aktīvs, un nav pieejama pietiekami uzticama un stabila naudas plūsmas informācija, kas ļautu pamatoti prognozēt un kapitalizēt nākotnes ienākumus. Līdz ar to šīs pieejas piemērošana nebūtu metodiski pamatota un varētu radīt būtiskas novirzes no tirgus vērtības.

Izmaksu pieeja netika piemērota, jo tā visbiežāk tiek izmantota specifiskiem vai unikāliem objektiem, kā arī gadījumos, kad tirgus darījumu dati ir ierobežoti vai nav pieejami. Tā kā šajā gadījumā pastāv pietiekama salīdzināmo darījumu informācija, izmaksu pieejas izmantošana nebūtu piemērota.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja šajā vērtējumā ir uzskatāma par pamatotāko un tirgus situācijai atbilstošāko vērtēšanas pieeju.

3.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas korigē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.

Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:

- neliela atšķirība $x < 10\%$;
- vidēji neliela atšķirība $10\% < x < 20\%$;
- vidēji augsta atšķirība $20\% < x < 30\%$;
- augsta atšķirība $30\% < x$, kur x ir korekcijas lielums.

1. Nekustamais īpašums, adrese: Zemeņu iela 5, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kas sastāv no zemes gabala 843 kv.m. platībā un 1983.gadā celtas dzīvojamās mājas ar kopējo platību 44.9 kv.m. un palīgēkas ar kopējo platību 33 kv.m. Nekustamais īpašums pārdots 2025. gada septembrī par cenu EUR 40000, t.i. EUR 890.87 attiecībā uz dzīvojamās ēkas kopējās platības vienu kvadrātmetru.

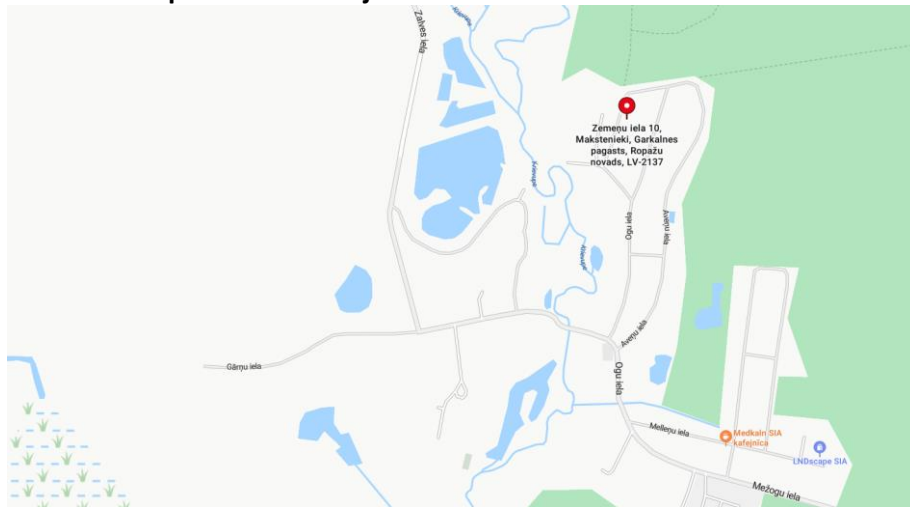
(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka")

Nekustamā īpašuma, adrese: Mellenu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums

- 

The image is a 4x4 grid of 16 photographs showcasing a modern residential property. The top-left image is an exterior view of a two-story house with a light-colored facade and a green lawn. The remaining 15 images are interior views. The living room (top row, second and third images) features light blue walls, a round wooden dining table, and a fireplace. The kitchen (top row, fourth image; second row, second and third images) has wooden cabinetry, a white countertop, and a large window. The bedrooms (second row, first image; third row, first image) have light-colored walls and large windows. The bathrooms (third row, second and third images; fourth row, first image) are modern with white fixtures and wooden accents. The staircase (third row, fourth image; fourth row, second and third images) has a wooden railing. The overall aesthetic is clean, bright, and modern.

Salīdzināmā īpašuma novietojums



15

- Nekustamais īpašums, adrese: Ogu iela 18, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kas sastāv no zemes gabala 603 kv.m. platībā un 2011. gadā celtas dzīvojamās mājas ar kopējo platību 120.7 kv.m. Nekustamais īpašums pārdots 2024. gada oktobrī par cenu EUR 75000, t.i. EUR 621.38 attiecībā uz dzīvojamās ēkas kopējās platības vienu kvadrātmetru.

