

Vērtējuma Nr.: 26 – VER – 11348 – DzM

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: zvērināta tiesu izpildītāja Inta Kešāne

“Stropi”, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123



Darba izpildītājs: SIA "Arco Real Estate"
Latvijas īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis.

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

“Stropi”, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2026. gada 28. maijā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūta informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistents ir iepazinies.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts:

objekts sastāv no:	Nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemes gabala (kad. apz. 8070 002 0583) un apbūves – dzīvojamā māja (kad. apz. 8070 002 0583 001) un dārza mājiņa*. <i>*Uz novērtējama objekta sastāvā esošā zemes gabala atrodas Zemesgrāmatā, kā arī VZD KR neregistrēta mazēka –dārza mājiņa. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 2. punkts šis palīgēkas ir raksturojamas kā mazēkas, ja to apbūves laukums nepārsniedz 25 kv.m. Mazēkām nav nepieciešams saskaņojums ar būvvaldi, bet nepieciešams saskaņojums par būvju novietojumu uz zemes gabala, nepieciešams iesniegt paziņojums par būvniecību un darbu pabeigšanu Būvniecības informācijas sistēmā (BIS), kā arī mazēkas jāreģistrē zemesgrāmatā.</i>
kadastra numurs:	8070 012 0336
platības (saskaņā ar VZD KR datiem):	Zemes gabalam (kad. apz. 8070 002 0583) – 31 800 kv.m. Dzīvojamai mājai (kad. apz. 8070 002 0583 001) – 151,4 kv.m., t.sk. ārtelpas nav.
stāvoklis:	Dzīvojamās mājas pamati, fasādes un jumta konstrukcijas pēc vizuālās apskates kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Iekšējai telpai tehniskais stāvoklis kopumā ir labs.
pašreizējā izmantošana:	Zemes gabals ar uz tā esošo individuālo dzīvojamo ēku un palīgēku.
labākais izmantošanas veids:	Zemes gabals ar uz tā esošo individuālo dzīvojamo ēku un palīgēku.
infrastruktūra:	Vidēji attīstīta.
labierīcības:	Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, autonoma apkure, gaisss-gaiss tipa siltumsūkņi.
ESG faktoru ietekme:	Ir konstatēta. Saskaņā ar VZD kadastra datiem un pašvaldības atļautās teritorijas izmantošanas grafisko karti (skatīt 14. lpp.) daļa zemes gabala ir applūstoša ar 10% applūduma varbūtību. <u>Esošā apbūve netiek skarta.</u>
Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte:	Nav datu.
Atjaunojamās enerģijas izmantošana:	Tiek izmantota (siltumsūkņi).
Dzīvojamās ēkas nodošanas ekspluatācijā gads:	2007 (ieraksts ZG)
Nelikumīgās celtniecības pazīmes:	Nav konstatētas. Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta vērtētājam nav iesniegta, tādēļ par telpu plānojuma atbilstību dabā pārliecināties nevar.
Īpašie pieņēmumi:	Tirgus vērtība noteikta ar pieņēmumu, ka dzīvojamās ēkas telpu plānojums dabā atbilst VZD kadastrālās uzmērīšanas lietas plāniem un tajā nav veikta nesaskaņota pārplānošana un pārbūve.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 100000093222 īpašnieks Dainis Daņilevičs.

Apgrūtinājumi:

[illegible]

Apgrūtinājumi tiek uzskatīti par vērtību pazeminošu faktoru, jo tie īpašuma izmantošanu būtiski ierobežo un tas ir ierēķināts tirgus vērtības aprēķinā.

- ✓ Nostiprināta hipotēka par labu AS "Swedbank".
- ✓ Atzīme par labu tiesu izpildītājam Intai Kešānei.

Šajā novērtējumā objekta tirgus vērtība noteikta, kā brīva no šiem apgrūtinājuma.

Vērtējuma mērķis: Tirgus vērtības noteikšana iesniegšanai zvērinātai tiesu izpildītājai Intai Kešānei pamatojoties uz 2026. gada. 28. aprīļa pieprasījumu Nr. 04694/061/2026-NOS. Novērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Objekta apsekošanas datums: 2026. gada 28. maijā.

Vērtēšanas datums: 2026. gada 28. maijā.

Atskaites sastādīšanas datums: Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums.

Vērtējumu veica : SIA ARCO REAL ESTATE, reģ. Nr.40003323328

Latvijas Nekustamā Īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20.

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs – Māris Laukalējs, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs kopš 1998.gada. Atzīts Eiropas vērtētājs (Recognised European Valuer) TEGoVA sertifikāts REV-LV/LĪVA/2016/1.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi “**Stropi**”, **Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir 2026. gada 28. maijā, ir noteikta:

EUR 216 000 (divi simti sešpadsmit tūkstoši eiro).

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāju un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicamies par sadarbību!

SIA “Arco Real Estate”

Valdes loceklis. Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Māris Laukalējs

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30

Recognised European Valuer REV-LV/LĪVA/2016/1

Vērtējumu sagatavoja un objekta apskati veica:

SIA “Arco Real Estate”

Nekustamā īpašuma vērtētāja asistents

Oskars Dārziņš

Tālr.: +371 27004850

Saturs

1.Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Fotofiksācija.

2.Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Zemes gabala raksturojums.

Apbūves raksturojums.

3. Novērtējamā objekta vērtējums

3.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums

3.3. Nekustamo īpašumu tirgus raksturojums

3.4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

3.5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana

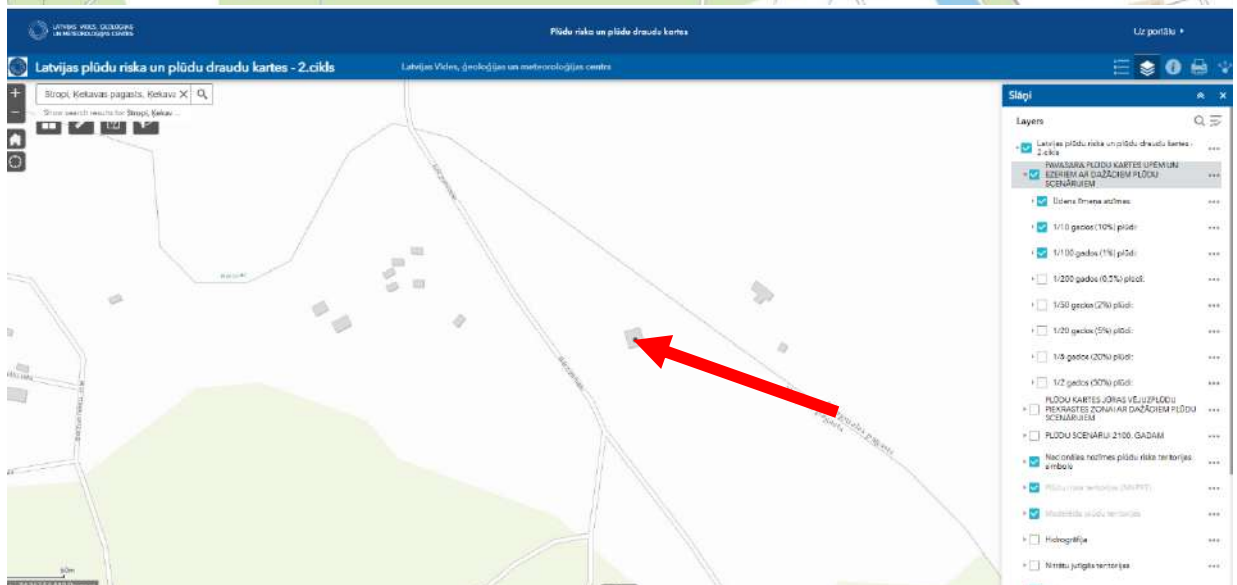
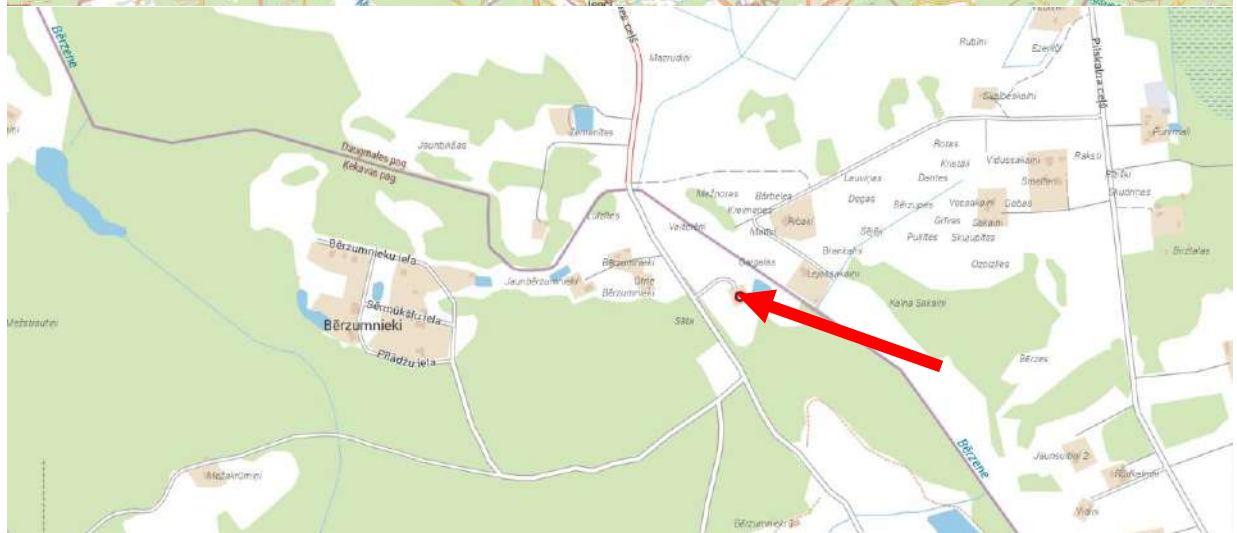
4.Slēdziens

