



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Ķekavas nov., Daugmales pag., Daugmale, "Eglītes"
kadastra nr.8056 002 0503
novērtējums





Nr. 2026/03/E122/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši **Nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.8056 002 0503) ar platību 5045m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas jaunbūves (kadastra apz. 8056 002 0212 002), un zemesgrāmatā un VZD sistēmā neregistrētu būvju – dzīvojamās mājas un palīgēkas, kadastra nr. 8056 002 0503, kas atrodas Ķekavas nov., Daugmales pag., Daugmale, “Eglītes”, novērtēšanu.**

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8056 002 0503, kas atrodas Ķekavas nov., Daugmales pag., Daugmale, “Eglītes”, 2026. gada 17. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

125 400 EUR (simts divdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro).

Tirgus vērtība – 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 piespiedības.

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

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas objektu, vērtēšanas objekts ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem nekustamā īpašuma atsavināšanai, kā arī tas nav apgrūtināts ar citiem iespējamiem apgrūtinājumiem, un tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē aprakstītajam. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā mainīsies tā vērtība. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējām nekustamo īpašumu cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Neparedzētu tirgus situācijas izmaiņu gadījumā realizācijas termiņš var mainīties. Šis termiņš noteikts, pamatojoties uz informāciju par līdzīgu īpašumu pieprasījumu un piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū. Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti nosaka vērtētāju neatkarības apliecinājums, kā arī ierobežojošie faktori, kuri uzskaitīti vērtējuma atskaites tekstā. Novērtējuma atskaitē un tehniskās inventarizācijas materiāli nav paredzēti nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

Saturs

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. FOTOATTĒLI (2021.g. 19. oktobris).....	7
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	12
4.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	12
4.2. Apbūves raksturojums	12
4.3. Zemesgabala raksturojums	15
6. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	16
6.1. Tirgus vērtības definīcija.....	16
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	16
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	17
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	17
5.6. Vērtēšanas pieejas	18
7. Tirgus vērtības aprēķins	19
7. SLĒDZIENS UN NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	22

PIELIKUMI


Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

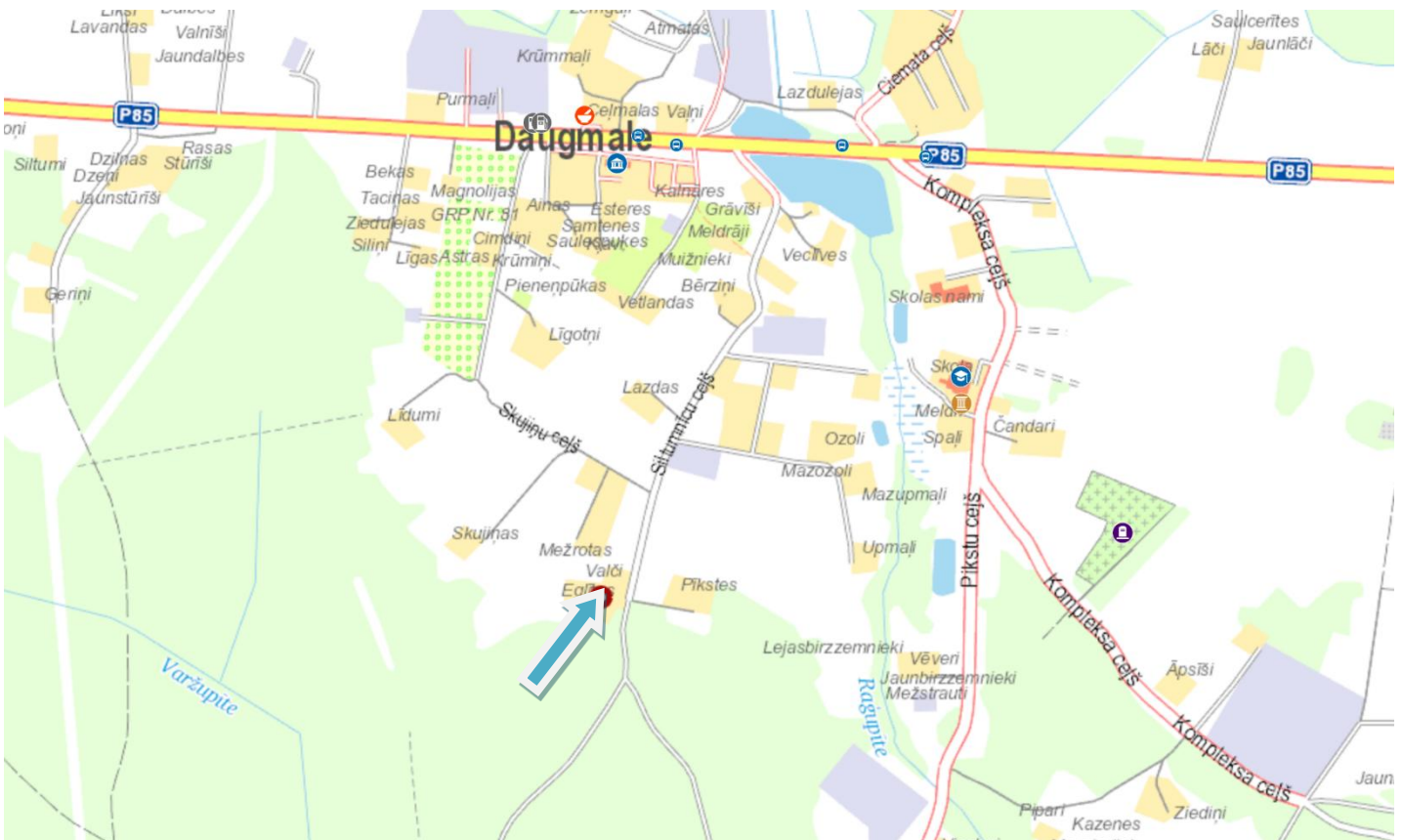
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.8056 002 0503) ar platību 5045m ² un uz tā stāvoša dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apz. 8056 002 0212 002), un zemesgrāmatā un VZD sistēmā neregistrētas būves – dzīvojamā māja un palīgēkas, kadastra nr. 8056 002 0503, kas atrodas Ķekavas nov., Daugmales pag., Daugmale, “Eglītes”.																					
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 18. Marts.																					
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ligita Pētersone.																					
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																					
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																					
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	125 400 EUR (simts divdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro).																					
Īpašumtiesības	Īpašuma sastāvs: Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Reinis Cinis.																					
Kadastra Nr.	8056 002 0503.																					
Apbūve	Dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apz. 8056 002 0212 002) ar platību 104.3m ² . Uz zemesgabala novietotas Zemesgrāmatā uz VZD sistēmā neregistrētas ēkas: Dzīvojamā māja, pēc mērnika (2021.g.) piestādītiem plāniem ēkas platība sastāda 194.3m ² . Saimniecības ēka, pēc mērnika (2021.g.) piestādītiem plāniem ēkas platība sastāda 81.6m ² . Uz zemesgabala novietota siltumnīca un lapene, kas pieskaitāms pie labiekārtojuma.																					
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.8056 002 0503) ar platību 5045m ² .																					
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publicēta. 1.2. Atzīme - ceļa servitūts. 0.01 ha. /Zemesgrāmatas dati/ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ceļa servitūta teritorija</td> <td>0.0078</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0078</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0078</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td> <td>0.0155</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td>0.0013</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0078</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> /VZD dati/	Apraksts	Platība	Mērv.	ceļa servitūta teritorija	0.0078	ha	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0155	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0013	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																				
ceļa servitūta teritorija	0.0078	ha																				
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha																				
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha																				
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0155	ha																				
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0013	ha																				
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha																				
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā Dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apz. 8056 002 0212 002) nav nodota ekspluatācijā, kā arī tika fiksētas atkāpes no projekta, uzskatām, ka ir jāveic jauna izmaiņu projekta izstrāde, lai ēku būtu iespējams nodot ekspluatācijā. Tā kā uz zemesgabala novietotas Zemesgrāmatā un VZD datos neregistrētas ēkas, tiek pieņemts, ka zemes īpašniekam ir piederošas šīs ēkas, pretējā gadījumā vērtība ir aktualizējama. Apsekojot īpašumu tika konstatēts, ka tas tiek apdzīvots, bet īpašuma teritorijā un ēkās nebija iespējams iekļūt. Bet tā kā mums bija iespējams iekļūt īpašumā 2021. Gada 19. Oktobrī, tiek pieņemts, ka																					

	<p>tehniskais stāvoklis būtiski nav mainījies.</p> <p>Vērtētāju rīcībā ir dokumenti, kas tika piestādīti 2021 g., kā arī uzņemtās fotogrāfijas no 2021.gada tiek pievienotas vērtējumam.</p> <p>2021. gadā tika piestādīti neregistrētās dzīvojamās ēkas un palīgēkas mērnīka uzmērīti stāvu plāni ar platībām, pieņemam šo informāciju par ticamu un izmantojam aprēķinos. Tā kā ēkas nav reģistrētas un ir celtas bez projekta un būvatļaujas, uzskatām, ka nepieciešama pilna būvprojekta dokumentācija uzbūvētām ēkām, lai saņemtu būvatļauju un varētu nodot ēkas ekspluatācijā, izmaksas tiek pieņemtas 15000EUR apmērā.</p> <p>Apsekojot īpašumu 2021. gadā tika konstatēts, ka palīgēka ir piebūvēta pārāk tuvu blakus īpašumam, attālums līdz žogam ir mazāks, kā minēts apbūves noteikumos, līdz ar to tiek ievērtēts apgrūtinājums par iespējamo apbūves saskaņošanu ar kaimiņu.</p>  <p>/2021.g. foto/</p>
<p>Vērtējuma atskaites datums</p>	<p>2026. gada 18. Marts.</p>
<p>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</p>	<p>Zemesgrāmatas izdruka. Projekta dokumentācija. Kadastra dati. Stāvu plāni. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.</p>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Piekļuve īpašumam.



Īpašums.



Dzīvojamās mājas.



Īpašums.



Īpašums.



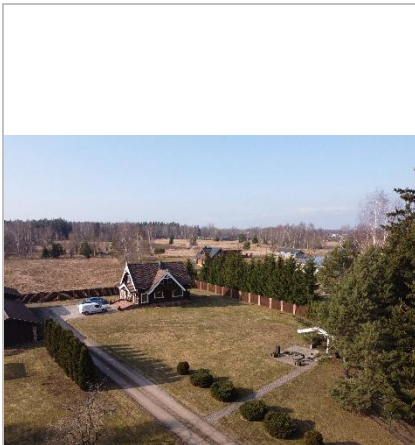
Zemesgabals.



Dzīvojamā māja.



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.



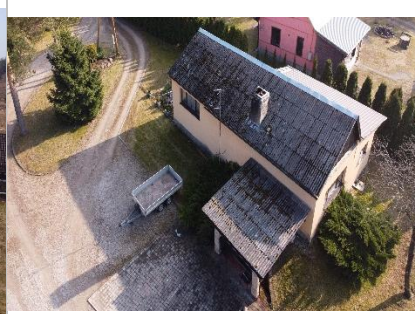
Īpašums.



Īpašums.



Palīgēka.



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.



Īpašums.

4. FOTOATTĒLI (2021.g. 19. oktobris)



Iebrauktuve īpašumā.



Dzīvojamās mājas jaunbūve.



Fasāde.



Zemesgabals/fasāde.



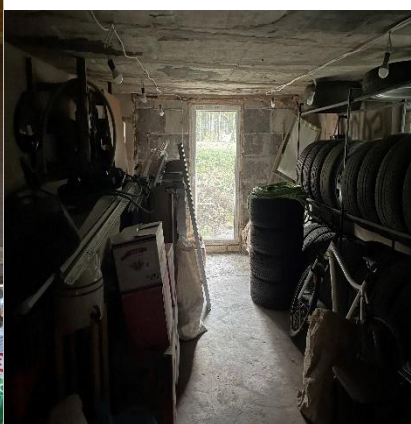
Fasāde.



Pagrabstāvs (iekštelpas).



Iekštelpa/kamīns.



Iekštelpa.



Kāpnes.



Virtuve.



Iekštelpa.



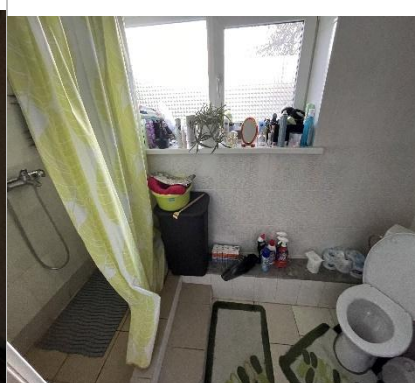
Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Vannas istaba.



Fasāde.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Lapene.



Lapene.



Zemesgabals.



Siltumnīca.



Neregistrēta palīgēka.



Fasāde.



Fasāde/attālums līdz žogam.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Zemesgabals.



Nereģistrētā dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Ārtelpas.



Iekštelpas.