CENU BANKA

← Dots atpakaļ

Ogu iela 18, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov.

Zeme Būve Pārdošana Vieglobotni

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²
21/10/2024	1975107	80600090154	120.7	603	75 000	621	124

Informācija Darījumi Attēli Karte Aprēķinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID: 1975107

Darījuma tips: Pārdošana

Darījuma datums: 21/10/2024

Reģistrācijas datums: 31/10/2024

Pārdošanas tips: Fiziska persona

Pircēja tips: Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 80600090154

Kopējā platība: 603.0 m²

Zemes gabala dom. daļa: 1/1

Platība: 603.0 m² / 0.1 ha

NĒLM: 601 (603 m²)

Apbūve: nav

Būves informācija

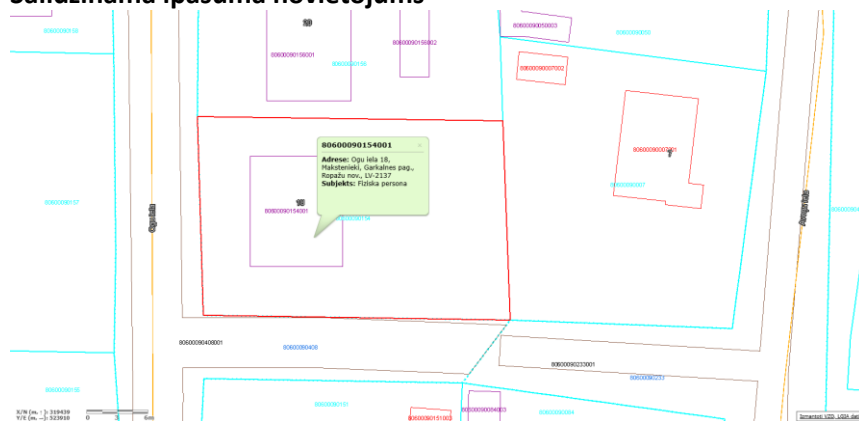
Platība	Apbūves laukums	Tipus	Sēvi	Fiziskais nolikums	Uzcelšanas gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļa	Būves ārlietu materiāls	Adrese	Pazemes sēvi
120.7 m²	94.2 m²	426 m²	1	15%	nav zināms	80600090154001	Viena dzīvokļa māja (110)	1/1	215 - Vieglobotna bloki	Ogu iela 18, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov.	1

Pārdošanas zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

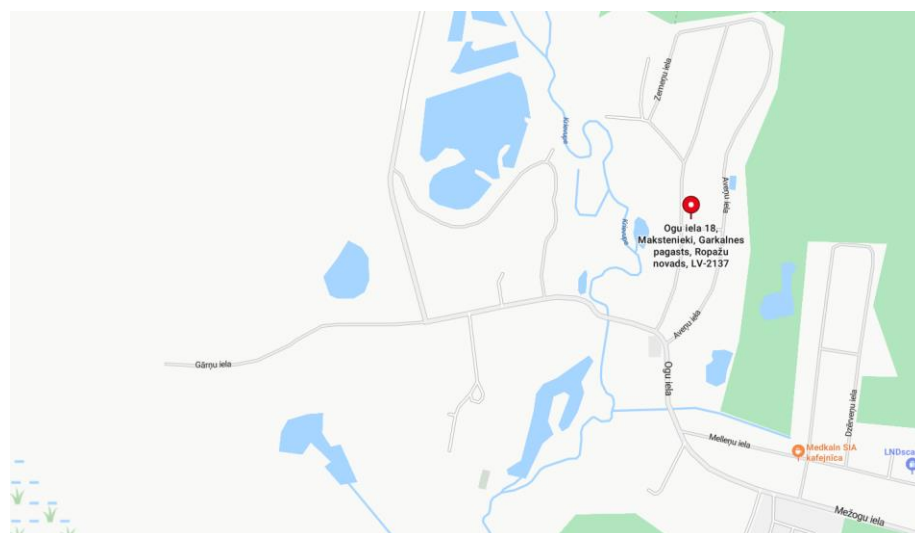
Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zeme zem ūdeņiem	0 m²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zeme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	603.0 m²