5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Pielikumi

Novērtējamā objekta novietojuma shēma un plūdu risku karte



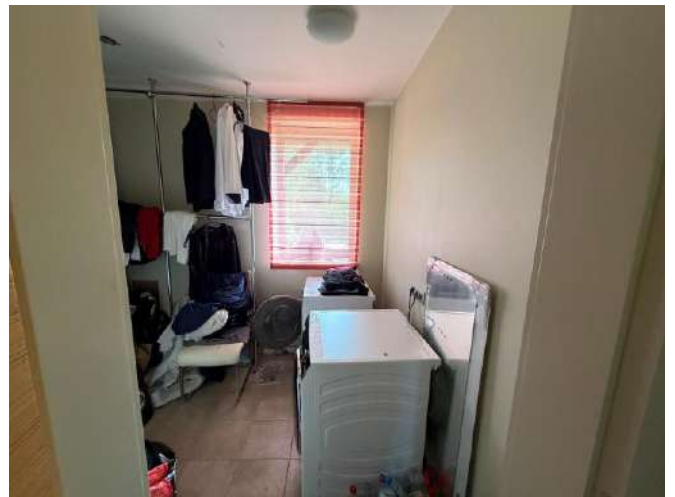
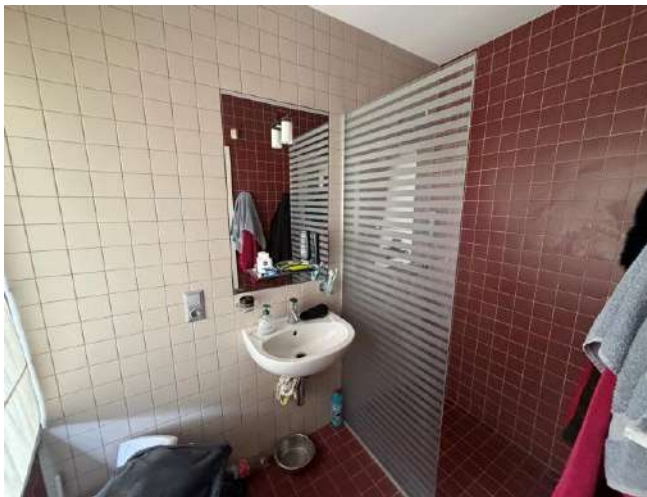
Novērtējamā objekta fotoattēli 2026. gada 28. maijā.

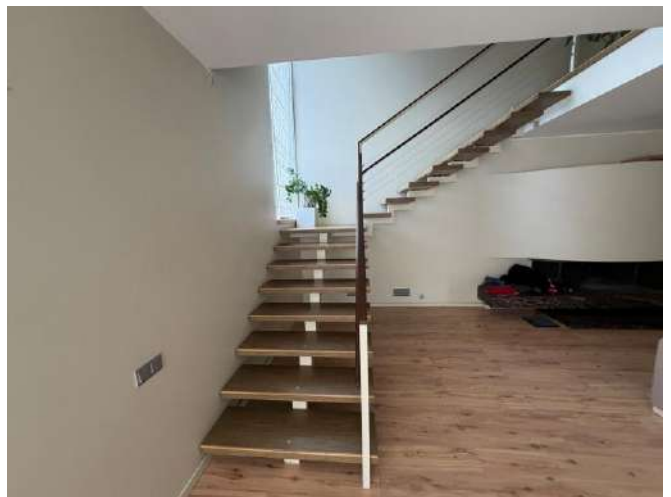
1.-5. Attēls. Dzīvojamās ēkas fasādes.



6.-14. Attēls. Dzīvojamās ēkas iekštelpas pirmajā stāvā.







15.-18. Attēls. Dzīvojamās ēkas iekštelpas otrajā stāvā.



19. Attēls. Skats uz dārza mājiņu.



20.-26. Attēls. Labiekārtota piemājas teritorija.





27.-28. Attēls. Piebraucamais ceļš.



2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

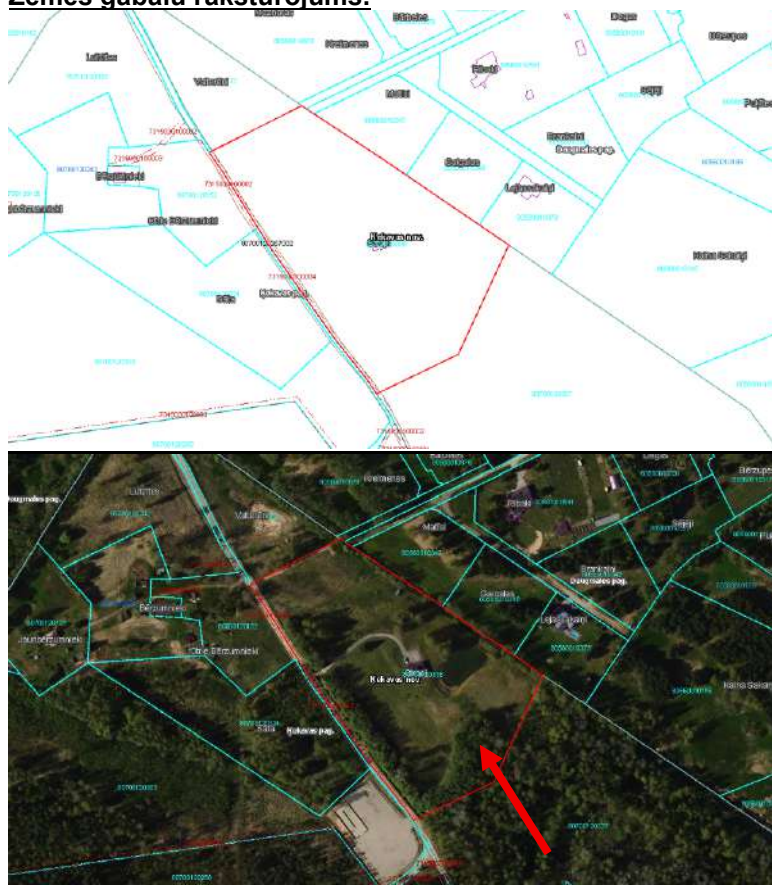
Atrašanās vietas raksturojums

Ķekavas pagasts ir lielākā no Ķekavas novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Baložu un Ķekavas pilsētām, Daugmales pagastu un Baldones pagastu, kā arī Rīgas pilsētu, Olaines novada Olaines pagastu un pa Rīgas HES ūdenskrātuvi un Sauso Daugavu ar Salaspils novada Salaspils pagastu.

Piebraukšanas iespējas labas – grants seguma pašvaldības ceļu, kurš atrodas ielu sarkanajās līnijās un/vai registrēts ceļa servitūts. Līdz ar to var uzskatīt, ka piebraukšana šobrīd ir fiziski un juridiski nodrošināta.



Zemes gabalu raksturojums.



Tab.1			
Zemes gabala raksturojums		Apbūves inženierkomunikāciju nodrošinājums	
Zemes gabala kadastra apzīmējums	80700120336	Ūdens apgāde	vietējā
Zemes gabala platība, kv.m.	31800	Kanalizācija	vietējā
Piebraukšana	laba	Ģāze	
Nozīdējums	ir	Apkures veids	šķidrā kurināmā katls, kamīns
Vārti	ir (automātiskie)	Ventilācija, kondicionieris	piespiedumdarbiskā sistēma
Labiekārtojums: ceļi	bruģakmens	Iebūvētā mēbeles	Virtuvē, vannas istaba, gaiteinis, istaba
	zāļi		
	ir	Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte	
	reti lapu vai skuju koki	Energoefektivitāte	
	bruģakmens	Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav datu
Ēkas raksturojums, labiekārtojums, piekļūšana		Sertifikāta derīguma datums	
Ēkas kad.apz.	80700120336001	Energoefektivitāte klase apkurei	
Ēkas konstruktīvais risinājums	mūra konstrukciju ēka	Primārās enerģijas novērtējums	
Eksploatacijas uzsākšana, gads	2007	Gandrīz nulles enerģijas ēka	
Stāvu skaits, dzīvokļu stāvs	2	Atbilstība minimālenergoefekt. prasībām	
Kopējā platība, kv.m.	151,4	Atjaunojamā enerģija, kWh/gadā	
Apkaiminātā platība (ekstēlu)	151,4	Saules enerģija, karstā ūdens sildīšanai	nav
Ārējo platība	0	Zemes siltumcūka iekārtas apkurei	nav
Pagrabsātava platība	nav	Gaisa siltumcūkas apkurei	ir
Noiletojumus, pēc kadastra, %	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī	Vēja enerģija, elektrības ražošanai	nav
Ēkas fasāde siltināta,	ir	Hidroenerģijas iekārtas elektr. ražošanai	nav
Telpu izolācija un dabīgais apgaismojums	ir	Saules enerģija, elektrības ražošanai	nav
Elektroauto uzlādes iespējas	nav	Tehniskais stāvoklis pārvaldība	
Aktīvu apsaimniekošanas iespējas	ir	Nesaskaņotas pārbbūves	nav
Sabiedriskais transporta pieejamība	ir	Ēkas mēdīgums	atbilst
Pieejamība personām ar invalid.	nav	Ēka iekļauta "grauztu" sarakstā	nē
		Trūkumi, neatbilstība prasībām	nav
Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)		Klimats un vide	
		Ietekme uz TV	Veiktie pasākumi lai mazinātu riskus
Informācijas avoti			
Informācija par apstāšanās iespējām, plūdiem, reizi 10 gados	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par apstāšanās iespējām, plūdiem, reizi 100 gados	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par stipru lietusgāzu izraisītiem plūdiem	nav datu	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vētras riskiem un to izraisītiem plūdiem	nav datu	0	
Plūdu risks - pastāvīgā jūras līmeņa paaugstināšanās	nav datu	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par krasta erozijas riskiem	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par augšējās erozijas vai degradāciju	nav datu	0	
Informācija par karstuma viņu riskiem	nav datu	0	
Informācija par ūdens stresa un sausuma ietekmi uz ūdensapgādi	nav datu	0	
Informācija par smēgo nokrišņu (krusa, ledus sniega) riskiem	nav datu	0	
Informācija par vides piesārņojumu risku	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	
Bīstamu objektu tuvums	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	
Ieguves resursu, dabas resursu karjeru tuvums	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	
Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	
Troksņu piesārņojums (ieļau, ielceļ, dzelzceļš)	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	
Troksņu piesārņojums (industriālais troksnis)	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas atbilstība	atbilst	0	
Atsāšanās aizsargjūmās dabas teritorijās, izmantošanas ierobežojumi	https://ividescentra.lv/gaisa/ividesvairumaizskaidrojums-un-pludibu-dra	0	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	0	
Vērtību ietekmējošā faktora lēums 0-nav ietekmes 1-maznozīmīga 2-nozīmīga 3-ir būtiska ietekme			