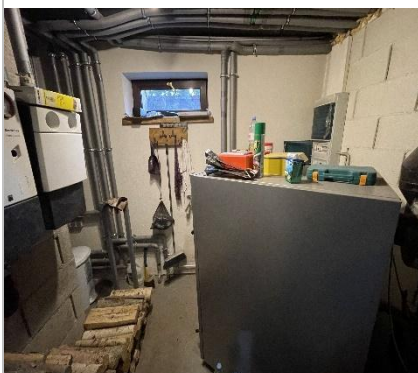
Iekštelpas.



Kāpnes uz pagrabstāvu.



Telpa.



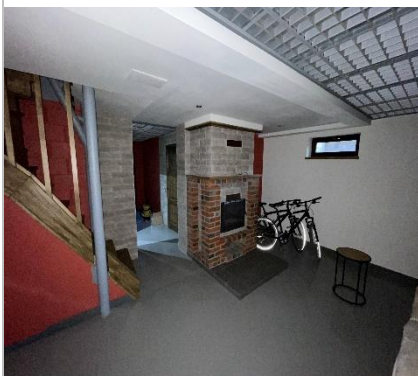
Komunikācijas.



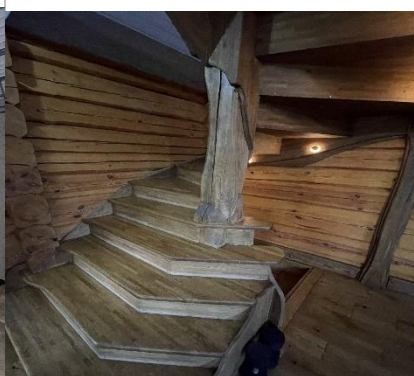
Telpa.



Telpa.



Telpa/kamīns.



Kāpnes.



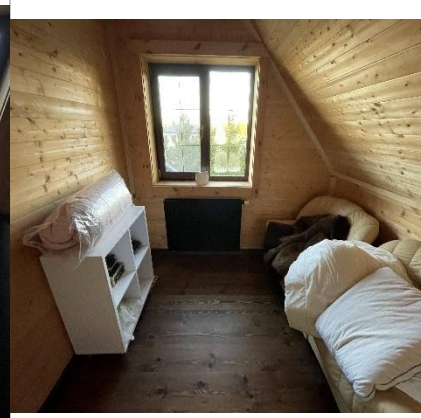
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Ķekavas novada daļā Daugmale, ~850m attālumā no Daugmales centrālās daļas. Apkārtnē atrodas privātmājas, meža zemes un neapbūvēti zemesgabali. Visi infrastruktūras objekti (skola, pasts, veikali u.c.) ir novietoti ~1-1,5km attālumā. Lielie infrastruktūras objekti novietoti Ķekavā ~12km attālumā. Pieklūšana pie īpašuma ir no Siltumnīcu ceļa puses.

4.2. Apbūves raksturojums

Dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apz. 8056 002 0212 002) ar platību 104.3m ² .	
pamati	dzelzsbetons
ārsienas	vieglbetoni
pārsegumi	kokmateriāli
jumts	azbestcements
kopējā platība	104.3m ² (pagrabs 53.9m ² t.sk).
Pieejamās komunikācijas:	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Vietējā tipa
kanalizācija	Vietējā tipa
gāzes apgāde	
apkure	Kamīnkrāsns, atsevišķās telpās ar radiatoriem (konstatēts 2021.g. 19.oktobrī)
stāvu skaits	1+pagrabs

Ekspluatācijas uzsākšanas laiks 1975.g. Ēka nav nodota ekspluatācijā.

Dzīvojamā mājas fasāde kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ēkas fasādi veido krāsojums. Tika konstatēti pakešu tipa logi. Būtiskas nolietojuma pazīmes vai defekti netika konstatēti. Iekštelpu apdare uz 2021. Gada 19. oktobri/apsekošanas brīdi bija vērtējama kā laba, to veidoja: sienas-krāsojums/flīzes/tapetes; grīdas-lamināts/flīzes.

Virtuves iekārta bija apmierinoša/laba.

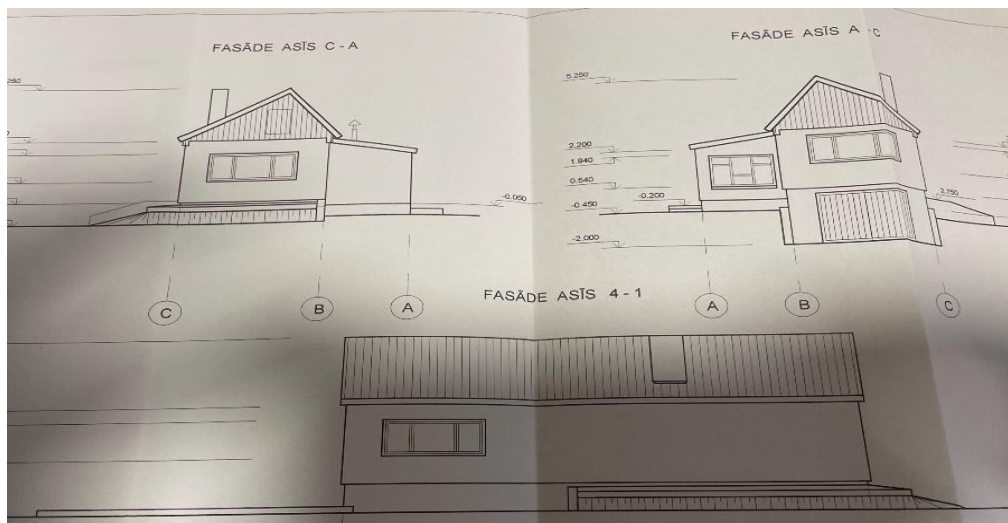
Sanitārtehniskais aprīkojums bija apmierinošs/labs.

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	16.4	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	5.7	-
3	Apkures telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	1.9	-
4	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	20.5	-
5	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	5.9	-
6	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.05	-	-	21.1	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.05	-	-	8.0	-
8	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.05	-	-	21.0	-
9	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	3.25	-	-	3.8	-

/Kadastra dati/

Tā kā Dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apz. 8056 002 0212 002) nav nodota ekspluatācijā, kā arī tika fiksētas atkāpes no projekta, uzskatām, ka ir jāveic jauna izmaiņu projekta izstrāde, lai ēku būtu iespējams nodot ekspluatācijā.



/Projekta dokumentācija/

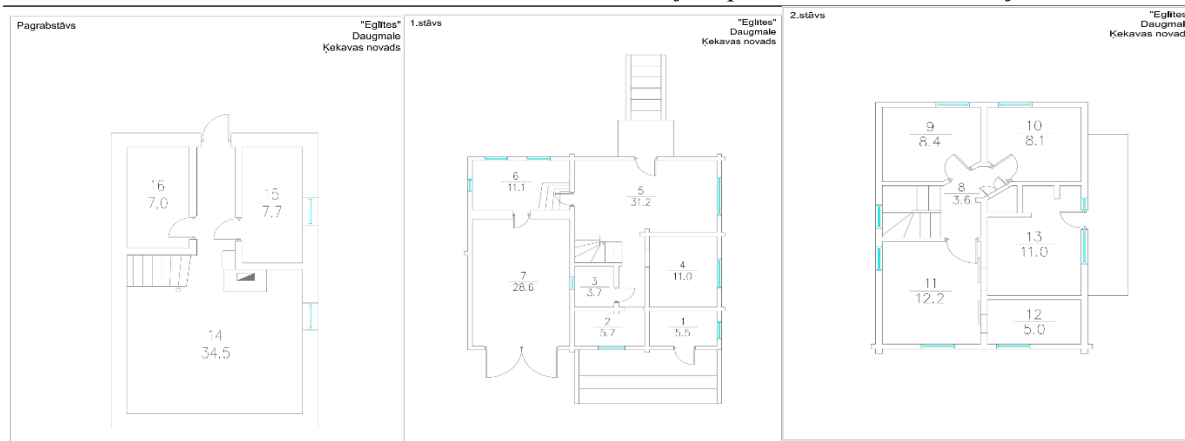
Neregistrēta dzīvojamā māja	
pamati	Nav zināms
ārsienas	kokmateriāli
pārsegumi	kokmateriāli
jumts	dakstiņi
kopējā platība	Pēc mērnika piestādītiem plāniem (2021.g.) 194.3m ² (pagrabs 49.2m ² t.sk).
Pieejamās komunikācijas:	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Spice (pēc sniegtās informācijas)
kanalizācija	Vietējā tipa
gāzes apgāde	
apkure	Centralizēta ar cietā kurināmā apkures katlu (siltās grīdas un radiatori) Kamīns.
stāvu skaits	2+pagrabs

Dzīvojamā mājas fasāde kopumā ir labā tehniskā stāvoklī, ēkas fasādi veido koks un tā krāsojums. Tika konstatēti pakešu tipa logi. Iekštelpu apdare uz 2021. Gada apsekošanas brīdi bija vērtējama kā laba, to veidoja: sienas-krāsojums/flīzes/koks/ķieģeļi/dekoratīvā apdare; grīdas-koka/parkets/flīzes/cits materiāls.

Virtuves iekārta bija moderna.

Sanitārtehniskais aprīkojums bija Labs.

Plānojums (pēc 2021. G. Mērnika piestādītiem plāniem):



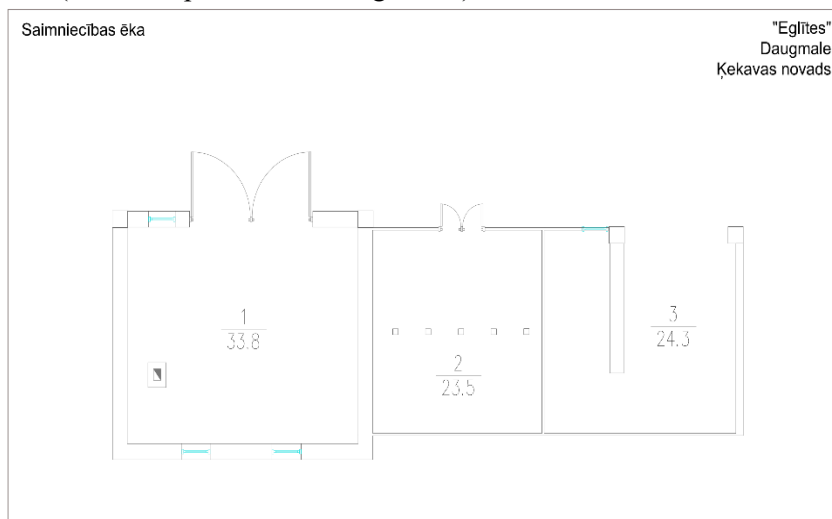
Tā kā uz zemesgabala novietotas Zemesgrāmatā un VZD datos neregistrētas ēkas, tiek pieņemts, ka zemes īpašniekam ir piederošas šīs ēkas, pretējā gadījumā vērtība ir aktualizējama.

2021. gadā apsekojot īpašumu mums tika piestādīti neregistrētās dzīvojamās ēkas un palīgēkas mērnieka uzmērīti stāvu plāni ar platībām, pieņemam šo informāciju par ticamu un izmantojam aprēķinos. Tā kā ēkas nav reģistrētas un ir celtas bez projekta un būvatļaujas, uzskatām, ka nepieciešama pilna būvprojekta dokumentācija uzbūvētām ēkām, lai saņemtu būvatļauju un varētu nodot ēkas ekspluatācijā.

Neregistrēta palīgēka	
pamati	Nav zināms
ārsienas	kokmateriāli
pārsegumi	kokmateriāli
jumts	dakstiņi
kopējā platība	Pēc mērnieka piestādītiem plāniem 81.6m ²
Pieejamās komunikācijas:	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	
kanalizācija	
gāzes apgāde	
apkure	
stāvu skaits	1

Ēkas fasāde kopumā ir labā tehniskā stāvoklī, ēkas fasādi veido koks un tā krāsojums. Iekštelpu apdare uz 2021. Gada apsekošanas brīdi bija vērtējama kā apmierinoša/laba. grīdas-bruģis/betona; sienas-koka. Lielu daļu ēkas aizņem noliktavas telpas un vienu telpu atpūtas telpa.

Plānojums (mērnieka piestādīti 2021. g. Plāni):



Apsekojot īpašumu 2021. Gadā tika konstatēts, ka uzņēmītā palīgēka ir piebūvēta pārāk tuvu blakus īpašumam, attālums līdz žogam ir mazāks, kā minēts apbūves noteikumos, līdz ar to tiek ievērtēts apgrūtinājums par iespējamo apbūves saskaņošanu ar kaimiņu.



2021. gada foto.

Uz zemesgabala novietota siltumnīca un lapene, kas pieskaitāms pie labiekārtojuma. Tehniskais stāvoklis kopumā labs.