(avots: Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka”)

Salīdzināmā īpašuma novietojums



VZD, LĢIA dati



(izmantota: Bing Maps karte)

Nekustamā īpašuma, adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt Vērtējamā objekta tirgus vērtību:

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Zemeņu iela 5, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Zemeņu iela 10, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov.	Ogu iela 18, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov.
Darījuma apstākļi		pārdevums	pārdevums	pārdevums
Darījuma laiks		sept.25	jūn.25	okt.24
Darījuma cena, EUR		40,000	138,000	75,000
Dzīvojamās ēkas kopējā platība, kv.m.	129.40	44.90	130.00	120.70
Darījuma cena, EUR/kv.m.		890.87	1061.54	621.38
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Zemes gabala platība, kv.m.	598	843	901	603
Palīgēku platība, kv.m.	66.2	39	24.4	0
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Tehniskais stāvoklis		labāks	labāks	līdzvērtīgs
Pieklūšanas iespējas		līdzvērtīgas	līdzvērtīgas	līdzvērtīgas
Teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	0%
Zemes gabala platība		-20%	-25%	0%
Palīgēkas		5%	5%	10%
Ēkas platība (likviditāte NĪ tirgū)		-10%	0%	0%
Pārreķina koeficients/procents		-35%	-30%	10%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	668.55	579.06	743.08	683.51
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	86,511			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	87,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 87 000.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Riski ir faktori, kas pamato to, ka īpašuma piespiedu pārdošanas vērtībai jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru analīze un ņemšana vērā ļauj nonākt pie cenas, kas maksimāli saprātīgi apmierinātu potenciālo pircēju un vienlaikus būtu augstākā iespējamā no īpašuma īpašnieka viedokļa. Raksturīgākie specifiskie faktori (riski) ir šādi:

1. **Tirgus ekspozīcijas faktors** – īpašuma piedāvājums tirgū notiek termiņā, kas bieži neatbilst efektīvam un adekvātam mārketingam.
2. **Fiziskā stāvokļa faktors** – pircējam ir ierobežotas iespējas apskatīt īpašumu un pietiekami precīzi novērtēt tā fizisko stāvokli pirms iegādes. Papildu risks ir tas, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.
3. **Laika faktors** – pastāv risks, ka īpašuma saņemšana valdījumā un ekspluatācijas uzsākšana var aizkavēties.

Novērtējuma autora viedoklis par šo faktoru ietekmi ir atspoguļots šādā tabulā:

Faktori	Tirgus vērtības korekcija, %
Tirgus ekspozīcijas faktors	-15%
Fiziskais faktors	-10%
Laika faktors	-10%
Kopā	-35%
Korekcijas koeficients	100%-35%=65% jeb 0,65

Korekcijas koeficients tiek aprēķināts kā $100\% - 35\% = 65\%$ jeb 0,65.

Secinājums: Pamatojoties uz iepriekš minēto analīzi, vērtējamā objekta vērtības aprēķinā tiek piemērots piespiedu pārdošanas korekcijas koeficients 0,65.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
 $\text{EUR } 87\,000 \times 0,65 = \text{EUR } 56\,550$ jeb noapaļojot **EUR 57 000**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 57 000**.

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 22. jūnijā ir **EUR 87 000 (astoņdesmit septiņi tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 22. jūnijā ir **EUR 57 000 (piecdesmit septiņi tūkstoši euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

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;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