Tab.2							
Ēkas konstruktīvie parametri, inženierkomunikācijas.							
* Konstrukciju apraksts pēc Kadastra datiem							
		Vizuāli konstatēti bojājumi	Tehn.stāv. rakstr.			Vizuāli konstatēti bojājumi	Tehn.stāv. rakstr.
Pamatu konstrukcija				Pārsegumi (starpstāvu)			
laukameņu mūris				koka konstrukcijas	x	nav	labs
ķieģeļu mūris				dzelzbetona			
dzelzbetons	x	nav	labs	monolītā dzelzbetona			
monolīta betona plāksne				metāla konstrukcijas			
pāļu konstrukcijas				Logi, durvis			
stabveida				Logi PVC stiklapakešu	x		labs
				Logi alumīnija stiklapakešu			
Nesošais karkass/ārsienas				Logi koka stiklapakešu			
gulbūves konstrukcija				Logi koka odertipa			
koka karkasa				Ārdurvis metāla/alumīnija			
ķieģeļu mūra				Ārdurvis PVC	x		labs
laukameņu mūris				Ārdurvis koka			
vieglobetona	x	nav	labs	Inženierkomunikācijas			
monolītā betona				elektrības pieslēgums	x		labs
dzelzbetona kolonnu/siju				ūdens	x		labs
cits				kanalizācija	x		labs
ar siltinājumu	x	nav	labs	gāzes pieslēgums			
				kodicionieris			
Jumta konstrukcijas				ventilācija/rekuperācijas sistēma	X		labs
koka konstrukcijas	x	nav	labs	Apkures veids			
dzelzbetona konstrukcijas				centralizētā apkures sistēma - pilsētas			
metāla karkasa konstrukcijas				centralizētā apkures sistēma - ēkai			
savietotā tipa				dzīvokļu individuālā apkures sistēma			
Jumta segums				Koplietošanas telpas			
ruļļu materiālu				ieejas mezgls			
kārniņu				ieejas halle			
bitumena šindeļu				ieejas halle ar konseržu/apsargu			
metāla plāksnes	x	nav	labs	kāpņu telpas			
betona dakstiņu							
metāla dakstiņu				Lifts			
				iedzīvotāju			
Ārējā apdare				kravas			
dekoratīvs apmetums							
dekoratīvās apdares plāksnes				Noliktavu telpu esamība			
koka dēļu apšuvums							
ķieģeļu mūris	x	nav	labs	Autonovietnes novietnes iespējas			
krāsojums				pazemes slēgta/apkurināma			
				zem nojumes			
Kāpnes				pagalmā	x		labs
koka konstrukciju	x	nav	labs	Velonovietnes iespējas			
metāla konstrukciju				pazemes slēgta/apkurināma			
betona konstrukciju				zem nojumes			
				pagalmā	x		labs
Ēkas tehniskā stāvokļa kopējais raksturojums				labs			

[illegible]

3.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- [illegible]

Meža teritorija

- No 10 līdz 25 kilometru garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos
- Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija

- 2) atrašanās vietu Ķekavas pagasts, Ķekavas novads;
- 3) tuvākās apkārtnes apbūvi – tikai individuālās dzīvojamās ēkas;
- 4) nekustamo īpašumu tirgus situāciju – stabilu interesi par individuālo dzīvojamo apbūvi PieRīgā;
- 5) objekta plānojumu un tehnisko stāvokli;
- 6) pašreizējo izmantošanu – zemes gabals ar uz tā esošo individuālo dzīvojamo ēku un palīgēku, secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir zemes gabals ar uz tā esošo individuālo dzīvojamo ēku un palīgēku, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

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

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un 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. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

a) īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,

b) lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),

c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

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

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. 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.

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.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustāmā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Ieguldājos ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$$V = NOI/R, \text{ kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.}$$

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriskā" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdi un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu 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.

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 koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktiskā darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir virzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laikā) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu

pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

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. 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo šādi zemes un būvju īpašumi tiek izmantoti individuālo dzīvojamo māju būvniecībai un nevis kā ieņēmumus nesoši nekustami īpašumi. Bez tam aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

Salīdzināmo darījumu pieeja tiek pielietota, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

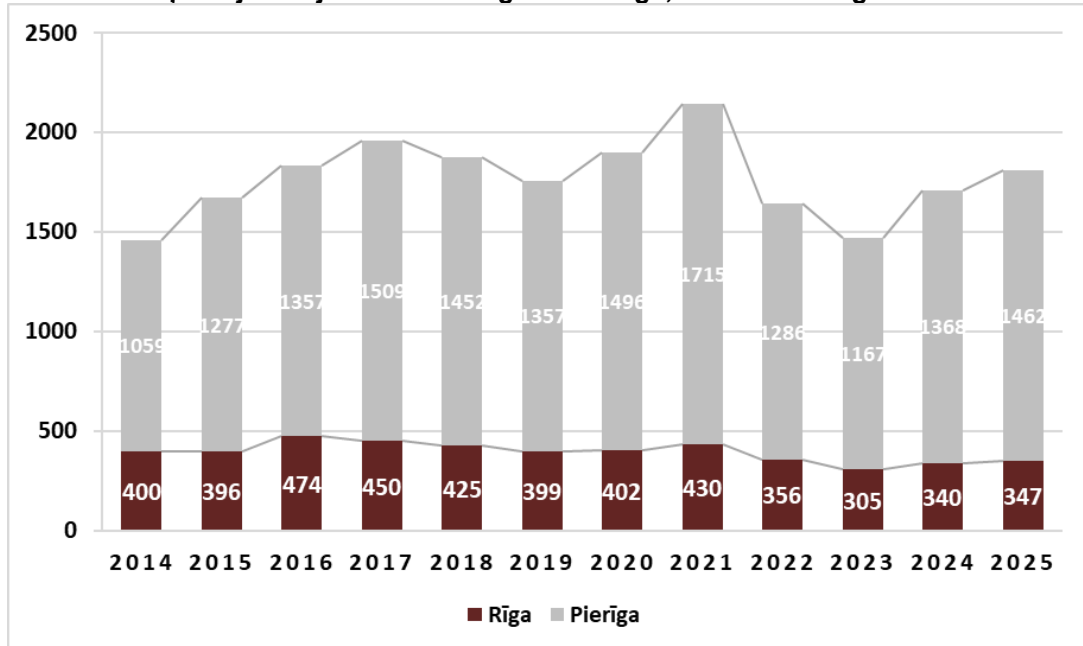
Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvizmaksas novadā bieži neatbilst darījumu summām.

3.3. Nekustamo īpašumu tirgus raksturojums.

Vienģimeņu privātmājas

2025. gadā Rīgā un Rīgas apkārtnē privātmāju tirgus aktivitāte ir palielinājusies: kopējais privātmāju darījumu skaits, salīdzinot ar 2024. gadu, pieaudzis par 6 % (2024. gadā kopumā darījumu skaits palielinājās par 16 %). Darījumu skaits nedaudz palielinājies Rīgas pilsētā (+2 %), tomēr vairāk tas pieaudzis Rīgas apkārtnē – par 7 %. Augstākais privātmāju darījumu skaits pēdējo 12 gadu laikā reģistrēts 2021. gadā.

Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgā un Pierīgā, 2014. – 2025. gads.