4.3. Zemesgabala raksturojums

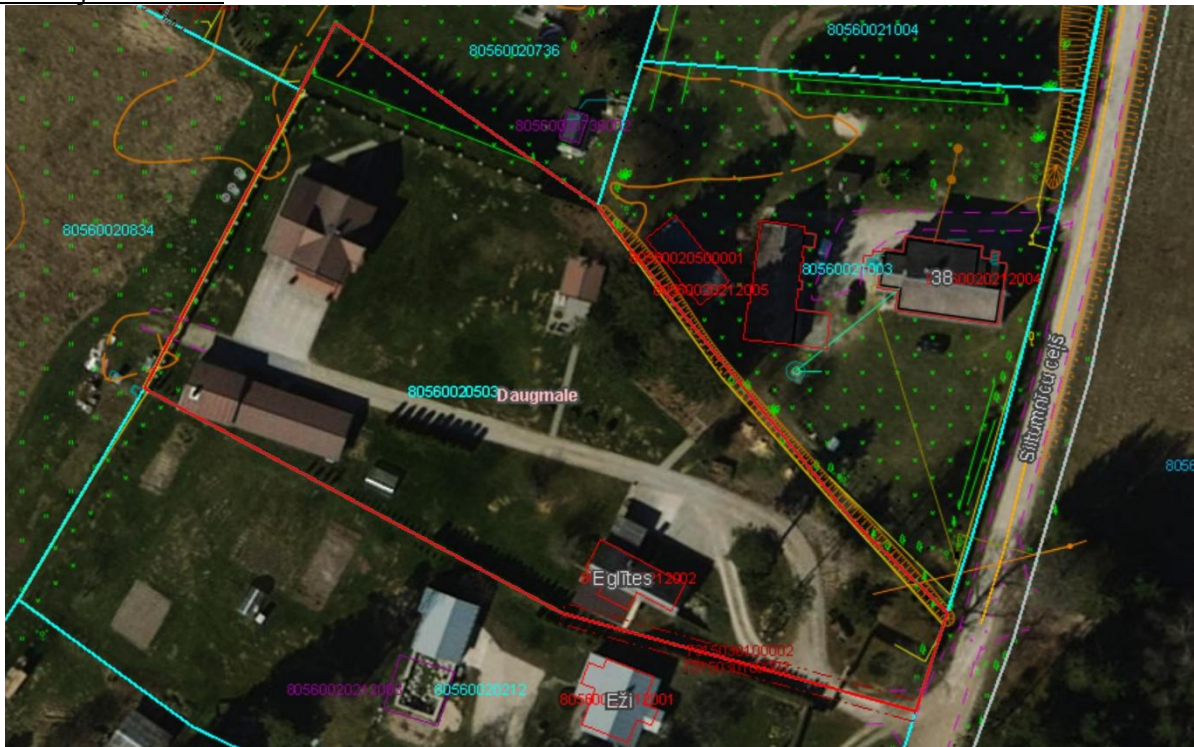
Zemes gabals (kadastra apz.8056 002 0503) ar platību 5045m².

Reljefs – līdzens, kontūra – daudzstūris.

Piebraucamais ceļš – grants tipa (Pašvaldības).

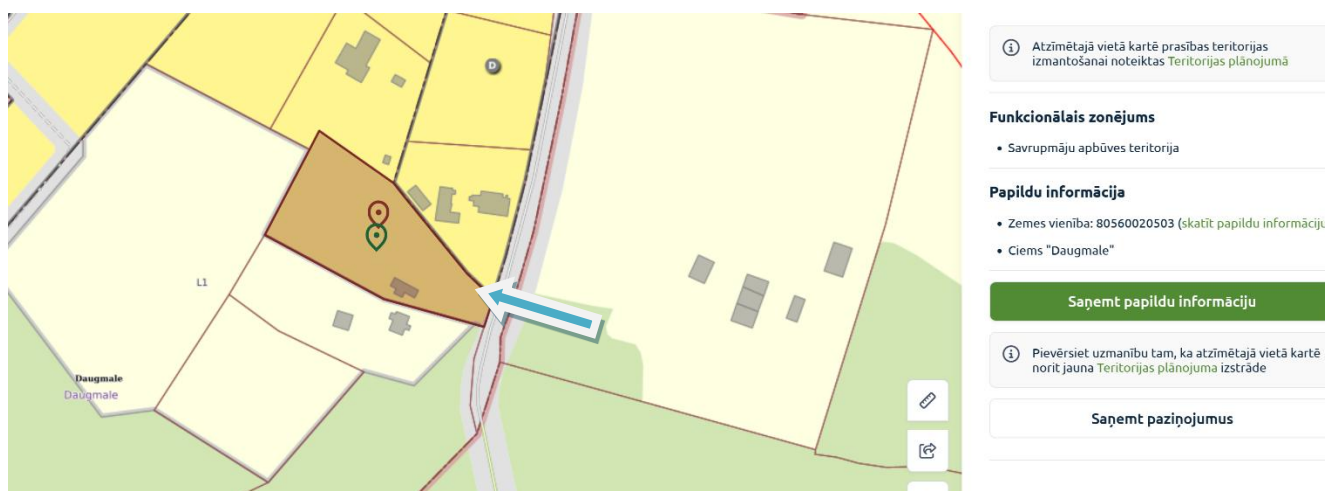
Labiekārtojums – iekopts zālājs, dekoratīvie apstādījumi, bruģēti celiņi, žogs, uzstādīti automātiskie iebraukšanas vārti.

Izvietojuma kartes:





/kadastra dati/



/www.geolatvija.lv/

6. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

6.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība 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 piespiedības.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – dzīvojamās mājas ar palīgēkām.

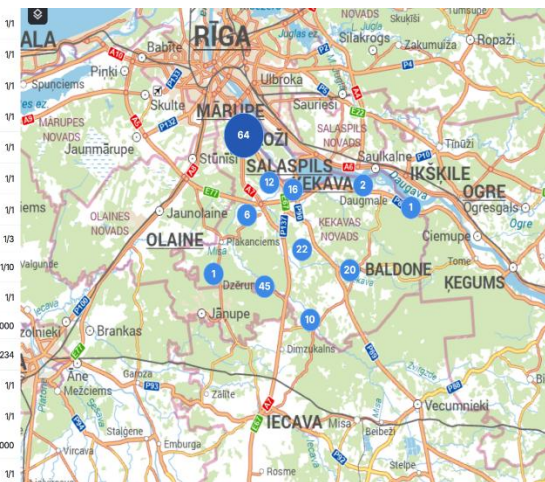
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Ķekavas novadā uz vērtēšanas dienu ir ~130 zemesgabalu piedāvājumiem pēc portāla www.ss.lv datiem. Cenas apbūves gabaliem, platībās no 1200-6000m² svārstās no 5EUR/m² līdz pat 70EUR/m² (atkarībā no atrašanās vietas, apbūves iespējām, platības, komunikācijām un citiem faktoriem). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot.

Ķekavas novadā māju piedāvājums sasniedz 80, cenas ir robežās no 12000EUR (dārza tipa) un līdz pat 440000EUR (jauni būvētai dzīvojamai mājai ar labu atrašanās vietu un tehnisko stāvokli). Cenu būtiski ietekmē atrašanās vieta, ēkas tehniskais stāvoklis un aprikojums, kā arī platība.

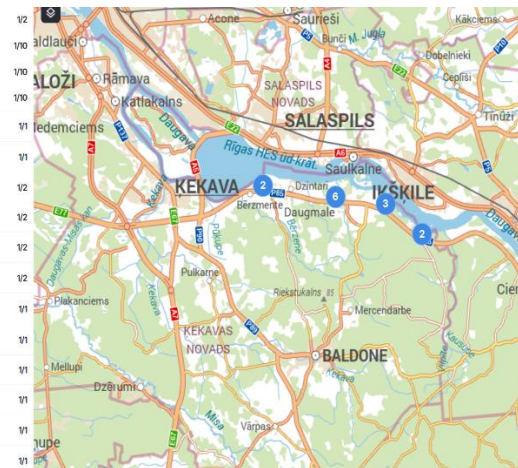
Pēdējā gada laikā Ķekavas novadā ir veikti 219 darījumi:

Zeme Būve	Ausra 217, Dzirumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	10/07/2025	1993	1	0	750	9 000	0	12,00	0	Cits	11
Zeme Būve	Skailes iela 20, Baldone, Ķekavas nov.	D	14/05/2025	1882	1	0	1 405	55 000	0	39,15	0	Cits	11
Zeme Būve	Pļavas 89, Dzirumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	22/05/2025	1999	1	0	710	19 000	0	26,78	0	Cits	11
Zeme Būve	Ziemeļa iela 7, Sānuces, Baldones pag., Ķekavas nov.	D	12/03/2025	2024	1	0	5 056	5 000	0	0,99	0	Cits	11
Zeme Būve	Pavarsu iela 12, Babiņi, Ķekavas nov.	D	17/02/2025	2003	2	0	629	100 000	0	158,98	0	Cits	11
Zeme Būve	Rozentālu iela 21, Jaunais, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	03/02/2025	2025	1	0	1 202	71 000	0	59,07	0	Cits	11
Zeme Būve	Baltā iela 1, Junci, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	18/06/2025	1990	1	6	790	13 000	2 167	16,48	0	Privātmāja	11
Zeme Būve	Rīgas iela 3A, Baldone, Ķekavas nov.	D	08/07/2025	1943	1	12	2 800	12 000	1 020	4,62	0	Privātmāja	13
Zeme Būve	Lejas Kalniņi, Saugzābi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	28/11/2025	1922	2	12	12 200	20 000	1 645	1,64	0	Privātmāja	110
Zeme Būve	Lāčupes 73, Dzirumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	08/05/2025	1	16	630	3 500	219	5,56	0	Privātmāja	11	
Būve	Līduspe 1, Ķekava, Ķekavas nov.	D	02/06/2025	1883	1	18	0	4 000	227	0	Garāžas	149/5000	
Būve	Dimdiņu iela 16, Ķekava, Ķekavas nov.	D	03/06/2025	1	18	32	2 020	113	63,11	0	Garāžas	359/85234	
Zeme Būve	Baltā iela 24, Junci, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	08/05/2025	1984	1	19	790	8 000	426	10,13	0	Privātmāja	11
Zeme Būve	Ausra 178, Dzirumi, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	16/05/2025	1999	1	20	600	17 500	875	23,17	0	Privātmāja	11
Būve	Līduspe 1-5, Ķekava, Ķekavas nov.	D	08/02/2025	2009	1	21	0	3 000	143	0	Garāžas	1061/50000	
Zeme Būve	Lāčupes iela 6, Junci, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	D	30/06/2025	1980	1	22	633	34 000	1 574	53,71	0	Privātmāja	11



Pēdējo 2 gadu laikā Daugmales pagastā ir veikti 17 darījumi ar ēkām:

Zeme Būve	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	23/04/2024	1	0	2 082	100	0	0,05	0	Cits	112	
Zeme Būve	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	04/06/2024	2016	0	199	2 000	0	10,08	0	Indiēntīrības	110	
Zeme Būve	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	17/08/2024	2016	0	199	2 000	0	10,08	0	Indiēntīrības	110	
Zeme Būve	Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	28/06/2024	2016	0	199	2 000	0	10,08	0	Indiēntīrības	110	
Zeme Būve	Vēsmas, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	04/07/2025	2011	2	88	4 700	90 000	1 023	19,95	0	Privātmāja	11
Zeme Būve	Prīnulas, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	11/10/2024	2016	1	124	2 931	180 000	1 456	61,41	0	Privātmāja	11
Zeme Būve	Tīrāni, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	17/08/2024	2018	1	135	1 252	128 000	982	102,24	0	Dvīņu māja	112
Zeme Būve	Sarī, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	02/04/2024	2007	1	140	945	120 000	856	128,98	0	Dvīņu māja	112
Zeme Būve	Graudīši, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	04/06/2024	2019	1	140	1 329	128 000	912	96,35	0	Dvīņu māja	112
Zeme Būve	Graudīši, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	28/08/2024	2019	1	140	1 329	128 000	912	96,35	0	Dvīņu māja	112
Zeme Būve	Apšes, Dzirumi, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/01/2025	2022	2	163	1 302	200 000	1 228	153,61	0	Privātmāja	11
Zeme Būve	Būdas, Dzirumi, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	28/11/2024	2022	2	164	1 254	210 000	1 279	167,48	0	Privātmāja	11
Zeme Būve	Nisori, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	12/07/2024	2	276	4 060	85 000	308	20,94	0	Privātmāja	11	
Zeme Būve	Kriķi, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	14/11/2025	2	276	5 900	100 000	435	20,34	0	Privātmāja	11	
Zeme Būve	Zīnēki, Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	22/04/2024	2009	2	278	2 366	208 000	745	87,91	0	Privātmāja	11
Zeme Būve	Birčiņi, Daugmales pag., Ķekavas nov.	D	03/01/2025	2	288	1 800	20 000	69	11,11	0	Privātmāja	11	



www.cenubanka.lv

Vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- laba atrašanās vieta;
- labiekārtojums;
- ēku tehniskais stāvoklis;
- tirgū pieprasītas ēkas platība;
- laba zemesgabala platība;
- aprīkojums.

Negatīvie:

- infrastruktūras tuvums;
- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārlicināties par tehnisko stāvokli;
- uz zemesgabala novietota dzīvojamā māja un palīgēkas, kuras nav reģistrētas Zemesgrāmatas un VZD datos, būvvaldē nav dokumentācijas, līdz ar to uzskatām, ka nepieciešams veikt pilnu būvprojekta dokumentāciju, saņemot būvatļauju un nododot ēkas ekspluatācijā.
- Tā kā Dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apz. 8056 002 0212 002) nav nodota ekspluatācijā, kā arī tika fiksētas atkāpes no projekta, uzskatām, ka ir jāveic jauna izmaiņu projekta izstrāde, lai ēku būtu iespējams nodot ekspluatācijā.
- Saimniecības ēkas attālums līdz žogam, lai ēku nodotu ekspluatācijā būs nepieciešams saskaņojums un piekrišana no kaimiņu par būves novietojumu.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu 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.