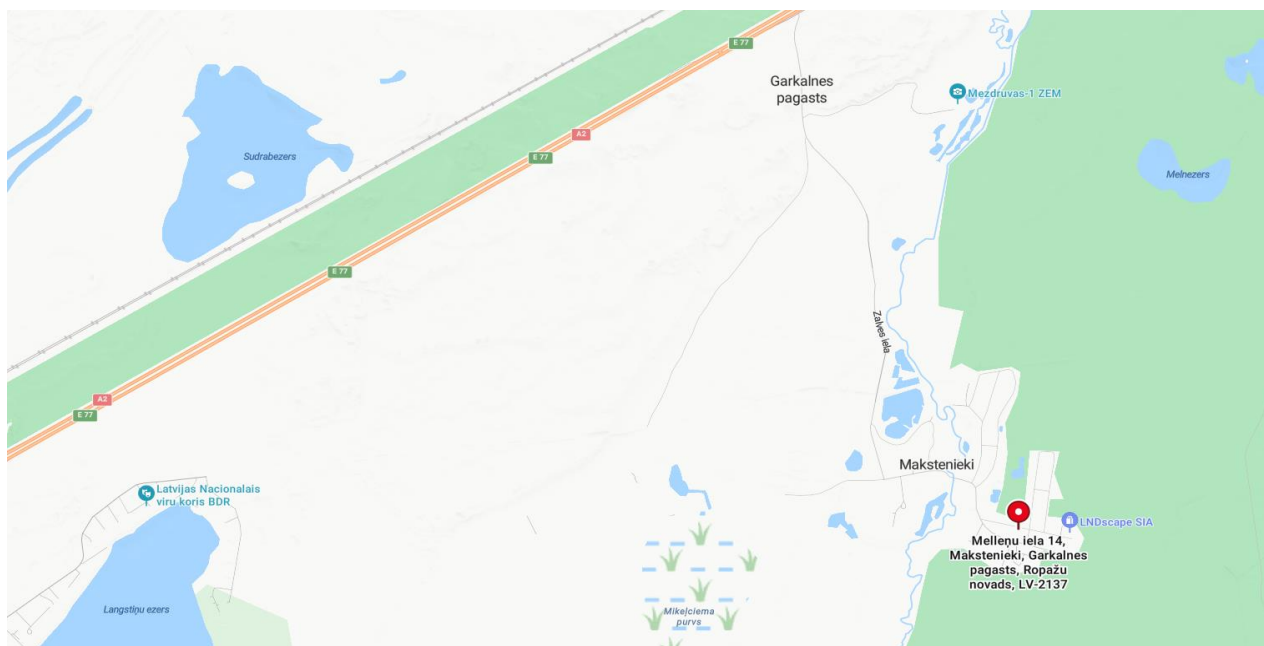
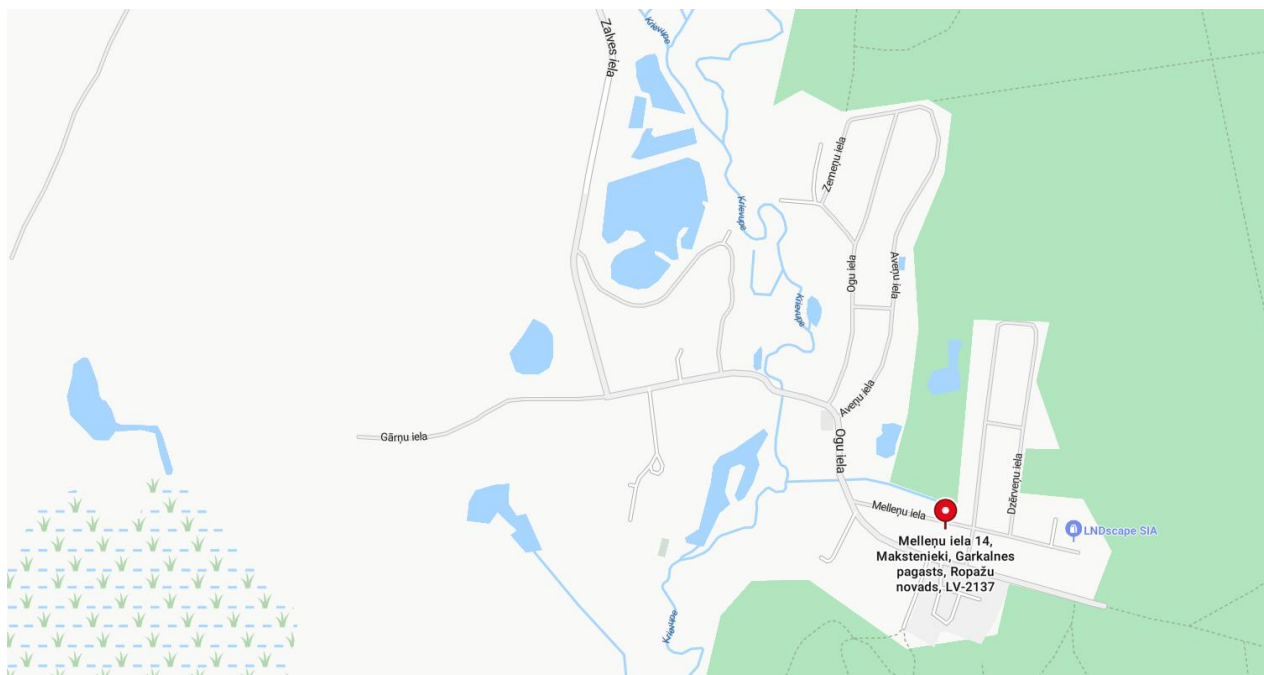
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