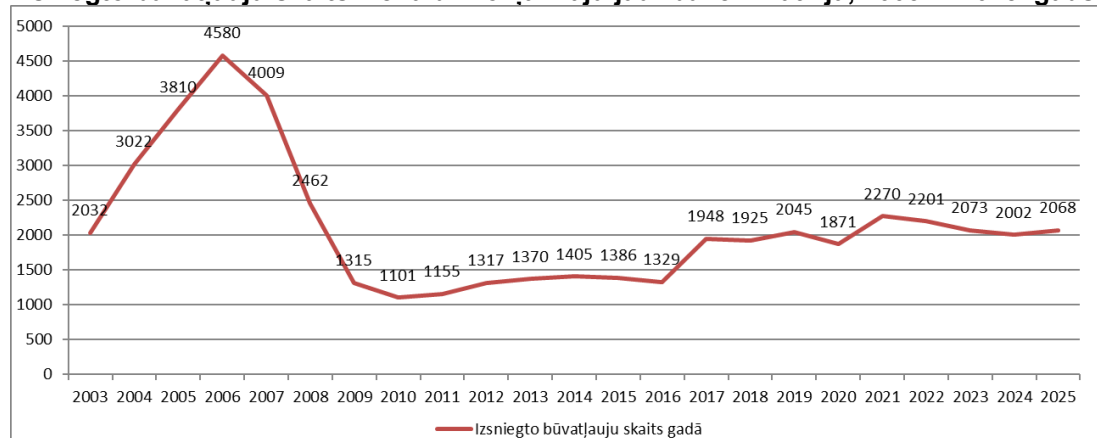


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgā un Rīgas apkārtnē 2025. gadā privātmāju cenām bija tendence palielināties. Lielāks cenu pieaugums tika novērots Rīgā, kur 2025. gadā darījumu cenas palielinājušās vidēji par 6 %. Rīgas apkārtnē privātmāju cenām bija vērojams mazāks pieaugums – 2025. gada laikā privātmāju cenas Pierīgas novados palielinājušās vidēji par 4 %. 2025. gadā Rīgā un Pierīgā lielāks pieprasījums bija pēc jaunām vai atjaunotām privātmājām. Joprojām dēļ augstajām būvniecības un renovācijas izmaksām mazāks pieprasījums bija vērojams pēc privātmājām, kurās nepieciešami būtiski ieguldījumi to atjaunošanā. Pieprasījums pēc dārgām un ekskluzīvām privātmājām Rīgā ir palielinājies – to apliecina pieaugušais darījumu skaits 2025. gadā. Arī Rīgas apkārtnē dārgu privātmāju (virs 400 000 EUR) darījumu skaits ir palielinājies par vairāk kā 30 %.

Aktivitātei jaunu privātmāju būvniecībā iepriekšējos trijos gados bija tendence mazināties. 2021. gadā bija augstākais izsniegto būvatļauju skaits kopš 2008. gada. Savukārt 2025. gadā izsniegto būvatļauju skaits ir palielinājies – gada laikā izsniegtas par 3 % vairāk būvatļauju salīdzinājumā 2024. gadu. Savukārt, ja salīdzina ar 2021. gadu, izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm šogad ir par 9 % mazāks. Vienģimeņu dzīvojamās mājas 2025. gadā joprojām lielākoties tika būvētas pašu vajadzībām.

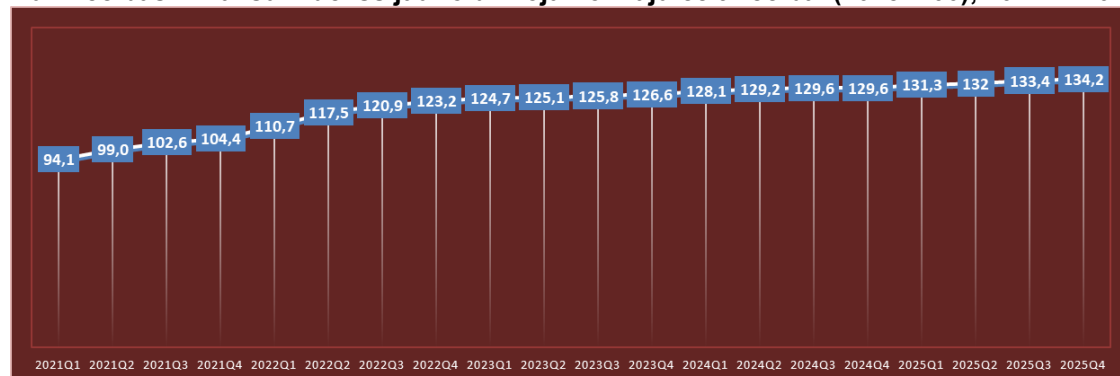
Izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm Latvijā, 2003. – 2025. gads



Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas turpināja palielināties arī 2025. gadā. 2025. gada beigās būvniecības izmaksas dzīvojamajām ēkām, salīdzinājumā ar 2024. gada nogali, palielinājušās par 4 %. Ņemot vērā būvniecības izmaksu kāpumu, privātmāju cenas Rīgas apkārtnē, kur notiek aktīvākā būvniecība, turpināja pieaugt. 2025. gadā cenu pieaugums Rīgas apkārtnē precīzi sakrīt ar būvniecības izmaksu kāpumu. Arī iepriekšējos divos gados privātmāju cenu pieaugums Rīgas apkārtnē nepārsniedza būvniecības izmaksu kāpumu.

Būvniecības izmaksu indekss jauno dzīvojamo māju celtniecībai (2015=100), 2021. – 2025. gads

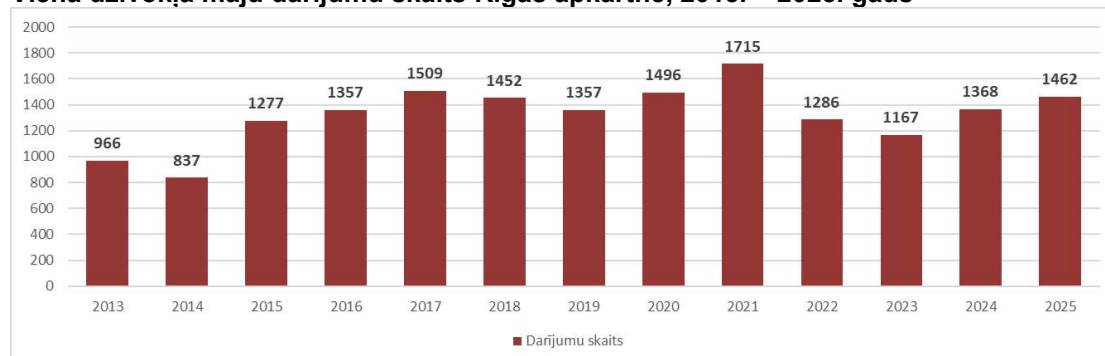


Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Vienģimenes privātmājas Rīgas apkārtnē

2025. gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtnē ir pieaugusi, ja salīdzina ar 2024. gadu. Kā liecina Valsts zemes dienesta darījumu dati, 2025. gadā Rīgas apkārtnes novados reģistrēti 1462 privātmāju darījumi. Līdz ar to darījumu skaits ir par 7 % augstāks nekā 2024. gadā. Darījumu skaits arī pārsniedz 2022. un 2023. gada rādītāju.

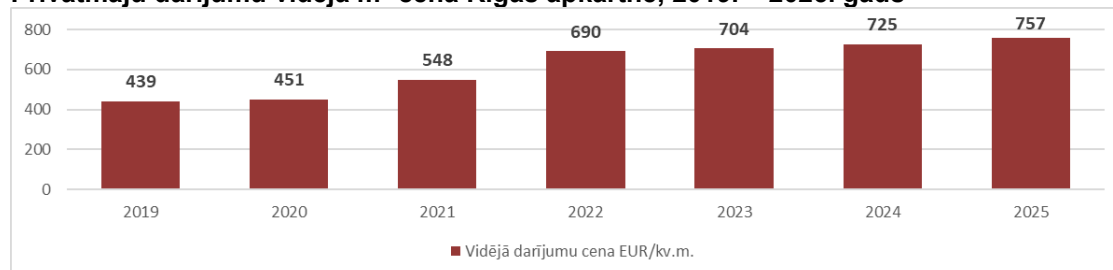
Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgas apkārtnē, 2013. – 2025. gads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Galvenie faktori, kas ietekmēja privātmāju cenu, bija atrašanās vieta, ēkas celšanas gads, komunikācijas, zemes gabala platība, izmantotie būvmateriāli un iekšējā apdare. Samazinoties *euribor* likmei, un palielinoties kredītresursu pieejamībai, 2025. gadā privātmāju tirgū bija vērojams cenu pieaugums. 2025. gadā privātmāju cenas Rīgas apkārtnē pieaugušas vidēji par 4 %. Vidējā darījumu cena pieaugusi līdz 757 EUR/m².