Izmaksu pieeja

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.

Izmaksu 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

7. Tirgus vērtības aprēķins

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķinu pamatā tiek ņemta dzīvojamās ēkas iekštelpu platība ar 10% ietekmi no ārtelpām un 40% no pagraba telpām.

Vērtējamo ēku kopējā platība	298.6m ²
pagrabstāvs	103.1m ²

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 236.74m².

<p>Īpašums 1. Daugmale, Zīlnieki</p> <p>Zemesgabala platība-2366m²</p> <p>Ēkas platība 277.9m².</p> <p>Ārtelpas – 33.5m².</p> <p>Gāzes apkure.</p> <p>Labiekārtojums.</p> <p>Manāms apdares nolietojums.</p> <p>Darījums 04.2024 par 208 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	
<p>Īpašums 2. Daugmale, Atpūtas.</p> <p>Zemesgabala platība-5572m²</p> <p>Ēkas platība 325.7m².</p> <p>Ārtelpas – 2.1m².</p> <p>Pagrabs – 94.8m².</p> <p>Gāzes apkure.</p> <p>1998. g. ēka.</p> <p>Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 56.3m².</p> <p>Darījums 01.2025 par 206 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	

Īpašums 3. Bērzmēte, Gravu iela 19.

Zemesgabala platība-2002m²

Ēkas platība 158.2m².

Ārtelpas – 3.2m².

Pagrabs- 0m².

Granulu apkure. Labiekārtojums.

Vietām apdares nolietojuma pazīmes.

Darījums 08.2025 par

161 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Gravu iela 19, Bērzmēte, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Darījuma statuss	
Datums	Objekta nosaukums	Ēkas nr.	Zemes nr.	Ēka, EUR	Zeme, EUR/m ²	Stāv.	Stāv.
15/06/2025	2172604	8070120389	158.2	2 002	161 000	1016	80
Informācija		Statistika 1		Pārskats		Kommentāri 1	
Karte							

Gravu iela, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Zemes gabals: 2002 m²
 Ēkas platība: 158.2 m²
 Ārtelpas: 3.2 m²
 Pagrabs: 0 m²

Īpašums atrodas funkcionālā dzīvokļu rajonā ar kopīgo platību 158 m². Īpašnieks izstrādā un veic apbūvēšanu un dzīvokļu izveidi. Īpašums ir gatavs dzīvošanai. Īpašums ir izstrādāts ar mērķi nodrošināt dzīvokļu izveidi un nodrošināt dzīvokļu izveidi. Īpašums ir gatavs dzīvošanai. Īpašums ir izstrādāts ar mērķi nodrošināt dzīvokļu izveidi un nodrošināt dzīvokļu izveidi. Īpašums ir gatavs dzīvošanai.

Īpašuma apraksts:
 - Īpašums atrodas funkcionālā dzīvokļu rajonā ar kopīgo platību 158 m².
 - Īpašums ir gatavs dzīvošanai.
 - Īpašums ir izstrādāts ar mērķi nodrošināt dzīvokļu izveidi un nodrošināt dzīvokļu izveidi.
 - Īpašums ir gatavs dzīvošanai.

Īpašuma apraksts:
 - Īpašums atrodas funkcionālā dzīvokļu rajonā ar kopīgo platību 158 m².
 - Īpašums ir gatavs dzīvošanai.
 - Īpašums ir izstrādāts ar mērķi nodrošināt dzīvokļu izveidi un nodrošināt dzīvokļu izveidi.
 - Īpašums ir gatavs dzīvošanai.

Īpašuma apraksts:
 - Īpašums atrodas funkcionālā dzīvokļu rajonā ar kopīgo platību 158 m².
 - Īpašums ir gatavs dzīvošanai.
 - Īpašums ir izstrādāts ar mērķi nodrošināt dzīvokļu izveidi un nodrošināt dzīvokļu izveidi.
 - Īpašums ir gatavs dzīvošanai.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	208000		206000		161000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,05		1,05		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	218400		216300		161000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	247,75		266,93		155,32	
Zemes gabala platība, m ²	2366		5572		2002	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	881,53		810,32		1036,57	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
vairāku ēku apjoms	-5%	-44,08	-5%	-40,52	-5%	-51,83
tehniskais stāvoklis/fasāde/vizuālais tēls	0%	0,00	5%	40,52	0%	0,00
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	5%	44,08	10%	81,03	5%	51,83
Dzīvojamās mājas platība	0%	0,00	3%	24,31	-10%	-103,66
labiekārtojums (teritorijas aprīkojums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	5%	44,08	0%	0,00	5%	51,83
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	-5%	-44,08	-5%	-40,52	-5%	-4,45
palīgēkas	5%	44,08	0%	0,00	5%	51,83
Kopēja korekcija	5%	44,08	8%	64,83	-5%	-4,45
Salīdzināmo dzīvojamo māju platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	925,61		875,15		1032,12	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	944,29					
Vērtējamās dzīvojamās mājas platība, m2	236,74					
Vērtējamās zemes gabala daļas platība, m2	5045					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	223552					
Tirgus vērtība, EUR	224000					
projektēšanas, saskanošanas, nodošanas ekspluatācijā pieņemt. izdevumi, EUR	15000					
Aprēķinātā vērtība, EUR	209000					

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

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

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

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

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

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

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	83 600EUR
---	------------------

7. SLĒDZIENS UN NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8056 002 0503, kas atrodas Ķekavas nov., Daugmales pag., Daugmale, “Eglītes”, 2026. gada 17. martā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

125 400 EUR (simts divdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro).

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *143*

Renārs Gulbis

vārds, uzvārds

240783-10612

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2016. gada 28. novembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 28. novembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 27. novembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



LATVIJAS REPUBLIKA
Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 57
ZVĒRINĀTA TIESU IZPILDĪTĀJA
Ligita Pētersone

Tērbatas iela 37-3, Rīga, LV-1011, tālr. +371 25136403, e-pasts ligita.peterson@lzi.lv

PIEPRASĪJUMS
Rīgā

16.03.2026. Nr.02590/057/2026-NOS
(Izpildu lietā Nr.00282/039/2020)

SIA "Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs"
info@vertet.eu

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.57 zvērīnātas tiesu izpildītājas Ligitas Pētersones lietvedībā reģistrētajā izpildu lietā Nr.00282/039/2020 tiek vērsta piedziņa uz Reinim Cinim, personas kods 291084-11581, piederošo **nekustamo īpašumu, kas atrodas Eglītes; "Eglītes", Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov., kadastra numurs 8056 002 0503.**

Civilprocesa likuma 604.panta pirmā daļa nosaka, ka nekustamo īpašumu uz parādnieka rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Ņemot vērā minēto, lūgums sertificētam nekustamo īpašumu vērtētājam noteikt nekustamā īpašuma **Eglītes; "Eglītes", Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov., kadastra numurs 8056 002 0503**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Rēķinu apmaksai lūgums izrakstīt uz šādiem rekvizītiem:

Adresāts: Ligita Pētersone

Reģistrācijas Nr. / PVN Nr.LV19026010910

Prakses vietas adrese : Tērbatas iela 37-3, Rīga, LV-1011

Konts : LV04PARX0002522880002, Banka : AS "Citadele Banka"Kods : PARXLV2

Zvērināta tiesu izpildītāja

Ligita Pētersone

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

Cēlāja, tālr. 25136403

Nodalījuma noraksts**Rīgas rajona tiesa****Daugmales pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000093192****Kadastra numurs: 80560020503****Nosaukums: Eglītes****"Eglītes", Daugmale, Daugmales 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 8056 002 0503. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		5.63 ha
1.2. Dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8056 002 0212 002). <i>Žurn. Nr. 300000416824, lēmums 18.03.2003., tiesnese Oļita Blūmfelde</i>		
2.1. Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala un I. daļas 1. iedaļas ierakstā Nr. 1.2. minētās ēkas. <i>Žurn. Nr. 300002511432, lēmums 20.08.2008., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		0.5045 ha
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīts zemes gabals "Dokteri", Daugmale, Daugmales pag., Rīgas raj., LV-2124, kadastra apzīmējums: 8056 002 0833. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000441292. Pamats: 2008.gada 20. februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002511421, lēmums 20.08.2008., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		0.5 ha
2.1. Atdalīts zemes gabals "Ciņi", Daugmale, Daugmales pag., Rīgas raj., LV-2124, kadastra apzīmējums: 8056 002 0834. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000441294. Pamats: 2008.gada 20. februāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002511432, lēmums 20.08.2008., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i>		4.63 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: RAITIS CINIS, personas kods 060157-11575.	1	
1.2. Pamats: 2002. gada 16. aprīļa dāvinājuma līgums, 2003. gada 9. janvāra Daugmales pagasta padomes būvvaldes izziņa Nr.1. <i>Žurn. Nr. 300000416824, lēmums 18.03.2003., tiesnese Oļita Blūmfelde</i>		
2.1. Persona: RAITIS CINIS, personas kods 060157-11575. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: REINIS CINIS, personas kods 291084-11581.	1	
2.3. Nekustams īpašums ir REIŅA CIŅA, personas kods 291084-11581, atsevišķa manta.		
2.4. Pamats: Rīgas rajona tiesa 2025.gada 14.aprīļa tiesas spriedums lietā Nr. C33394024; Lietas arhīva Nr.C-0825-25/29. <i>Žurn. Nr. 300008340155, lēmums 02.07.2025., tiesnese Everīta Ancāne-Balode</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iznomāt, izīrēt un apgrūtināt ar citām lietu tiesībām. Pamats: 2008.gada 21. novembra Hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300002579433, lēmums 25.11.2008., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
<p>Dzēsts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 1.1 (300004512545), 2.1 (300003778303), 3.1 (300004512545), 11.1 (300008461712)</p> <p>1.1. Atzīme - noteikts aizliegums AS "Luminor Bank", reģistrācijas numurs 40003024725, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iznomāt, izīrēt un apgrūtināt ar citām lietu tiesībām. Žurn. Nr. 300004512545, lēmums 08.01.2018., tiesnese Sandra Zeire</p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 1.1, 4.1 (300004824218), 11.1 (300008461712)</p> <p>1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Luminor Bank AS, reģistrācijas numurs 11315936 Igaunijā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iznomāt, izīrēt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Žurn. Nr. 300004824218, lēmums 03.04.2019., tiesnese Everīta Ancāne-Balode</p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300008461712)</p> <p>2.1. Grozīt atzīmi Nr.1.1 (žurnāla Nr.300002579433, 22.11.2008) un izteikt šādā redakcijā: Dzēsts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 1.1 (300004512545), 11.1 (300008461712)</p> <p>2.2. Atzīme - noteikts aizliegums bez NORDEA BANK AB, Zviedrijas sabiedrības reģistrācijas Nr.516406-0120, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, izīrēt, iznomāt un apgrūtināt ar citām lietu tiesībām. Dzēsts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 1.1 (300004512545), 11.1 (300008461712)</p> <p>2.3. Pamats: 2014.gada 9.jūlija vienošanās Nr.542 par ķīlas tiesības pāreju. Žurn. Nr. 300003778303, lēmums 15.01.2015., tiesnese Sarmīte Stūrmane</p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 1.1 (300004512545), 11.1 (300008461712)</p> <p>3.1. Grozīt 2. daļas 2. iedaļas atzīmi Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002579433, 25.11.2008) - atzīmes teksta daļu "NORDEA BANK AB, Zviedrijas sabiedrības reģistrācijas Nr.516406-0120" aizstāt ar tekstu "AS "Luminor Bank", reģistrācijas numurs 40003024725".Pamats: 2017.gada 29.decembra vienošanās Nr.494 par ķīlas tiesības pāreju. Žurn. Nr. 300004512545, lēmums 08.01.2018., tiesnese Sandra Zeire</p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 1.1 (300004512545), 11.1 (300008461712)</p> <p>4.1. Grozīts 2. daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300004512545, 08.01.2018), mainot personu, kuras labā noteikts aizliegums, un izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 7.janvāra lēmums Nr. 6-12/1569. Žurn. Nr. 300004824218, lēmums 03.04.2019., tiesnese Everīta Ancāne-Balode</p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 1.1 (300004824218), 11.1 (300008461712)</p> <p>5.1. Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieka manta, piekritīga valstij. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300008340155)</p> <p>5.2. Pamats: zvērinātas notāres Kristīnes Kreiles 2021.gada 29.jūnija akts (par mantojuma lietas izbeigšanu). Žurn. Nr. 300005386435, lēmums 14.07.2021., tiesnese Inese Bērzkalne</p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300008340155)</p> <p>6.1. Aizlieguma atzīme.Nodrošinātais prasījums - īpašuma tiesība; par īpašuma tiesības nostiprināšanu. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300006547100)</p> <p>6.2. Pamats: Rīgas rajona tiesas 2021.gada 16.novembra lēmums lietā Nr.C33575121. Žurn. Nr. 300005494384, lēmums 10.12.2021., tiesnese Māra Balode</p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300006547100)</p> <p>7.1. Atzīme (ieraksti Nr. 6.1, 6.2 žurnāla Nr. 300005494384, 29.11.2021) dzēsta.Pamats: Rīgas rajona tiesas 2023.gada 1.novembra lēmums lietā Nr. C33271520. Žurn. Nr. 300006547100, lēmums 06.02.2024., tiesnese Ināra Zariņa</p> <p>8.1. Atzīme - noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt.Prasītājs: REINIS CINIS, personas kods 291084-11581. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300008340155)</p> <p>8.2. Pamats: Rīgas rajonaltiesas 2024.gada 25.marta lēmums lietā Nr.3-12/04873-24/1. Žurn. Nr. 300006631397, lēmums 02.04.2024., tiesnese Indra Kreicberga</p> <p>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300008340155)</p>