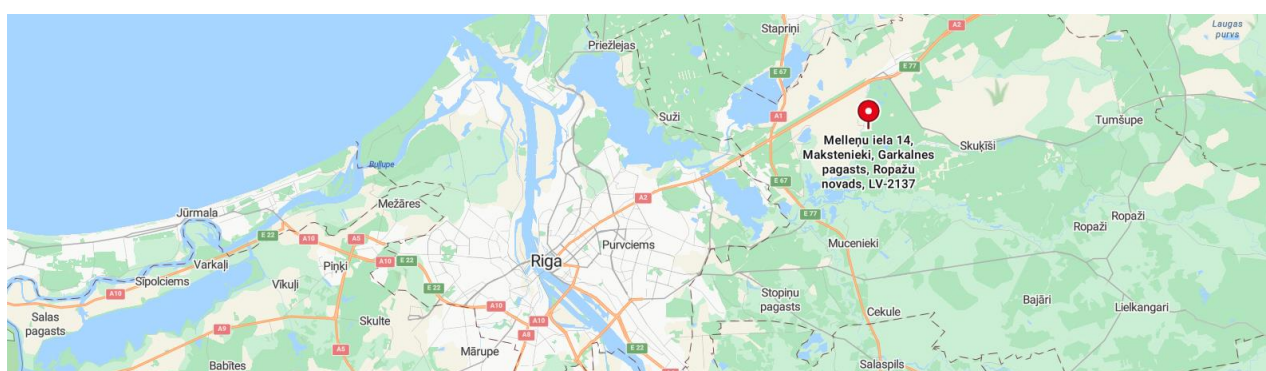
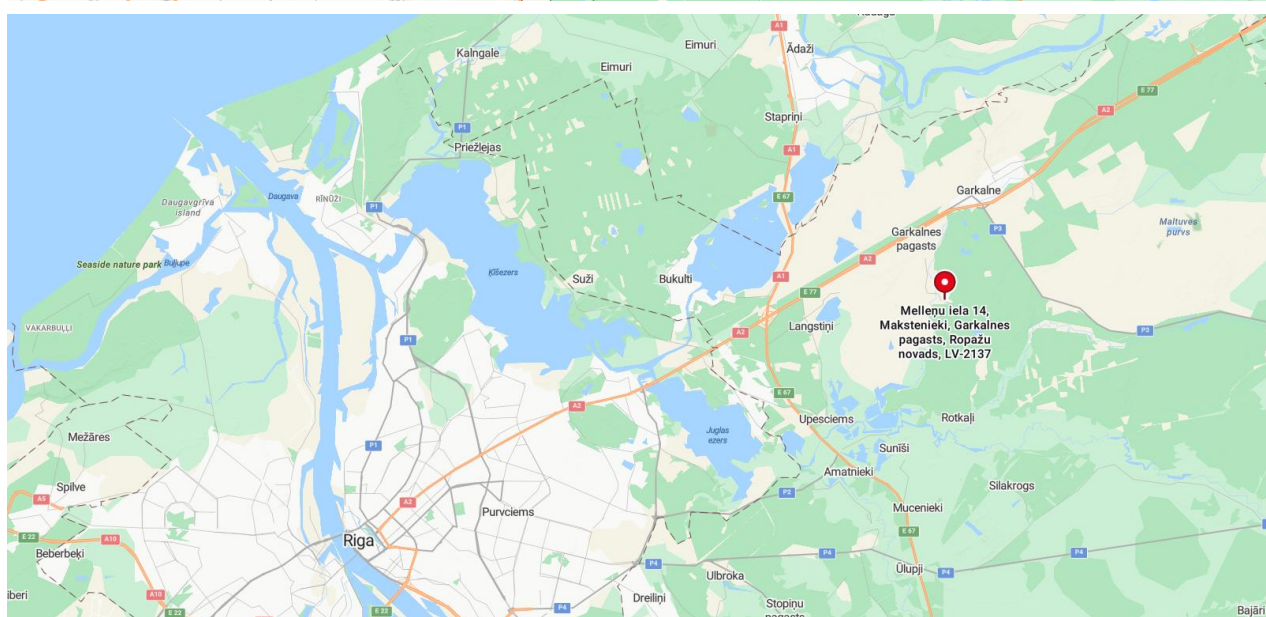
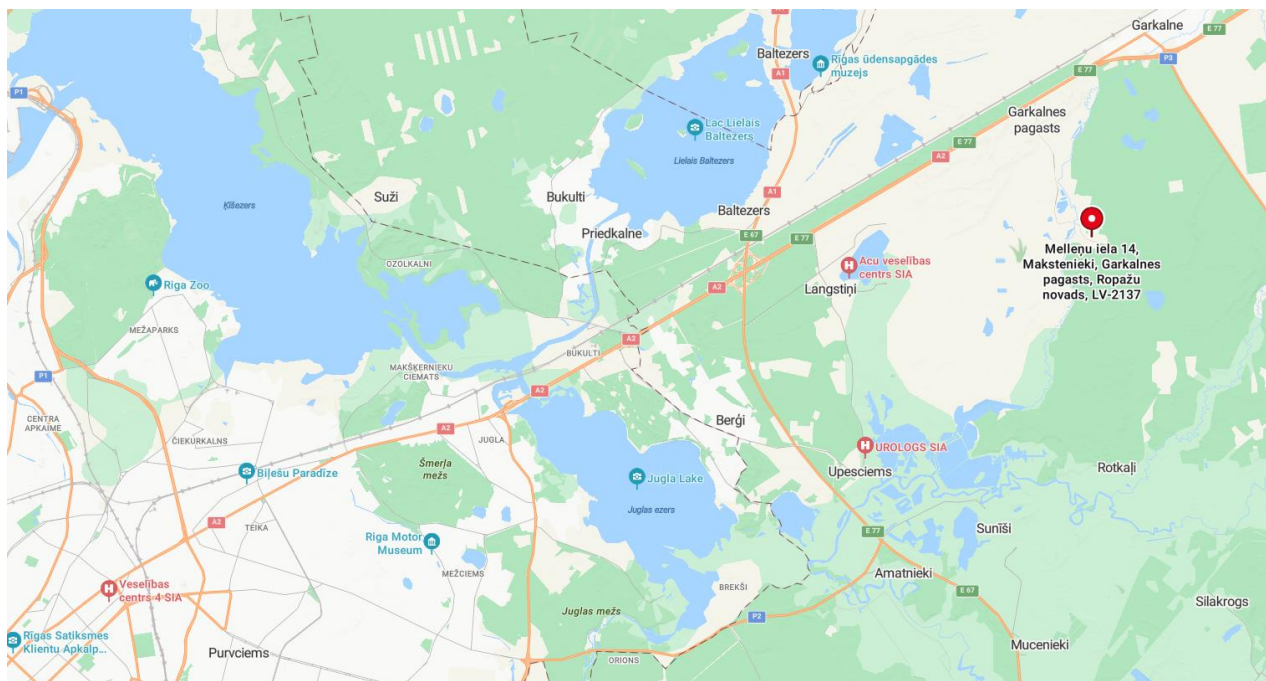
4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma, adrese: Mellenų iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma, adrese: Mellenų iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums