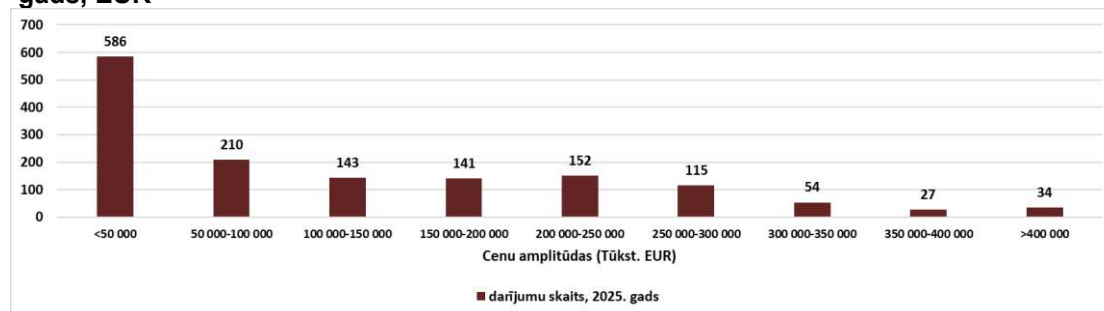
Privātmāju darījumu vidējā m² cena Rīgas apkārtnē, 2019. – 2025. gads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī 2025. gadā lielākā daļa privātmāju darījumu Rīgas apkārtnē tiek reģistrēti par summu līdz 50 000 EUR. 2025. gadā tie bija 40 % no kopējā darījumu skaita. Iepriekšējos gados šajā cenu kategorijā ietilpa aptuveni puse privātmāju darījumu. Galvenokārt tās bija nelielas privātmājas un dārza mājas bijušajos dārzkopības kooperatīvos Olaines, Ropažu, Ķekavas un Saulkrastu novados. Arī cenu amplitūdā no 50 000 līdz 100 000 EUR privātmāju darījumu skaits ir salīdzinoši augsts. Visvairāk šajā kategorijā darījumi reģistrēti Ādažu novadā, galvenokārt Carnikavas pagastā. Gandrīz trešdaļa darījumi reģistrēti no 100 000 līdz 250 000 EUR cenu robežās. Virs 250 000 EUR cenu robežas darījumu skaits būtiski samazinās. Privātmāju, kuru summa pārsniedza 400 000 EUR, darījumu skaits 2025. gadā ir pieaudzis. Šajā cenu kategorijā gada laikā Rīgas apkārtnē reģistrēti 34 darījumi, kas ir par 31 % vairāk nekā 2024. gadā. Darījumi galvenokārt notikuši Mārupes un Ropažu novadā. Par tik augstām cenām privātmāju piedāvājumā joprojām bija daudz. Ekskluzīvu privātmāju (vērtībā virs 500 000 EUR) darījumu skaits ir līdzīgs kā iepriekšējā gadā – 2025. gadā reģistrēti 17 šādi darījumi. Salīdzinājumā – iepriekšējos 4 gados darījumi, kas pārsniedza šo cenu robežu, bija 12-15 ik gadu. 2025. gadā trīs darījumi pārsnieguši 700 000 EUR robežu.

Pierīgā esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pa cenu amplitūdām, 2025. gads, EUR

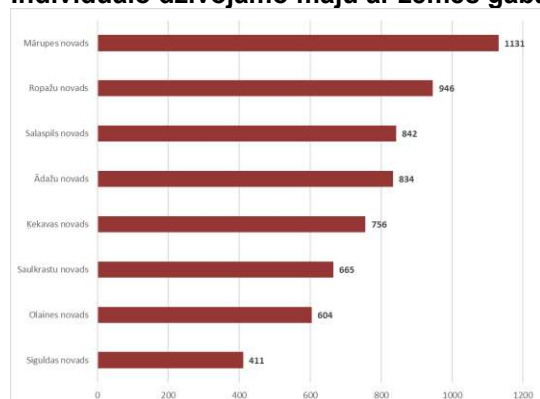


Avots: Valsts zemes dienests

Privātmāju augstākā pārdošanas cena Rīgas apkārtnē 2025. gadā reģistrēta 1 739 000 EUR. Dārgākais darījums noticis Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Katlakalnā, kur pārdota privātmāja Daugavas krastā. (Salīdzinājumā – 2024. gadā dārgākais privātmājas darījums bija 2 350 000 EUR, bet 2023. gadā – 730 000 EUR). Vēl tikai viens privātmājas darījums 2025. gadā pārsniedza 1 miljonu EUR, bet Saulkrastu novadā pašā jūras krastā reģistrēts privātmājas darījums par rekordaugstu cenu – 950 000 EUR. Pārējos darījumos 2025. gadā Rīgas apkārtnē privātmāju cenas nepārsniedza 630 000 EUR. Darījumos virs 350 000 EUR dominēja pēdējos gados būvētas ekskluzīvas privātmājas, ar augstas kvalitātes telpu apdari.

Privātmāju augstākās cenas 2025. gadā bija Mārupes novadā, kur vidējā privātmājas darījumu cena bija 1131 EUR/m². Vīszemākā vidējā darījumu cena privātmājām bija Siguldas novadā. Lielu īpatsvaru no privātmāju darījumiem Siguldas novadā veidoja dārza un vasara mājas bijušajos dārzkopības kooperatīvos. Arī Saulkrastu un Olaines novadā ir vienas no zemākajām vidējām darījumu cenām tieši šī paša iemesla dēļ.

Individuālo dzīvojamo māju ar zemes gabalu darījumu vidējā m² cena Rīgas apkārtnē, 2025. gads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS.

Privātmāju darījumu cenas Mārupes un Ropažu novadā sasniedza 560 000 EUR, izņemot atsevišķus darījumus. Citos Rīgas apkārtnes novados augstākās darījumu cenas pārsvarā bija zem 400 000 EUR. Viszemākās cenas privātmājām bija Salaspils un Saulkrastu novadā.

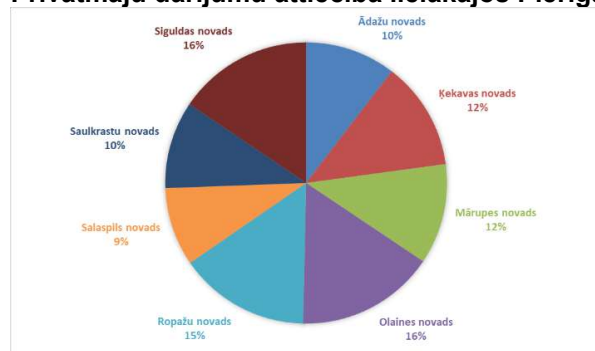
Privātmāju cenas Rīgas apkārtnes novados, 2025. gads

	Zemākā cena	Augstākā cena
Ādažu novads	€ 45 000	€ 390 000
Ķekavas novads	€ 25 000	€ 370 000
Mārupes novads	€ 140 000	€ 560 000
Olaines novads	€ 20 000	€ 290 000
Ropažu novads	€ 40 000	€ 560 000
Salaspils novads	€ 50 000	€ 280 000
Saulkrastu novads	€ 35 000	€ 270 000
Siguldas novads	€ 30 000	€ 365 000

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS; ARCO REAL ESTATE

Darījumu skaits Pierīgas novados 2025. gadā bija atšķirīgs. Proporcionāli lielākais darījumu skaits notika Olaines un Siguldas novadā (16 %). Olaines novadā pārsvarā darījumi notikuši ar bijušajos dārzkopības kooperatīvos esošajām dzīvojamajām mājām. Siguldas novadā liels skaits darījumu reģistrēts ar dārza mājām Inčukalna pagastā, apdzīvotā vietā Meža miers, kas arī ir par pamatu būtiskajam darījumu skaita pieaugumam Siguldas novadā. Salīdzinoši daudz darījumi notikuši Ropažu novadā (15 %). Šajā novadā lielākā daļa darījumu reģistrēti Stopiņu un Garkalnes pagasta ciemos, privātmāju apbūves rajonos. Dārgākajā Pierīgas novadā – Mārupes – notikuši 12 % darījumu no kopskaita. Savukārt proporcionāli vismazāk darījumi no Pierīgas novadiem notikuši Salaspils novadā – vien 9 % no darījumu kopskaita.

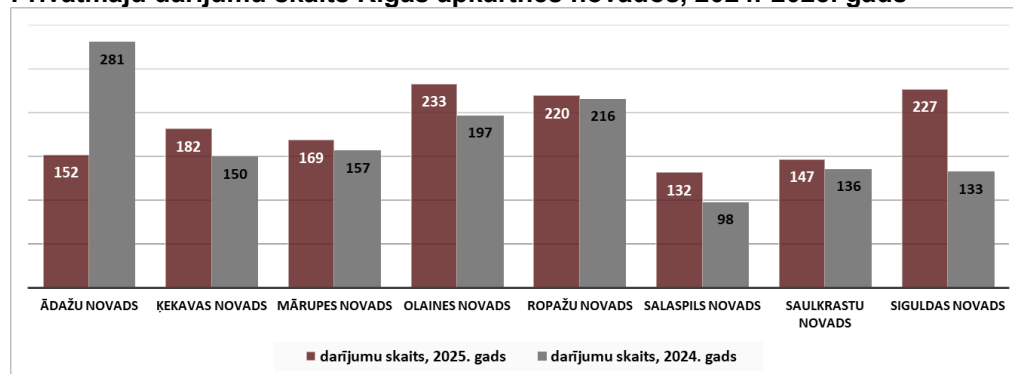
Privātmāju darījumu attiecība lielākajos Pierīgas novados, 2025. gads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2025. gadā darījumu skaita ziņā bagātākais bija Olaines novads, kur pavisam reģistrēti 233 privātmāju darījumi. Vismazāk darījumi notikuši Salaspils novadā – tur gada laikā reģistrēti 132 privātmāju darījumi. Salīdzinoši maz darījumi reģistrēti Saulkrastu un Ādažu novadā. 2025. gadā privātmāju darījumu skaits ir pieaudzis gandrīz visos Rīgas apkārtnes novados, salīdzinājumā ar 2024. gadu. Vislielākais darījumu skaita pieaugums konstatēts Siguldas novadā. Jāpiebilst, ka lielu darījumu īpatsvaru sastādīja vienā konkrētā dārza māju un privātmāju rajonā Inčukalna pagastā reģistrētie darījumi. Salīdzinājumā - 2024. gadā Siguldas novadā bija viens no zemākajiem reģistrēto privātmāju darījumu skaitiem. Vienīgi Ādažu novadā konstatēts darījuma skaita kritums (-46 %).

Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados, 2024.-2025. gads

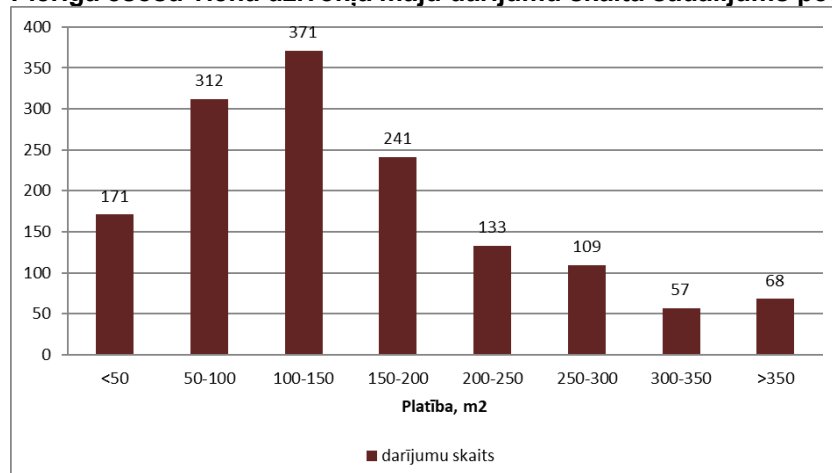


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2025. gadā visvairāk darījumu notika ar vidējas platības – 100-150 m² privātmājām – šādi darījumi bija 25 % no kopējā darījumu skaita. Visvairāk darījumu jeb viena trešdaļa ar šādas platības mājām notika Siguldas novadā padomju laikos izveidoto dārza māju kooperatīvu teritorijās. 2024. gadā visvairāk tika pārdotas privātmājas ar platību 50-100 m².

Rīgas apkārtnē privātmājas platībā no 50 līdz 100 m² arī veidoja lielu daļu (21 %) no kopējā darījumu skaita. Ar šādas platības ēkām visvairāk darījumi reģistrēti bijušo dārzkopības kooperatīvu teritorijās Olaines novadā. Pēc darījumu ainas var secināt, ka pieprasītākās privātmājas Pierīgā joprojām ir ar kopējo platību līdz 200 m². Darījumu skaits ar lielas platības privātmājām virs 200 m² strauji samazinās. Ekskluzīvas platības (virs 350 m²) privātmājas Pierīgā tika pārdotas vairāk nekā iepriekšējā gadā. 2025. gadā pārdotas 68 šādas ēkas, kas bija par 42 % vairāk nekā 2024. gadā. Iepriekšējos trīs gados šādas platības privātmāju darījumu īpatsvars bija 3 - 4% no kopējā darījumu skaita, bet 2025. gadā 5 %. 2025. gadā visvairāk darījumu ar šādas platības privātmājām notika Ropažu novadā, lielākoties Garkalnes pagastā.

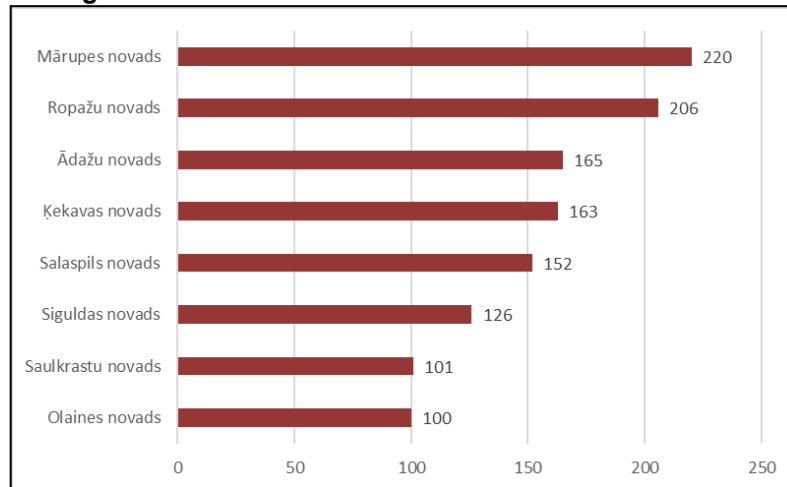
Pierīgā esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc ēku platības, 2025. gads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Ja skatās pēc vidējās dzīvojamās mājas telpu platības, tad platības ziņā lielākās mājas tiek pārdotas Mārupes un Ropažu novadā. Savukārt vismazākās platības mājas tiek pārdotas Saulkrastu un Olaines novadā, kur ir liels vasarnīcu un dārza māju īpatsvars darījumos.

Individuālo dzīvojamo māju ar zemes gabalu darījumu ēkas vidējā platība (m²) Rīgas apkārtnē, 2025. gads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

3.4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) Liela, labiekārtota piemājas teritorija ar dīķi un palīgēku,
- 2) Visas nepieciešamās inženierkomunikācijas,
- 3) Dzīvojamā ēka kopumā labā tehniskā stāvoklī,
- 4) Ainaviska vieta, zemes gabals robežojas ar upīti.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Apgrūtinājumi – daļa zemes gabala atrodas applūstošā teritorijā, esošā apbūve netiek skarta. Ceļa servitūts, aizsargjoslas gar elektrolīniju un upīti.

1)

[illegible]

2)

[illegible][illegible]

Tabula Nr.1

Salīdzināmais objekts	Stropi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Mazbānīši, Baldones pag., Ķekavas nov.	Mēness iela 2, Lielvārzi, Ķekavas pag.	Kalmju iela 2, Odukalns, Ķekavas pag.
Darījuma/piedāvājuma laiks		30/01/2025.	22/09/2025	23/02/2026
Informācijas avots		CB 2049317	CB 2195302	CB 2301587
Darījuma cena, EUR		220000	240000	211000
Zemes gabala platība, m ²	31800	5052	1300	2386
Palīgēkas	dārza mājiņa	jūras konteineru tipa noliktava	nav	nav
Dabas faktors	robežojas ar upi			
Komunikācijas	elektroapgāde; ūdensapgāde, kanalizācija siltumapgāde – autonoma apkure ar šķidrā kurināmā katlu, gaiss-gaiss siltumsūknis	elektroapgāde; ūdensapgāde, kanalizācija siltumapgāde – autonoma apkure ar granululu katlu, kondicionieris	elektroapgāde; ūdensapgāde, kanalizācija siltumapgāde – autonoma apkure ar granululu katlu	elektroapgāde centralizēta un ar saules paneļiem; ūdensapgāde, kanalizācija siltumapgāde – autonoma apkure ar ranulu kamīns, divas kamīnkrāsnis un elektriskā apkure (radiatori), ventilācija dabiskā
Īpašuma tiesības	uz zemi un apbūvi	uz zemi un apbūvi	uz zemi un apbūvi	uz zemi un apbūvi
Ēkas tehniskais stāvoklis	labs	labs	labs	labs
Apdares stāvoklis	labs	labs	labs	labs
Energoefektivitātes sertifikāts	nav	D(88)	B(59)	C(89)
Plānojuma atbilstība, legalizācijas nepieciešamība	nav	nav	nav	nav
Ēkas kopējā platība, m ²	151,40	183,60	265,70	162,40
t.sk.pagrabs tāva platība, m ²			0	
t.sk.ārtelpu platība, m ²	0,00	17,80	73,60	14,20
Iekštelpu virszemes platība (aprēķinu), m ²	151,40	165,80	192,10	148,20
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		% EUR	% EUR	% EUR
Cena, EUR				
Īpašuma tiesības		0% 220000	0% 240000	0% 211000
Finansējuma apstākļi		0% 220000	0% 240000	0% 211000
Darījuma apstākļi		0% 220000	0% 240000	0% 211000
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0% 220000	0% 240000	0% 211000
Darījuma veikšanas laiks		3% 226600	0% 240000	0% 211000
Koriģētā darījuma cena, EUR		226600	240000	211000
Vienības cena, EUR/m²		1366,71	1249,35	1423,75
Objekta atrašanās vietas faktors		3% 41,00	0% 0,00	-7% -99,66
Novietojums, infrastruktūra		0%	-3%	-10%
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%
Apkārtnes ietekme		0%	0%	0%
Dabas faktors (ūdens tuvums, ainaviska vieta)		3%	3%	3%
Zemes gabala platības faktors		4% 54,67	8% 99,95	6% 85,43
Zemes gabala konfigurācija		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Piebraucamo ceļu faktors		-3% -41,00	-3% -37,48	-3% -42,71
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		3% 41,00	2% 24,99	8% 113,90
Apbūves statuss (dvīņu, rindu ēka)		0%	0%	0%
Arhitektūra un plānojums		3%	0%	3%
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Iekštelpu apdare		0%	0%	5%
Komunikācijas		0%	0%	0%
Apkures veids		0%	0%	0%
Atjaunojamo resursu izmantošana		0%	2%	-3%
Energoefektivitātes sertifikāta ietekme		0%	0%	0%
Iebūvētas mēbeles		0%	0%	3%
Ēkas platība (iekštelpu aprēķina platība)		2% 27,33	10% 124,93	0% 0,00
Pagrabs tāva platības ietekme		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ārtelpu platības ietekme		-1% -13,67	-3% -37,48	-1% -14,24
Palīgelpu platības (garāžas, saimniecības telpas)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Palīgēku faktors		1% 13,67	1% 12,49	1% 14,24
Teritorijas labiekārtojums		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
ESG risku ietekmes faktors (apļūšana)		-1% -13,67	-1% -12,49	-1% -14,24
Apgrūtinājumu faktors		-2% -27,33	-2% -24,99	-2% -28,48
Kopējā korekcija		6% 82,00	12% 149,92	1% 14,24
Koriģētā vienības vērtība, EUR	1428,66	1448,71	1399,27	1437,99
Objekta tirgus vērtība, EUR	216299			
Pārbaudes legalizācijas, ekspluatācijas nodošanas izmaksas, EUR				
Tirgus vērtība, EUR	216299			
Tirgus vērtība, noapaļojot EUR	216000		216000	

„Produkta sagatavošanā izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus dati (Autors: © Valsts zemes dienests)”

4. Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi "Stropi", Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 28. maijā, noapaļojot sastāda:

EUR 216 000 (divi simti sešpadsmit tūkstoši eiro).