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
9.1. Atzīme Nr. 5.1, 5.2, 8.1, 8.2 (žurnāla Nr. 300005386435, 29.06.2021, 300006631397, 25.03.2024) dzēsta.Pamats: Rīgas rajona tiesas 2025.gada 14.aprīļa spriedums lietā Nr. C33394024; Lietas arhīva Nr.C-0825-25/29. <i>Žurn. Nr. 300008340155, lēmums 02.07.2025., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i>	
10.1. Atzīme - vērsta piedziņa 14228,72 EUR apmērā ar tiesībām saņemt likumiskos 8 % gadā.Piedzinējs: akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891.	
10.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ligitas Pētersones 2025.gada 10.jūnija nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2020.gada 27.martā izsniegtais izpildu raksts lietā Nr.3-12/1245/20. <i>Žurn. Nr. 300008340980, lēmums 02.07.2025., tiesnese Inese Bērzkalne</i>	
11.1. Atzīme Nr. 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 4.1 (žurnāla Nr. 300002579433, 22.11.2008, 300004512545, 29.12.2017, 300004824218, 01.04.2019, 300003778303, 05.01.2015) dzēsta.Pamats: Luminor Bank AS 2025.gada 28.novembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008461712, lēmums 03.12.2025., tiesnese Sandra Zeire</i>	
III daļas 1.iedaļa	
Lietu tiesības, kas aprūpina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - 0,4 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300002511432), 2.1 (300005386435)</i>	0.06 ha
1.2. Atzīme - ceļa servitūts.	0.01 ha
1.3. Pamats: 2003. gada 4. februāra Raita Ciņa un Veltas Cines nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300000416824, lēmums 18.03.2003., tiesnese Oļita Blūmfelde</i>	
2.1. Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005386435)</i>	0.11 ha
2.2. Pamats: 2007. gada 28. novembra Daugmales pagasta padomes lēmums (sēdes protokols Nr. 11). <i>Žurn. Nr. 300002511432, lēmums 20.08.2008., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005386435)</i>	
III daļas 2.iedaļa	
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Grozīta 1. iedaļas atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000416824, 11.02.2003): aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvada līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās līdz 20 kilovatiem. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.2 (300005386435)</i>	0.04 ha
1.2. Pamats: 2007. gada 28. novembra Daugmales pagasta padomes lēmums (sēdes protokols Nr.11). <i>Žurn. Nr. 300002511432, lēmums 20.08.2008., tiesnese Skaidrīte Temļakova</i> <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.2 (300005386435)</i>	
2.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000416824, 11.02.2003), 2.1, 2.2 (žurnāls Nr. 300002511432, 14.08.2008).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.	
2.2. Dzēsta 2. iedaļas atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300002511432, 14.08.2008).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005386435, lēmums 14.07.2021., tiesnese Inese Bērzkalne</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa	
Kīlas tiesības un tās pāmats	Summa
1.1. Nostiprināta pirmā hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu Ls 23192,53. Procentu likme: 3 mēnešu EURIBOR + 2,6% gadā. Līgumsods: 0,2 % dienā no laikā nenomaksātās summas. Samaksas termiņš: nokavējuma līgumsodam- pēc Bankas pieprasījuma, procentiem- attiecīgā maksājuma perioda pēdējā dienā. Kreditors: Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767. Pamats: 2008.gada 21. novembra Aizdevuma (kredīta) līgums Nr.2008-3108-HK, 2008.gada 21. novembra Hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300002579433, lēmums 25.11.2008., tiesnese Ināra Zabarovska</i>	30150.29 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
<p>Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004512545); IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300003778303), 2.1 (300004512545); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300008461712)</p> <p>1.1. Nostiprināta pirmā hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu EUR 33000.00 apmērā un iespējamus blakus prasījumus EUR 9900.00 apmērā. Kreditors: AS "Luminor Bank", reģistrācijas numurs 40003024725. <i>Žurn. Nr. 300004512545, lēmums 08.01.2018., tiesnese Sandra Zeire</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004824218); IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300004824218); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300008461712)</p> <p>1.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Luminor Bank AS, reģistrācijas numurs 11315936 Igaunijā. <i>Žurn. Nr. 300004824218, lēmums 03.04.2019., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300008461712)</p> <p>2.1. Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas numurs 50103744891.</p> <p>2.2. Pamats: Latvijas Komercbanku asociācijas šķīrējtiesas 2019.gada 19.decembra spriedums lietā Nr.74/2019, Rīgas rajona tiesas 2020.gada 27.marta lēmums lietā Nr.3-12/1245, Rīgas rajona tiesas 2020.gada 27.marta izpildu raksts lietā Nr.3-12/1245/20. <i>Žurn. Nr. 300008365383, lēmums 23.07.2025., tiesnese Indra Kreicberga</i></p>	<p>42900.00 EUR</p> <p>42900.00 EUR</p> <p>14228.72 EUR</p>
IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
<p>1.1. Grozīts 1. un 2.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300002579433, 22.11.2008): mainīts kreditors no "Nordea Bank Finland Plc, nodokļu maksātāja kods 40003486767" uz "NORDEA BANK AB, Zviedrijas sabiedrības reģistrācijas Nr.516406-0120". Pamats: 2014.gada 9.jūlija vienošanās Nr.542 par kīlas tiesības pāreju. <i>Žurn. Nr. 300003778303, lēmums 15.01.2015., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004512545); IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300008461712)</p> <p>2.1. Grozīt 4. daļas 1., 2. iedaļas ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002579433, 25.11.2008) - mainīt kreditoru no "NORDEA BANK AB, Zviedrijas sabiedrības reģistrācijas Nr.516406-0120" uz "AS "Luminor Bank", reģistrācijas numurs 40003024725", izsakot ierakstu jaunā redakcijā. Pamats: 2017.gada 29.decembra vienošanās Nr.494 par kīlas tiesības pāreju. <i>Žurn. Nr. 300004512545, lēmums 08.01.2018., tiesnese Sandra Zeire</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004512545); IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300008461712)</p> <p>3.1. Grozīts 4. daļas 1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300004512545, 08.01.2018), mainot kreditoru un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 7.janvāra lēmums Nr. 6-12/1569. <i>Žurn. Nr. 300004824218, lēmums 03.04.2019., tiesnese Everita Ancāne-Balode</i></p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 1.-2.iedaļa 1.1 (300004824218); IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300008461712)</p> <p>4.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, 2.1, 3.1 (žurnāla Nr. 300003778303, 05.01.2015, 300004512545, 29.12.2017, 300004824218, 01.04.2019). Pamats: Luminor Bank AS 2025.gada 28.novembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008461712, lēmums 03.12.2025., tiesnese Sandra Zeire</i></p>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
<p>1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300002579433, 22.11.2008, 300004512545, 29.12.2017, 300004824218, 01.04.2019). Pamats: Luminor Bank AS 2025.gada 28.novembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008461712, lēmums 03.12.2025., tiesnese Sandra Zeire</i></p>	<p>42900.00 EUR</p>

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: RENĀRS GULBIS. Pieprasījums izdarīts 18.03.2026 11:19:18.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80560020503	Eglītes	0.5045 ha	100000093192	-	Daugmales pagasts, Ķekavas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80560020503	1/1	"Eglītes", Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov., LV-2124
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.5045
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		33

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80560020212002	1/1	"Eglītes", Daugmale, Daugmales pag., Ķekavas nov., LV-2124
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		104.3
Nosaukums:		Dzīvojamā māja (nepabeigta celtniecība)
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:		11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ār sienām
Uzbūvēšanas gads:		1975
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		20.01.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	104.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	104.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	104.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	104.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	104.3
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:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80560020212002001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	20.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	104.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	104.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	104.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	104.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Medzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Medzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Medzīvojamo 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	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	16.4	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	5.7	-
3	Apkures telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	1.9	-
4	Neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	20.5	-
5	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	5.9	-
6	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.05	-	-	21.1	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.05	-	-	8.0	-
8	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.05	-	-	21.0	-
9	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	3.25	-	-	3.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	105.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	322.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1975
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1975
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5045
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3158
t.sk. Aramzemes platība:	0.3158
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:	0.0115
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0115
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1339
Zemes zem ceļiem platība:	0.0078
Pārējās zemes platība:	0.0355

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.5045	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	15.05.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0078	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0155	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0013	ha

-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0078	ha
---	------------	------------	--	--------	----

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

konkrētā pag. nodom.

134

OBJEKTS: DZĪVOJAMĀS MĀJAS IZPILPROJEKTS
RĪGAS RAJONĀ, DAUGMALES PAGASTA "EGLĪTĒS"

PASŪTĪTĀJS RAITIS CINIS

TEHNISKAIS PROJEKTS

Daugmales pagasta būvvalde
SASKAŅOTS
Nr. 15
"10" oktobra 2002.g.
Būvvaldes vadītājs

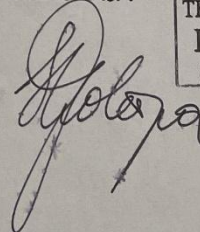
SĒJUMS

1
ARHITEKTŪRAS DAĻA

ARHITEKTE

ILZE OZOLĀJA

TEHNIKE-ARHITEKTE
ILZE OZOLĀJA
SERT. NR. 10-P-2004/10



RĪGA 2002

LATVIJAS BŪVINŽENIERU SAVIENĪBAS

BŪVPRAKSES SERTIFIKĀTS

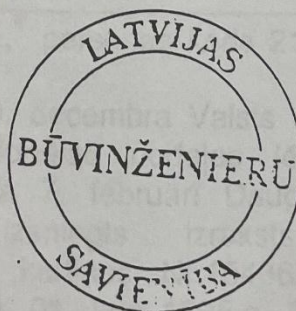
Nr. 20-1142.

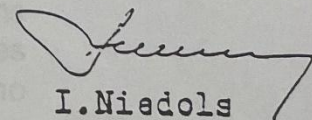
Saskaņā ar Latvijas Būvinženeru savienības sertifikācijas komisijas 2001. gada “7” . februāra lēmumu Nr. 145
vārds, uzvārds GEORGAM SADOVSKIM
personas kods 260335-10505
atļauta darbība publisko ēku un būvju projektēšanā.

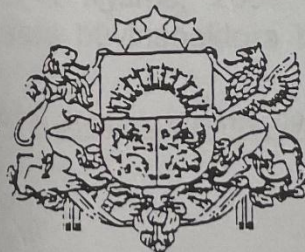
Savā darbībā saņēmējs apņemas ievērot Latvijas Republikas likumus un pastāvošos celtniecības normatīvus.

Būvprakses sertifikāts izdots uz 5 gadiem.

Sertifikācijas komisijas
priekšsēdētājs




I. Nīdols





LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons Daugmales pagasts

EGLĪTES

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 80560020503

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši *dāvinājuma līgumam, noslēgts Daugmalē, 2002.gada 16.aprīlī, apliecināja Daugmales pagasttiesas locekle-notariālo funkciju izpildītāja Irēne Hermane, ieregistrēts ar Nr.47 un Rīgas rajona Daugmales pagasta padomes 2002.gada 17.aprīļa sēdes protokola izrakstam Nr.47-17.*

Robežu plāns sastādīts pēc 2002. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 2000

Zemes kopplatība ir **5.63 ha**

VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālā nodaļa

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Dzīvojamās mājas izpildprojekts Rīgas rajonā, Daugmales pagasta “Eglītēs” izstrādāts pēc R.Ciņa pasūtījuma. Projektam pievienotas zemes gabala īpašuma tiesības apstiprinošas kopijas.

Projekts izstrādāts uz zemes gabala plāna pēc uzmērījumiem dabā.

Projektā paredzēts legalizēt ēku, kas būvēta kā saimniecības ēka un pašlaik piemērota dzīvojamās mājas vajadzībām.

GRUNTSGABALA RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā ēka atrodas zemes īpašuma “Eglītes” ziemeļaustrumu daļā – zemes īpašuma daļā, kas robežojas ar Daugmales pašvaldības zemi, zemes īpašumu “Valči” un zemes īpašumu “Egles”. Piebraukšana pie dzīvojamās ēkas – no ceļa, kas atzarojas no Rīgas – Jaunjelgavas šosejas.