FOTOATTĒLI

Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 01000822027001) un tās apkārtnē



Nekustamā īpašuma, adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., kadastra numurs: 80600090029, novērtējums







RĪGAS RAJONA TIESA**Garkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 597****Kadastra numurs: 8060 009 0029****Nosaukums: d/s Krievupe, Melleņu iela 14****Adrese: Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov.**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 598(pieci simti deviņdesmit astoņi)kv.m. Žurn. Nr. 600336, lēmums 29.08.1996, tiesnese Sarmīte Stūrmane		598 m²
2.1.	Pievienota dārza mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8060 009 0029 001). Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300004234415)		
2.2.	Pievienota palīgēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8060 009 0029 002). Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300004234415) Žurn. Nr. 300000916396, lēmums 10.12.2004, tiesnese Sarmīte Stūrmane		
3.1.	Grozīt ierakstus Nr. 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300000916396, 09.11.2004) un izteikt šādā redakcijā:		
3.2.	Dārza māja (kadastra apzīmējums 80600090029001).		
3.3.	Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 80600090029002).		
3.4.	Pamats: 2016.gada 16.augusta akts par dārza mājas un saimniecības ēkas jaunbūves pieņemšanu ekspluatācijā. Žurn. Nr. 300004234415, lēmums 23.11.2016, tiesnese Māra Balode		
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Uz Rīgas rajona Garkalnes pagasta zemes komisijas 1996.gada 19.jūnija lēmuma Nr.80-2.3 un 1996.gada 28.augustā noslēgtā līguma par zemes izpirkšanu Nr.1/16586 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības VITĀLIJAM KAĻINKAM, Žurn. Nr. 600336, lēmums 29.08.1996, tiesnese Sarmīte Stūrmane	1	102.29 LVL
2.1.	Īpašuma tiesība nostiprināta arī uz ēkām.		

2.2.	Pamats ēku pievienošanai: 2004. gada 8. jūlija Garkalnes pagasta būvvaldes izziņa Nr.3-08/95. Žurn. Nr. 300000916396, lēmums 10.12.2004, tiesnese Sarmīte Stūrmane		
3.1.	Persona: VITĀLIJS KAĻINKA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: VILMĀRS KAĻINKA, personas kods	1	
3.3.	Pamats: 2021. gada 18. jūnija mantojuma apliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanos likumīgā spēkā). Žurn. Nr. 300005382501, lēmums 01.07.2021, tiesnese Inese Bērzkalne		
II daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - vērsta 2004.56 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA "Hedge Capital Company", reģistrācijas numurs 40103968692. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005677053) Dzēsts		
1.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko 2022. gada 27. maija nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2022. gada 19. maija izdots izpildu raksts lietā Nr.C33500921, C-5009-21. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005677053) Dzēsts		
	Žurn. Nr. 300005614099, lēmums 06.06.2022, tiesnese Everita Ancāne-Balode		
2.1.	Atzīme Nr. 1.1, ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300005614099, 27.05.2022) dzēsti. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko 2022. gada 24. augusta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005677053, lēmums 30.08.2022, tiesnese Sandra Breča		
3.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām (sadalīt, mainīt, dāvināt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, nodot patapinājumā, atsavināt domājamo daļu).		
3.2.	Pamats: 2023. gada 3. oktobra hipotēkas līgums Nr.20231003-809H. Žurn. Nr. 300006184585, lēmums 10.10.2023, tiesnese Jolanta Līvena		
4.1.	Atzīme - vērsta 4889.47 EUR piedziņa. Piedzinējs: B2KAPITAL SIA, reģistrācijas numurs 40103645131.		
4.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Mārča Midega 2024. gada 4. decembra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2022. gada 14. jūnijā izdots izpildu raksts lietā Nr.C33577920. Žurn. Nr. 300008075167, lēmums 11.12.2024, tiesnese Sandra Breča		
5.1.	Atzīme - vērsta 620.35 EUR piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300008525444) Dzēsts		

5.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Dainas Priednieces 2026.gada 7.janvāra nostiprinājuma lūgums, Vidzemes rajona tiesas 2025.gada 16.jūlija lēmums lietā Nr. 3-12/11601-25. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300008525444) Dzēsts Žurn. Nr. 300008485440, lēmums 16.01.2026, tiesnese Sandra Breča		
6.1.	Atzīme Nr. 5.1, 5.2 (žumāla Nr. 300008485440, 07.01.2026) dzēsta. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Dainas Priednieces 2026.gada 27.februāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008525444, lēmums 09.03.2026, tiesnese Inese Bērzkalne		
7.1.	Atzīme - vērsta 27428,02 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532.		
7.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2026.gada 24.aprīlī izdots izpildu raksts lietā Nr.C33298225. Žurn. Nr. 300008568075, lēmums 29.04.2026, tiesnese Dainida Sarma		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532.		50,000.00 EUR
1.2.	Pamats: 2023.gada 3.oktobra hipotekārā kredīta līgums Nr.20231003-809K, 2023.gada 3.oktobra hipotēkas līgums Nr.20231003-809H. Žurn. Nr. 300006184585, lēmums 10.10.2023, tiesnese Jolanta Līvena		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80600090029	d/s Krievupe, Melleņu iela 14	0.0598 ha	597	-	Garkalnes pagasts, Ropažu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80600090029	1/1	Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0598
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0598
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aranzemes 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:	0.0598
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0598	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0597	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0006	ha