SIA "Arco Real Estate"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs

/ Māris Laukalējs /
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30

Vērtētāja asistents

/ Oskars Dārziņš /

5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 30 lapaspusēm ar pielikumiem.

Novērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- 1) Kompetences sertifikāts Nr.20 nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanai
- 2) LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 30,
- 3) Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti,
- 4) Izdrukas no VZD kadastra reģistra datiem,
- 5) Tiesu izpildītājas pieteikums.

6. Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonācšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

M. Laukalējs _____

Pielikumi



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *20*

Izsniegts

STA "Arco Real Estate"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003323328*

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 20. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 19. decembrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 30

Māris Laukatējs

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 5. novembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000093222

Kadastra numurs: 80700120336

Nosaukums: Stropi

"Stropi", Ķekavas pag., Ķekavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8070 012 0336. Atdalīts no nekustama īpašuma "Bērzumnieki-2", Ķekavas pag., Rīgas raj. (Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 2005). <i>Žurn. Nr. 300000416822, lēmums 05.03.2003., tiesnese Skaidrīte Temjakova</i>		3.18 ha
2.1. Pievienota dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8070 012 0336 001). <i>Žurn. Nr. 300002241789, lēmums 10.10.2007., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: GATIS GUNDARS, personas kods	1	
1.2. Pamats: 2002. gada 7. novembra dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000416822, lēmums 05.03.2003., tiesnese Skaidrīte Temjakova</i>		600.00 LVL
2.1. Persona: GATIS GUNDARS, personas kods īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: GUNĀRS ANDERSONS, personas kods	1	
2.3. Pamats: 2004. gada 2. decembra dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000945102, lēmums 07.01.2005., tiesnese Ināra Zariņa</i>		
3.1. Pamats ēkas pievienošanai: 2007.gada 3. septembra akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 300002241789, lēmums 10.10.2007., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
4.1. Persona: GUNĀRS ANDERSONS, personas kods īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: VALĒNTĪNA ANDERSONE, personas kods	1	
4.3. Pamats: 2017.gada 18.oktobra nekustamā īpašuma "Stropi", Ķekavas pag., Ķekavas nov. dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004454607, lēmums 24.10.2017., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
5.1. Persona: VALENTĪNA ANDERSONE, personas kods īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: GUNĀRS ANDERSONS, personas kods	1	
5.3. Pamats: 2020.gada 13.maija atcēlējs līgums. <i>Žurn. Nr. 300005126322, lēmums 18.05.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
6.1. Persona: GUNĀRS ANDERSONS, personas kods īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: DAINIS DANIJEVIČS, personas kods	1	

Lapa 1 no 5

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
6.3. Pamats: 2020.gada 22.maija nekustamā īpašuma pārdošanas-pirkšanas līgums. <i>Žurn. Nr. 300005131302, lēmums 03.06.2020., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i>		155000.00 EUR
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums bez TRASTA KOMERCBANKAS, Akciju sabiedrības, nodokļu maksātāja kods 40003029667 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, hipotēkas priekšmetu vai tā daļu un apgrūtināt ar lietu tiesībām : iznomāt, izīrēt, nodot kā ieguldījumu juridiskās personas kapitālā, atsavināt vai dāvināt hipotēkas priekšmeta lietošanas tiesības trešajām personām. Pamats: 2005. gada 1. aprīļa Hipotēkas līgums Nr. HK-23/1/2005. <i>Žurn. Nr. 300001047046, lēmums 18.04.2005., tiesnese Oļita Blūmfelde</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300001166806)</i>		
2.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez valsts akciju sabiedrības "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu iznomāt, dalīt, izkomplektēt, pārdot, dāvināt vai kā citādi atsavināt kopumā vai pa daļām, vai ar to saistītās tiesības un apgrūtināt (arī galvojot). Pamats: 2005. gada 25. jūlija aizdevuma līgums Nr.111564/01. <i>Žurn. Nr. 300001154383, lēmums 08.08.2005., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300003385628), 5.1 (300004158896)</i>		
3.1. Līdz ar Akciju sabiedrības TRASTA KOMERCBANKA, nodokļu maksātāja kods 40003029667, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001047046, 12.04.2005) dzēst. <i>Žurn. Nr. 300001166806, lēmums 22.08.2005., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		
4.1. Grozīt atzīmi Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001154383, 03.08.2005) un izteikt šādā redakcijā: <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004158896)</i>		
4.2. Atzīme - noteikts aizliegums bez Swedbank, AS, nodokļu maksātāja kods 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt kopumā vai pa daļām, vai ar to saistītās tiesības, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, arī galvojot. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004158896)</i>		
4.3. Pamats: 2012.gada 13.decembra vienošanās Nr.12 par hipotēku un citu zemesgrāmatā nostiprināto tiesību nodošanu (pāreju). <i>Žurn. Nr. 300003385628, lēmums 21.02.2013., tiesnese Māra Balode</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004158896)</i>		
5.1. Līdz ar Swedbank, AS, reģistrācijas numurs 40003074764 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi un ierakstus iedaļā ar Nr. 2.1, 4.1, 4.2, 4.3 (žurnāla Nr. 300001154383, 03.08.2005, 300003385628, 18.02.2013) dzēst. <i>Žurn. Nr. 300004158896, lēmums 08.08.2016., tiesnese Skaidrīte Temjakova</i>		
6.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez KITIJAS UMBRAŠKO, personas kods 170779-12958, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300005126311)</i>		
6.2. Pamats: 2018.gada 2.jūlija vienošanās par personālservitūta nodibināšanu. <i>Žurn. Nr. 300004662594, lēmums 09.08.2018., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300005126311)</i>		
7.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez ANDRA UMBRAŠKO, personas kods 080778-10113, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.2 (300005126311)</i>		
7.2. Pamats: 2018.gada 27.jūlija hipotēkas līgums Nr.1. <i>Žurn. Nr. 300004662603, lēmums 09.08.2018., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.2 (300005126311)</i>		
8.1. Atzīme Nr. 6.1, 6.2 (žurnāla Nr. 300004662594, 01.08.2018) dzēsta.Pamats: 2020.gada 13.maija atcēlējs līgums.		
8.2. Atzīme Nr. 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300004662603, 01.08.2018) dzēsta.Pamats: Valentīnas		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
Andersones, Kitijas Umbraško un Andra Umbraško 2020.gada 13.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005126311, lēmums 18.05.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane 9.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez AS "Swedbank", reģistrācijas numurs 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu nekādā veidā neatsavināt, nedalīt, nedāvināt, neieķīlāt, neiznomāt, neizīrēt, neapgrūtināt ar lietu tiesībām un negrozīt ķīlas priekšmeta lietošanas kārtību, ja tāda noteikta. 9.2. Pamats: 2020.gada 7.maija hipotēkas līgums Nr.20-014122-PK/1. Žurn. Nr. 300005131354, lēmums 03.06.2020., tiesnese Everita Ancāne-Balode 10.1. Atzīme - saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas 2026.gada 16.aprīļa izpildu rakstu lietā Nr.C33607021, nekustams īpašums tiek pārdots izsolē. 10.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Intas Kešānes 2026.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Rīgas apgabaltiesas 2026.gada 16.aprīļa izpildu raksts lietā Nr.C33607021. Žurn. Nr. 300008568234, lēmums 30.04.2026., tiesnese Indra Kreicberga	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - Bēzres upes aizsargjosla 1,17 ha; aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20 kV - 0.28 ha; aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4 kV - 0.15 ha; servitūts - tiesība uz braucamo ceļu - 0.06 ha. Pamats: zemes robežu plāns. Žurn. Nr. 30000416822, lēmums 05.03.2003., tiesnese Skaidrīte Temļakova 2.1. Nostiprināta lietojuma tiesība uz nekustamo īpašumu līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: KITIJA UMBRAŠKO, personas kods 170779-12958. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005126311) 2.2. Pamats: 2018.gada 2.jūlija vienošanās par personālservitūta nodibināšanu. Žurn. Nr. 300004662594, lēmums 09.08.2018., tiesnese Everita Ancāne-Balode Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005126311)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2 (žurnāla Nr.300004662594, 01.08.2018).Pamats: 2020.gada 13.maija atcēlējs līgums. Žurn. Nr. 300005126311, lēmums 18.05.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Kredīta summa LVL 28112 Procentu likme: patstāvīgā (nemainīgā) daļa 3,25% gadā plus 3 mēnešu EURIBOR. Līgumsods: 0,1% apmērā no nesamaksātās summas par katru saistības neizpildes dienu. Samaksas termiņš - 2015. gada 01.aprīlis. Kreditors : TRASTA KOMERCBANKA, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003029667. Pamats: 2005. gada 1. aprīļa Kredīta līgums Nr. HK-23/2005, 2005. gada 1. aprīļa Hipotēkas līgums Nr. HK-23/1/2005. Žurn. Nr. 300001047046, lēmums 18.04.2005., tiesnese Oļita Blūmfelde Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001166806)	
2.1. Nostiprināta kā otrā hipotēka. Procentu likme: fiksētā - 2% gadā un mainīgā - sešu mēnešu RIGIBOR. Līgumsods: par termiņā neveiktu procentu un/vai pamatsummas maksājumu ir 30 % gadā no laikā nenomaksātās summas par katru kavēto dienu. Procentu samaksas termiņš : katra mēneša 28.datumā. Kreditors : Valsts akciju sabiedrība "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437. Pamats: 2005. gada 25. jūlija aizdevuma līgums Nr.111564/01. Žurn. Nr. 300001154383, lēmums 08.08.2005., tiesnese Sarmīte Stūrmane Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300003385628); IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300004158896)	
3.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: ANDRIS UMBRAŠKO, personas kods 080778-10113. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300005126311)	