Ēka atrodas daļēji nodalītā zemes īpašuma daļā – ap to izveidots pagalmis. Reljefs līdzens.

TELPISKI – FUNKCUONĀLAIS RISINĀJUMS

Ēka risināta kā vienkārtīgs apjoms ar pagrabu zem tās. Ieejas 1. stāvā un pagrabā no piebūves daļas. Pagrabā izvietota garāža un divas saimniecības noliktavas. Pirmajā stāvā – priekštelpa – virtuve, priekštelpa, apkures telpa un divas istabas. Projektā paredzēts paplašināt esošo piebūvi un izvietot tajā sanmezglu.

KONSTRUKTĪVĀ SHĒM – skatīt ēkas vizuālās apsekošanas konstruktīvo novērtējumu lapā AR –8.

ĀRĒJĀ APDARE

Ārsienas pēc siltināšanas paredzēts krāsots apmetums. Jumta iesegums – viļņotās azbestcimenta loksnes. Durvis, logi, garāžas vārti – koka konstrukcijas.

INŽENIERAPGĀDE

Elektroapgāde – izstrādāt elektroapgādes projektu pēc vietējās energopārvaldes izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

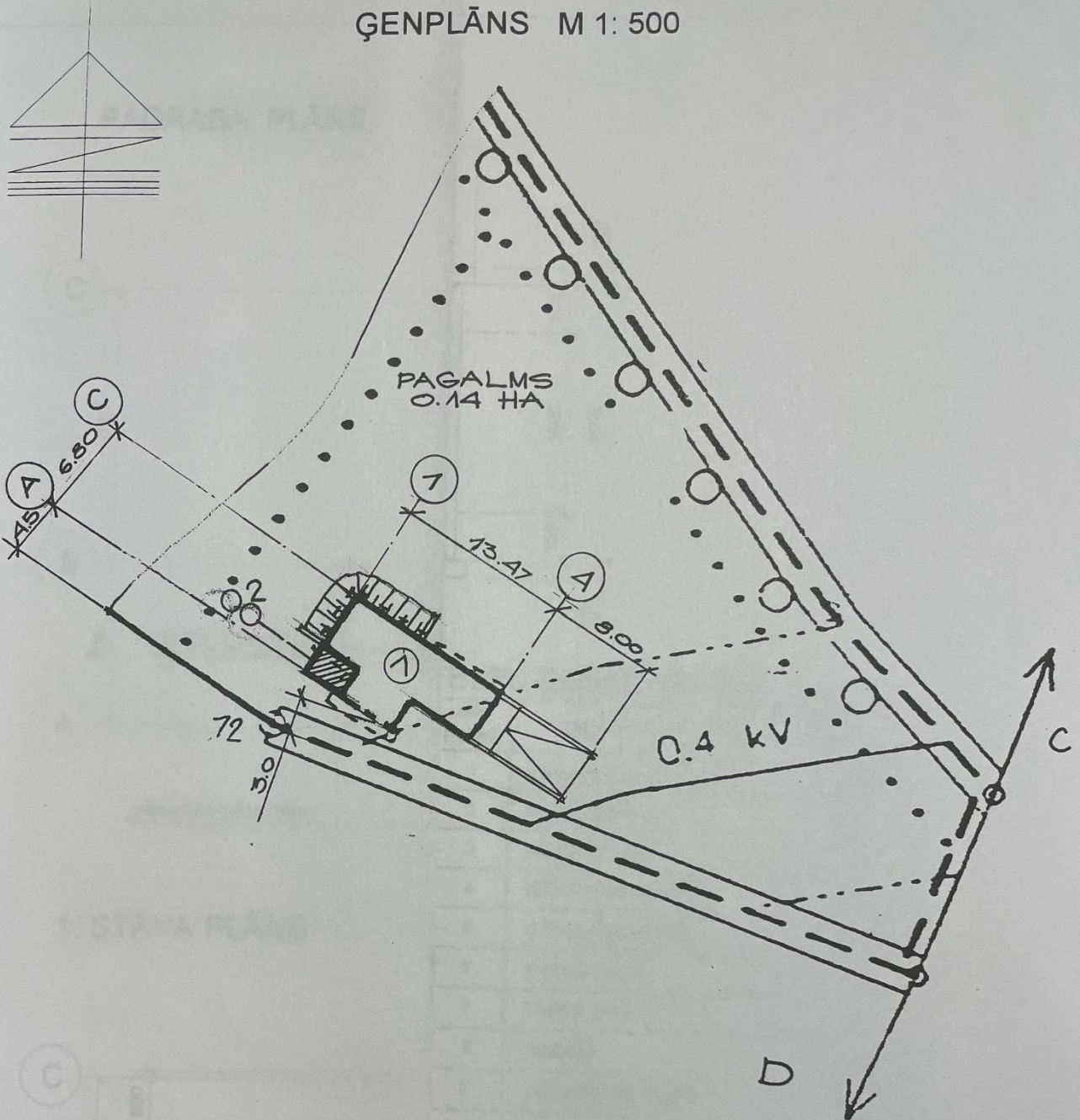
Apkure – vietējā centrālā apkure ar cieto kurināmo. Skatīt apkures telpas izvietojumu lapā AR-2. Mūrētā krāsns netiek lietota. Apkures sistēmas ierīces jāierīko pēc ugunsdrošības normām VUN 002 (1993.g.31.08.).

Vēdināšana – dabīgā – caur logiem un vēdkanāliem ar izeju virs jumta 50 cm. Vēdkanālus ierīkot no alumīnija caurulēm.

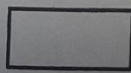

Ūdensapgāde – vietējais urbums – aka kaimiņu gruntsgabalā.

Kanalizācija – vietējie krājrezervuāri. Izstrādāt atsevišķu ūdensapgādes projektu.

ĢENPLĀNS M 1: 500



PIENEMTIE APZĪMĒJUMI

-  ESOŠĀ ĒKA
-  PROJEKTĒJAMĀ PIEBŪVE

ŠĪ BŪVPROJEKTA ARHITEKTŪRSAS DAĻAS
RISINĀJUMI

ŠĪ BŪVPROJEKTA BŪVKONSTRUKCIJU
DAĻAS RISINĀJUMI

PASŪTĪTĀJA SASKAŅOJUMS

ZEMES GABALA ĪPAŠNIEKS R.CINIS

PAGASTA BŪVVALDES
SASKAŅOJUMS

EKSPLIKĀCIJA UN TEHNISKI EKONOMIEKIE RĀDĪTĀJI

NR.P.K.	ĒKAS VAI BŪVES NOSAUKUMS	KOPĒJĀ PLATĪBA M ²	APBŪVES LAUKUMS M ²	ĒKAS APJOMS M ³	PIEZĪMES
1	LEGALIZĒJAMĀ DZĪVOJAMĀ MĀJA	101.15	87.91	443.20	
2	KANALIZĀCIJAS IZSMEĻAMĀS BEDRES				

ARHITEKTŪRAS ZĪMĒJUMU SARAKSTS

LAPAS APZĪMĒJUMS	LAPAS NOSAUKUMS
AR-1	ĢENPLĀNS, VISPĀRĒJIE NORĀDĪJUMI
AR-2	PAGRABA PLĀNS, 1. STĀVA PLĀNS
AR-3	GRIEZUMI 1-1, 2-2, FASĀDE ASĪS 1-4
AR-4	FASĀDES ASĪS A-C, C-A, 4-1
AR-5	JUMTA PLĀNS, BĒNIŅU PLĀNS
AR-6	PROJEKTĒTĀS PIEBŪVES ZĪMĒJUMI
AR-7	PROJEKTĒTĀS PĀRSEDZES
AR-8	ĒKAS VIZUĀLĀS APSEKOŠANAS KONSTRUKTĪVAIS NOVĒRTĒJUMS
K-1	KANALIZĀCIJAS KRĀJREZERVUĀRI

ZEMES GABALA KOPĒJĀ PLATĪBA - 5.63 HA

*Lete būvdarbu izstrādāšanai,
uzformēt būvdarbu atļauju.*

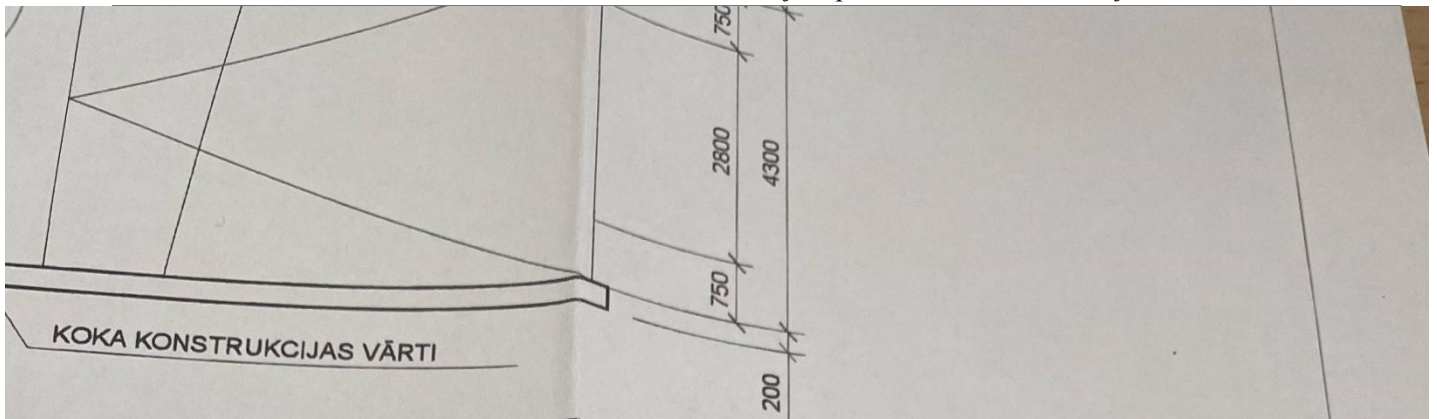
Daugmales pagasta būvvalde
SASKAŅOTS

Nr. 15
"10" oktobrī 2008
Būvvaldes vadītājs

[Signature]
Daugmales pagast
arhitekts
Raitis SKUJA

VISPĀRĒJIE NORĀDĪJUMI:

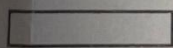
1. PROJEKTĀ PAREDZĒTS LEGALIZĒT BEZ PROJEKTA UZBŪVĒTO SAIMNIECĪBAS ĒKU, KURA PAŠLAIK PIEMĒROTA DZĪVOJAMĀS MĀJAS VAJADZĪBĀM.
2. PROJEKTĀ IZVEIDOTA NELIELA PIEBŪVE - SANMEZGLA TELPA.
3. VISI IZMĒRI DOTI MILIMETROS, AUGSTUMA ATZĪMES - METROS.
4. IZMĒRUS, KURI APZĪMĒTI AR *[Symbol]*, PRECIZĒT BŪVNIECĪBAS GAITĀ.
5. PAR ±0.000 PIENĒMTA GRĪDAS ATZĪME TELPĀ NR.1.
6. PROJEKTS IZSTRĀDĀTS UZ ZEMES GABALA PLĀNA.



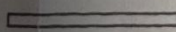
TELPU EKSPLIKĀCIJA

NR. PLĀNĀ	TELPAS NOSAUKUMS	PLATĪBA M
1	PRIEKŠTELPA- VIRTUVE	5.63
2	PRIEKŠTELPA	5.97
3	APKURES TELPA	1.81
4	DZĪVOJAMĀ ISTABA	15.18
5	DZĪVOJAMĀ ISTABA	21.07
6	PRIEKŠTELPA	3.72
7	SANMEZGLS	4.61
8	GARĀŽA	18.31
9	NOLIKTAVAS TELPA	7.0
10	NOLIKTAVAS TELPA	17.85
	KOPĀ	101.15