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/7

-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0047	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0009	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese
80600090029001	1/1	Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		129,4
Nosaukums:		Dārza māja
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:		11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka āršiem
Uzbūvēšanas gads:		1975
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		27.03.2014

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	129,4
Lietderīgā platība (kv.m.):	129,4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	129,4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	129,4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	57,9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	71,5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu 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:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	01.04.2014

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80600090029001001	-
Nosaukums:	Dārza māja
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	11
Ēkas apsekošanas datums:	27.03.2014
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	129,4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	129,4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	129,4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	57,9

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	71.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu 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	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	2.17	2.43	8.5	-
2	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.17	1.98	2.35	25.7	-
3	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.95	1.95	1.95	7.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.32	2.32	2.32	14.3	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	1.99	1.95	2.03	15.6	-
6	Siltumnīca	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.91	1.54	2.27	16.1	-
7	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.34	2.34	2.34	7.8	-
8	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	2	1.35	0.61	2.09	6.0	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.3	2.25	2.34	14.6	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.34	2.34	2.34	7.4	-
11	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.82	1.82	1.82	6.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedrē)		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	18.03.2014	

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	108.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	318.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
-----------------	------------------	---------------	----------------

Cita veida dokuments	18.03.2014	337881-1/1	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	28.02.2014	337881-1/1	fiziska persona
Būvatļauja	08.07.2004	174/04	Garkalnes pagasta būvvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1975
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, Monolīta dzelzsbetona klājs	1975
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1975
Jumta segums	Azbestcements loksnes, Polimēru plātne, plēve	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni)		Apvidū ir konstatēts
Apkure, Vietējā, Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde, Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde, Vietējā, Balona		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija, Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde, Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta, Mehāniskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 18.03.2014

80600090029002	1/1	Melleņu iela 14, Makstenieki, Garkalnes pag., Ropažu nov., LV-2137
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	66.2
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūts ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	27.03.2014

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	66.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	66.2
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.):	66.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	39.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	26.7
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:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	01.04.2014

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80600090029002001	-

Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	13
Ēkas apsekošanas datums:	27.03.2014
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	66.2
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	66.2
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	39.5
Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):	26.7
Koplietošanas palīgtelpu 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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.03	2.03	2.03	4.6	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.03	2.03	2.03	0.5	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	2.15	2.15	3.1	-
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	2.1	2.1	4.1	-
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.88	1.78	1.98	8.7	-
6	Vannas istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.93	1.93	1.93	3.0	-
7	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.18	1.96	2.4	2.2	-
8	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.02	1.97	2.06	1.7	-
9	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.99	1.96	2.02	8.6	-
10	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.84	1.69	1.98	3.0	-
11	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	7.4	-
12	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	5.3	-
13	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	14.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	77.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	113.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā, Cits neklasificēts materiāls	1975
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1975
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1975
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Vietējā, Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde, Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija, Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedrē)		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde, Vietējā		Apvidū ir konstatēts
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta, Mehāniskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 18.03.2014

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	01.07.2021	-
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	23.11.2016	-
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	10.12.2004	-
Garkalnes pagasta zemesgrāmata	28.08.1996	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	08.04.2014	9-01/337881-1/1	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.02.2014	PAIS 337881-1	Fiziska persona
Būvatļauja	08.07.2004	174/04	Garkalnes pagasta būvvalde
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
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	29.08.1996	-	Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	19.06.1996	80-2.3	Garkalnes pagasta Zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	16.10.1995	-	VZD Rīgas raj. nod. Mēmielības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	21.08.1995	-	Garkalnes pagasta TDP 20.sasaukuma 16.sesija

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