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
3.2. Pamats: 2018.gada 27.jūlija aizdevuma līgums Nr.1, 2018.gada 27.jūlija hipotēkas līgums Nr.1. Žurn. Nr. 300004662603, lēmums 09.08.2018., tiesnese Everita Ancāne-Balode Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300005126311) 4.1. Atzīme - kīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: SERGEJS ŠĻAMA, personas kods [redacted] Aizstāts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 1.-2.iedaļa 6.1 (300005158317) 4.2. Pamats: Rīgas rajona tiesas 2018.gada 3.augusta lēmums Nr. C-4860-18/7. Žurn. Nr. 300004666510, lēmums 14.08.2018., tiesnese Jolanta Līvena 5.1. Nostiprināta hipotēka.Aizdevuma summa 120000.00 EURKreditors: AS "Swedbank", reģistrācijas numurs 40003074764. 5.2. Pamats: 2020.gada 7.maija aizdevuma līgums Nr.20-014122-PK, 2020.gada 7.maija hipotēkas līgums Nr.20-014122-PK/1. Žurn. Nr. 300005131354, lēmums 03.06.2020., tiesnese Everita Ancāne-Balode 6.1. Atzīmi Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300004666510, 07.08.2018) aizstāt ar ierakstu: 6.2. Nostiprināta hipotēka.Prasītājs: SERGEJS ŠĻAMA, personas kods [redacted] Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300005158324) 6.3. Pamats: Rīgas rajona tiesas 2020.gada 14.februāra spriedums lietā Nr. C33486018, Rīgas rajona tiesas 2020.gada 18.jūnija izpildu raksts lietā Nr. C33486018, C-0455-20. Rīgas rajona tiesas 2020.gada 18.jūnija izpildu raksts lietā Nr. C33486018, C-0455-20. Žurn. Nr. 300005158317, lēmums 23.07.2020., tiesnese Ināra Kuzņecova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300005158324)	70000.00 EUR 168000.00 EUR 72217.89 EUR
IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1. Grozīt 1. un 2. iedaļas ierakstu Nr.2.1 (žurnāla Nr.300001154383, 03.08.2005): mainīt kreditoru no "Valsts akciju sabiedrība "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764" uz "akciju sabiedrība "Swedbank", nodokļu maksātāja kods 40003074764". Pamats: 2012.gada 13.decembra vienošanās Nr.12 par hipotēku un citu zemesgrāmatā nostiprināto tiesību nodošanu (pāreju). Žurn. Nr. 300003385628, lēmums 21.02.2013., tiesnese Māra Balode Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300004158896) 2.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003385628, 18.02.2013).Pamats: AS "Swedbank" 2016.gada 2.augusta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004158896, lēmums 08.08.2016., tiesnese Skaidrīte Temļakova	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta pirmā hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300001047046, 12.04.2005). Pamats: 2005. gada 16. augusta Akciju sabiedrības TRASTA KOMERCBANKA nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300001166806, lēmums 22.08.2005., tiesnese Sarmīte Stūrmane 2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, žurnāla Nr. 300001154383, 03.08.2005).Pamats: AS "Swedbank" 2016.gada 2.augusta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004158896, lēmums 08.08.2016., tiesnese Skaidrīte Temļakova 3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1, 3.2, žurnāla Nr. 300004662603, 01.08.2018).Pamats: Valentīnas Andersones, Kitijas Umbraško un Andra Umbraško 2020.gada 13.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005126311, lēmums 18.05.2020., tiesnese Sarmīte Stūrmane 4.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.6.2, 6.3, žurnāla Nr.	56224.00 LVL 106715.39 EUR 200000.00 EUR 72217.89 EUR

IV daļas 4., 5. iedaļa Kilas tiesību dzēsumi	Summa
300005158317, 10.07.2020).Pamats: Sergeja Šļama 2020.gada 9.jūlija nostiprinājuma lūgums tiesību pārgrozīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005158324, lēmums 23.07.2020., tiesnese Ināra Kuzņecova</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Aigars Šmits. Pieprasījums izdarīts 29.05.2026 13:37:59.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80700120336	Stropi	3.18 ha	100000093222	-	Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	17754	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	73462	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	18243	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu, Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	73951	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8), Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80700120336	1/1	"Stropi", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123
Nekustamā īpašuma objekta platība:		3.1800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		25

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2675	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8057	01.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.1800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.0900
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	1.0900
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām mēlēto lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.6900
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	1.2300
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1100

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1100
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0600
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.1800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
4	15.10.2002	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0600	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0849	ha
-	01.02.2025	7311020103	no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.2653	ha
-	01.02.2025	7311020400	applūstošā (10 % applūsuma varbūtība) teritorija	0.3077	ha
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.7304	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1822	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.0381	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3640	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2355	ha
-	01.02.2025	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakststaciju	0.0227	ha
-	01.02.2025	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskās būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemes	0.0066	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Juris Ozoliņš	15.10.2002

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
80700120336001	1/1	"Stropi", Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		151.4	
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas	
Būves tips:		11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārīsiem	
Uzbūvēšanas gads:		2007	
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		19.01.2007	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15079	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	65405	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazināšanas koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	151.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	151.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	151.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	151.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	83.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	67.8
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:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80700120336001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	13
Ēkas apsekošanas datums:	19.01.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15079	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	65405	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	151.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	151.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	151.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	83.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	67.8
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	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	21.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	51.5	-
3	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	5.1	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	5.3	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	8.0	-
6	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	3.4	-
7	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	1.6	-
8	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	7.8	-
9	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	-	-	5.1	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.25	-	-	14.2	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.25	-	-	17.9	-
12	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	5.2	-
13	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	5.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	631.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	152.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	2007
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglobetona bloki	2007
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2007
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	2007

Reģistrētie labiekārtojumi

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

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



LATVIJAS REPUBLIKA
Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 61
ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS
Inta Kešāne

Brīvības gatve 262-3, Rīga, LV-1006, tālr. 67331439, e-pasts inta.kesane@lzt.lv

Rīgā, 28.04.2026. Nr.04694/061/2026-NOS

Izpildu lietā Nr.01616/061/2026

"ARCO REAL ESTATE"
oskars.darzins@arcoreal.lv

Par lūgumu veikt nekustamā īpašuma novērtējumu

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.61 zvērinātais tiesu izpildītājs Inta Kešāne lietvedībā atrodas Rīgas apgabaltiesas 16.04.2026. izdotsais izpildu raksts Nr.08925579 lietā Nr. C33607021, ar kuru tiesa nolēma atzīt, ka Daiņa Daņileviča, personas kods _____, un Rasas Danilevices, personas kods _____, kopīpašums - nekustamais īpašums "Stropi", Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kas reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr.100000093222, pieder Dainim Daņilevičam un Rasai Danilevicei līdzīgās daļās – katram ½ domājamās daļas apmērā. **Sadalīt laulāto kopmantu - nekustamo īpašumu "Stropi", Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, to pārdodot atklātā izsolē**

Izpildu lietā piedziņa tiek vērsta uz nekustamo īpašumu "Stropi", Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kas reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr.100000093222, kadastra Nr.8070 012 0336.

Ņemot vērā minēto, un saskaņā ar Civilprocesa likuma 617.¹panta piekto daļu lūdzu veikt minētā nekustamā īpašuma novērtēšanu, **nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību.**

Novērtējamā nekustamā īpašuma iekštelpu apskati nevaram nodrošināt.

Apmaksu par vērtēšanas izdevumiem garantēju.

Rēķinā iekļaujamie rekvizīti:

ZTĪ Inta Kešāne, PVN maksātāja reģ. Nr. LV28098211425

Brīvības gatve 262-3, Rīga, LV-1006

AS Swedbank, HABALV22

Konta numurs: LV57HABA0551021316196

Pielikumā: izpildu raksts.

Zvērināta tiesu izpildītāja

Inta Kešāne

Atbilstoši Tiesu izpildītāju likuma 160. panta pirmajai prim daļai dokuments ir derīgs bez paraksta.