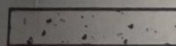
PIEŅEMTIE APZĪMĒJUMI



ESOŠĀS BETONA UN GĀZBETONA BLOKU SIENAS



ESOŠĀS ĶIEĢEĻU UN KOKA KARKASA STARPSIENAS



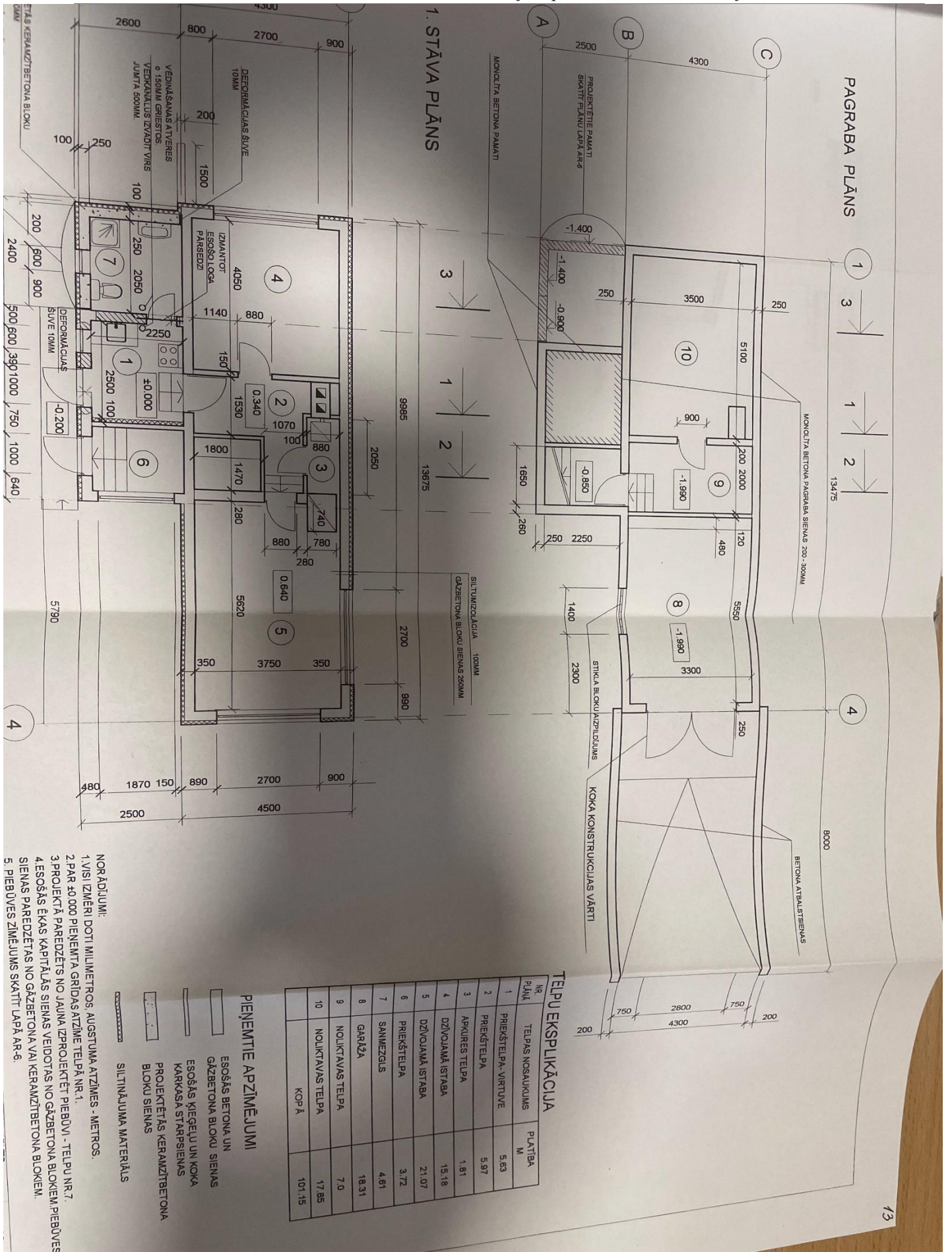
PROJEKTĒTĀS KERAMZĪTBETONA BLOKU SIENAS

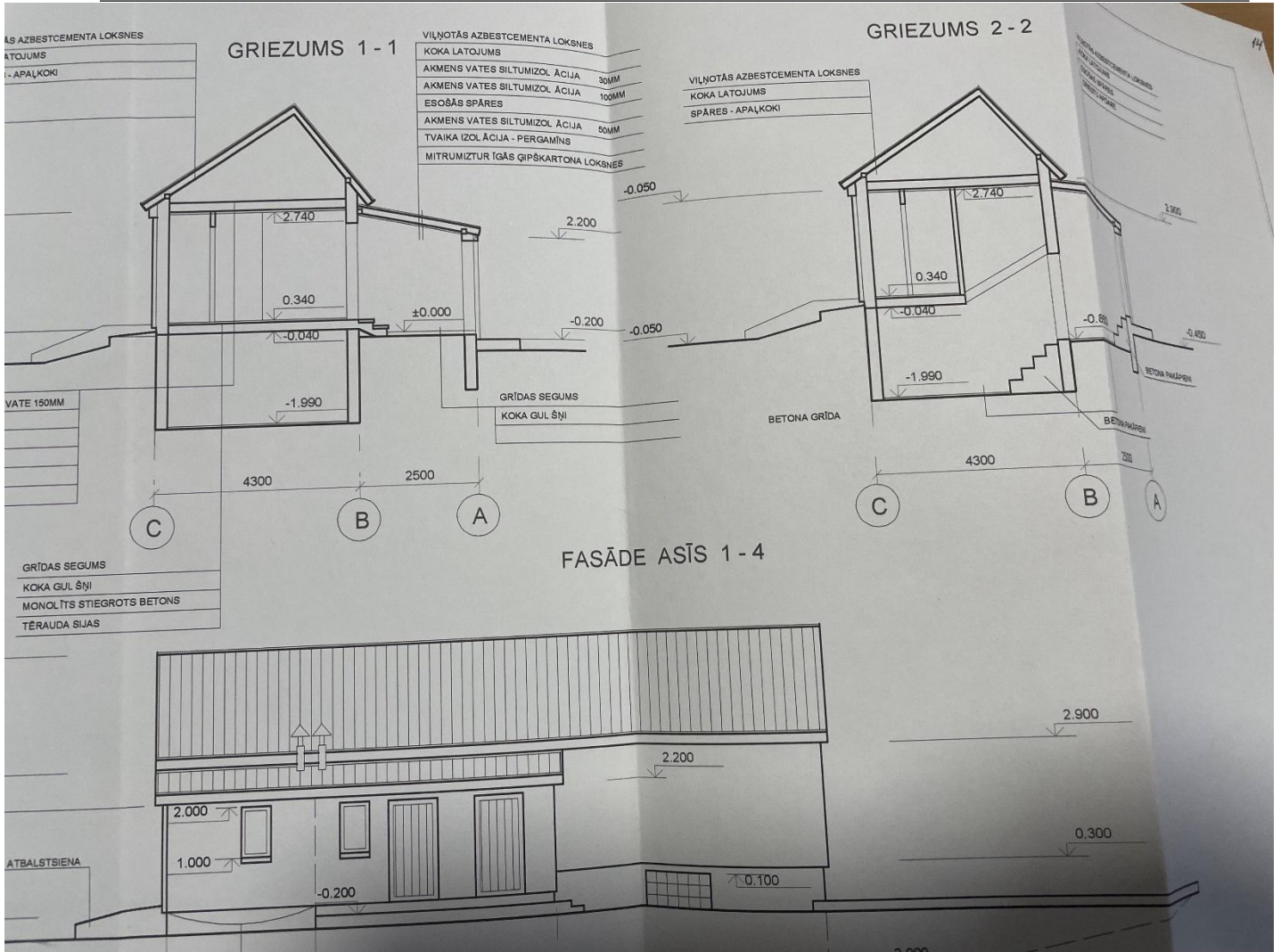


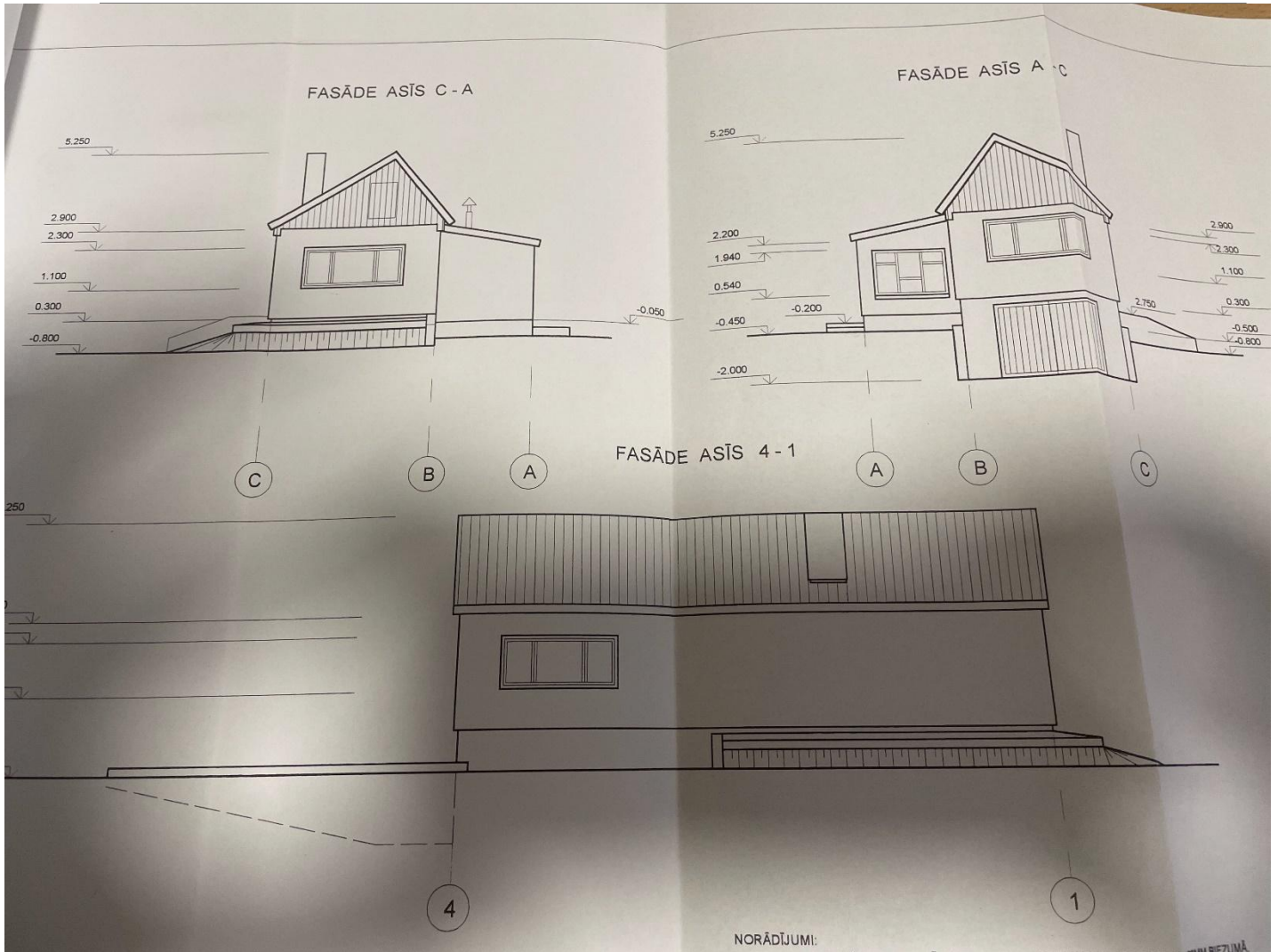
SILTINĀJUMA MATERIĀLS

NORĀDĪJUMI:

1. VISI IZMĒRI DOTI MILIMETROS, AUGSTUMA ATZĪMES - METROS.
2. PAR ±0.000 PIEŅEMTA GRĪDAS ATZĪME TELPĀ NR.1.







ĒKAS VIZUĀLĀS APSEKOŠANAS KONSTRUKTĪVAIS NOVĒRTĒJUMS

Pamati un pagraba sienas – monolīta betona 25 – 30 cm biezumā.

Ārsienas – gāzbetona bloku mūris 25 cm biezumā,
piebūves ārsienas – silikāta ķieģeļu mūris 25 cm biezumā.

Starpsienas – ķieģeļu 12 cm biezumā un koka statņu karkasa – 10, 15 cm biezumā.

Grīdas – pagrabā – betona, 1. stāvā – koka dēļu uz pārseguma pamatnes.

Pārsegums virs pagraba – tērauda sijas ar monolīta betona aizpildījumu.

Pārsegums virs pirmā stāva – koka siju konstrukcija.

Jumta konstrukcija – koka spāru no apaļkokiem, latojums un azbestcements lokšņu ieklājums.

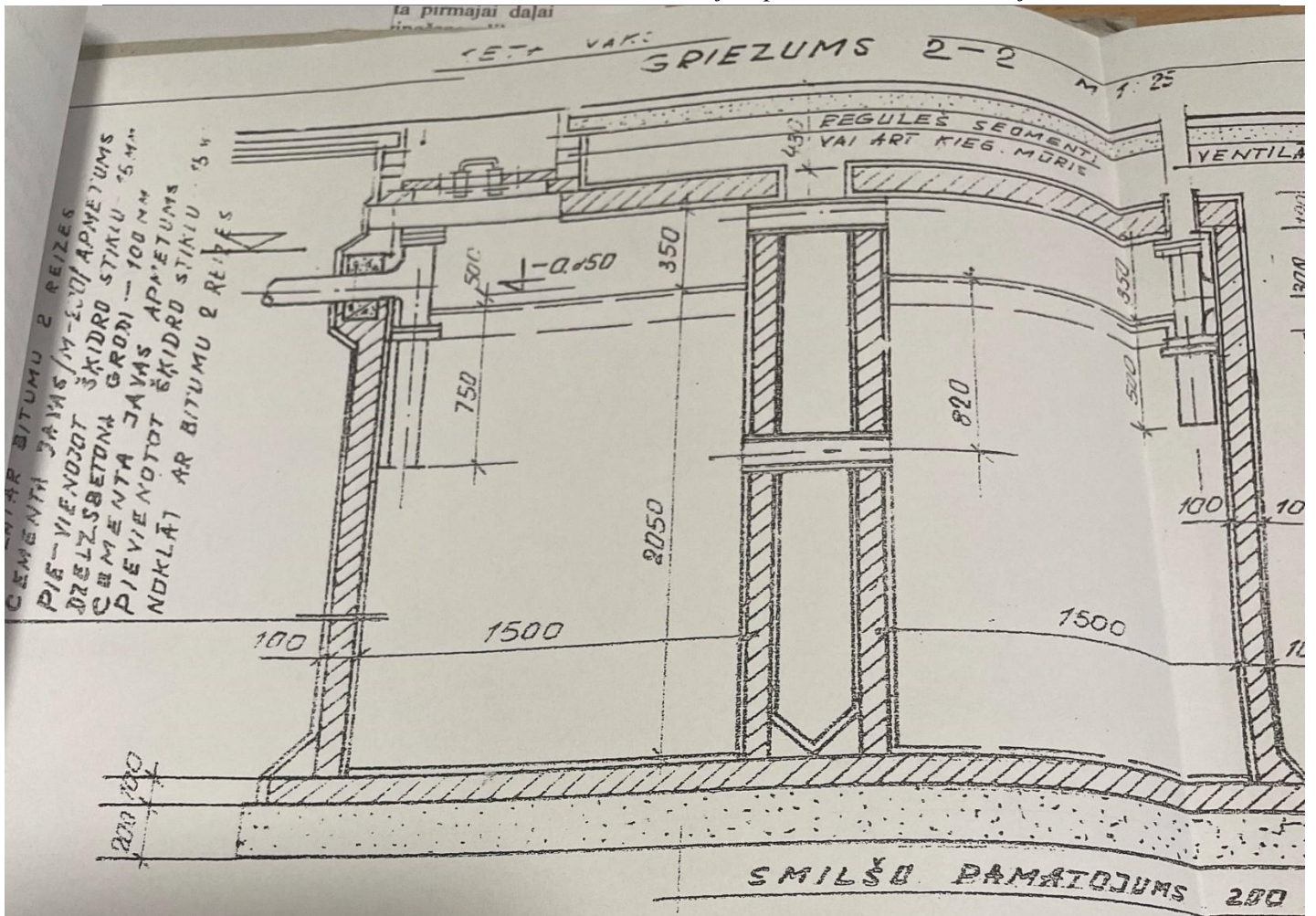
Iekšējās kāpnes – uz pagraba betona pakāpieni, 1. stāvā – koka konstrukcijas kāpieni.

Logi, durvis – koka konstrukcijas.

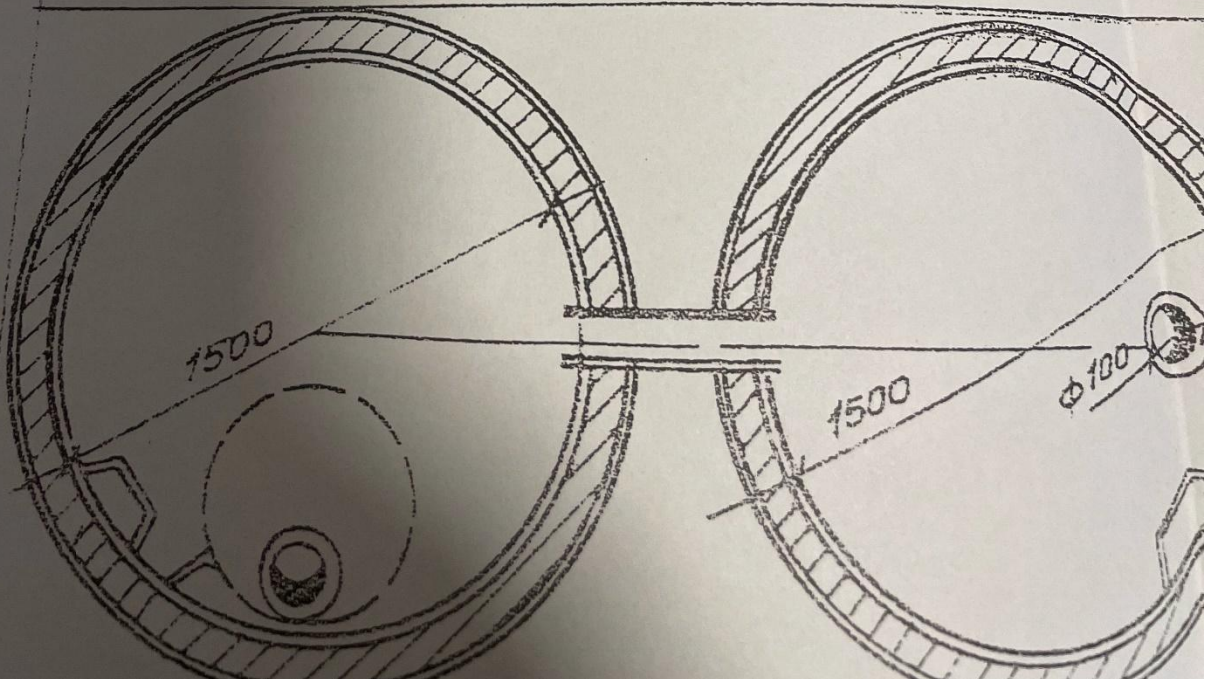
Slēdziens:

pēc vizuālas apsekošanas ēkas nesošās konstrukcijas atrodas apmierinošā stāvoklī un pieļaujama ēkas tālāka ekspluatācija.

Ārējās konstrukcijas ieteicams siltināt ar akmens vati vai putustirola plāksnēm- ārsienas – 100 cm biezumā, bēniņu pārsegumu – 150 – 180 cm biezumā. Pagraba pārsegumu var siltināt no pagraba telpas puses.



GRIEZUMS 1-1 M 1:25



BIS-92894-2724



ĶEKAVAS NOVADA BŪVVALDE

NMR kods 90000048491
Gaismas iela 19 k-9, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123,
tālrunis 67847162, e-pasts: buvvalde@kekava.lv

Ķekavas novada Ķekavas pagastā
10.02.2021. Nr. BIS-BV-46-2021-96

Raitim Cinim
"Eglītes"

Daugmale, Daugmales pagasts, Ķekavas novads
LV-2124

Informācijas pieprasījums par patvaļīgi veiktu būvniecību nekustamajā īpašumā "Eglītes", Daugmales pagasts, Ķekavas novads (kadastra nr. 8056 002 0503)

Ķekavas novada būvvalde (turpmāk – Būvvalde), pamatojoties uz Būvvaldes būvinspektora 2019. gada 16. jūlija atzinumu nr. BIS-BV-19.9-2019-6545 par būves pārbaudi (turpmāk – Atzinums), izskatīja administratīvo lietu nr. BIS-92894-2724 par nekustamajā īpašumā "Eglītes", Daugmales pagasts, Ķekavas novads (kadastra nr. 8056 002 0503; turpmāk – Īpašums) patvaļīgi veiktajiem būvdarbiem.

Lietas izskatīšanas rezultātā tika izdots Būvvaldes 2020. gada 3. marta lēmums nr. BIS-BV-5.11-2020-8 (turpmāk – Lēmums), ar ko Jums tika uzlikts par pienākumu 6 (sešu) mēnešu laikā no Lēmuma spēkā stāšanās dienas izstrādāt būvniecības dokumentāciju Īpašumā veiktajiem un Atzinumā fiksētajiem būvdarbiem.

Atbilstoši Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 70. panta pirmajai daļai Lēmuma stājās spēkā ar tā paziņošanas brīdi adresātam. Saskaņā ar Paziņošanas likuma 8. panta trešo daļu dokuments, kas paziņots kā ierakstīts pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu septītajā dienā no dienas, kad tas iestādē reģistrēts kā nosūtāmais dokuments. Lēmums Jums tiks nosūtīts 2020. gada 3. martā, attiecīgi stājies spēkā 2020. gada 10. martā un **bija izpildāms līdz 2020. gada 3. septembrim.**

Pārbaudot administratīvās lietas materiālus, Būvniecības informācijas sistēmu (BIS) un elektronisko dokumentu vadības sistēmu NAMEJS, Būvvalde konstatē, ka Lēmums nav izpildīts – nav iesniegta lūgtā būvniecības dokumentācija.

Nemot vērā minēto un pamatojoties uz APL 59. panta pirmo daļu, lūdzam Jūs līdz **2021. gada 8. martam** sniegt Būvvaldei informācija par termiņu, kādā plānojat novērst patvaļīgo būvniecību Īpašumā.

Informējam, ka saskaņā ar APL 358. panta otro daļu, ja adresāts administratīvo aktu nav izpildījis labprātīgi, **administratīvo aktu var izpildīt piespiedu kārtā APL noteiktajā kārtībā**, ja vien likums, uz kura pamata administratīvais akts izdots, nenosaka citu kārtību.

Saskaņā ar Paziņošanas likuma 8. panta trešo daļu dokuments, kas paziņots kā ierakstīts pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu septītajā dienā no dienas, kad tas iestādē reģistrēts kā nosūtāmais dokuments.

Būvvaldes vadītājas vietniece

M.Ābele-Sedliņa

M. Ābele-Sedliņa 28307392



ĶEKAVAS NOVADA BŪVVALDE

NMR kods 90000048491
Gaismas iela 19 k-9, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123,
tālrunis 67847162, e-pasts: buvvalde@kekava.lv

03.03.2020. Nr. BIS-BV-5.1-2020-8
Ķekavas novada Ķekavas pagastā

Raitim Cinim
"Eglītes"
Daugmale, Daugmales pagasts, Ķekavas novads
LV-2124

LĒMUMS

Par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu nekustamajā īpašumā "Eglītes", Daugmales pagasts, Ķekavas novads (kadastra Nr. 8056 002 0503)

Ķekavas novada būvvalde (turpmāk – Būvvalde), pamatojoties uz Būvvaldes būvinspektora 2019. gada 16. jūlija atzinumu Nr. BIS-BV-19.9-2019-6545 par būves pārbaudi (turpmāk – Atzinums), ir izskatījusi administratīvo lietu Nr. BIS-92894-2724 par nekustamajā īpašumā "Eglītes", Daugmales pagasts, Ķekavas novads (kadastra Nr. 8056 002 0503; turpmāk – Īpašums) patvaļīgi veiktajiem būvdarbiem.

Būvvalde norāda uz faktiskajiem apstākļiem, kas ir par pamatu lēmuma par patvaļīgas būvniecības radīto seku novēršanu Īpašumā pieņemšanai.

Būvniecības likuma (turpmāk – BL) 18. panta trešajā daļā noteiktās kompetences ietvaros Būvvaldes būvinspektors, 2019. gada 12. jūlijā apsekojot Īpašumu, konstatēja, ka Īpašumā atrodas dzīvojamās mājas jaunbūve, trīs ēku un siltumnīcas jaunbūves. Vizuāli novērtējot, divas no ēkām ir II grupas būves, viena ēka ir I grupas būve. Lai noteiktu siltumnīcas būves grupu, būtu nepieciešami instrumentāli mērījumi. Būvdarbu stadija – vizuāli konstatējot, būvdarbi nav pabeigti I grupas ēkai. Apsekošanas brīdī notiek I grupas ēkas būvdarbi.

Būvvaldes arhīvā ir būvprojekta dokumentācija dzīvojamās mājas būvniecībai Īpašumā, kas ar Nr. 15 saskaņots Daugmales pagasta būvvaldē 2002. gada 10. oktobrī. Būvprojekta pasūtītājs – Raitis Cinis. Minētajiem darbiem 2002. gada 19. decembrī izsniegta būvatļauja Nr. 20. Būvvaldes arhīvā nav dokumentācijas trīs ēku un siltumnīcas būvniecībai, kā arī nav informācijas par minēto būvdarbu likumību. Vienlaikus apsekošanas un minēto dokumentu izvērtēšanas rezultātā konstatēts, ka dzīvojamā māja uzbūvēta ar atkāpēm no minētās projekta dokumentācijas.

BL 18. panta otrā daļa noteic, ka būvdarbi, kas uzsākti vai tiek veikti bez būvatļaujas vai pirms tam, kad būvatļaujā, apliecinājuma kartē vai paskaidrojuma rakstā izdarīta atzīme par attiecīgo nosacījumu izpildi, gadījumos, kad attiecīgie lēmumi saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešami, kā arī būvdarbi, kas neatbilst būvprojektam un normatīvo aktu prasībām, ir kvalificējami kā patvaļīga būvniecība. Ņemot vērā minēto, konstatēts, ka Īpašumā ir veikti patvaļīgi būvdarbi. Pārkāptas BL 17. panta otrās daļas prasības.

Apsekošanas laikā veikta foto fiksācija.

Par konstatētajiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem sagatavots Atzinums, ar ko vienlaikus Jums uzlikts pienākums pārtraukt būvdarbus un divu nedēļu laikā, no Atzinuma saņemšanas brīža, Būvvaldē iesniegt paskaidrojumu par Atzinumā konstatētajiem pārkāpumiem, par laika periodu, kad tie ir veikti. Atzinums par būves pārbaudi sagatavots BL 18. panta piektajā daļā noteiktā lēmuma pieņemšanai.

Saskaņā ar BL 18. panta piektās daļas 1. punktu, ja būvinspektors saskaņā ar šā panta ceturtās daļas 1. punktu konstatē patvaļīgu būvniecību, viņš aptur būvdarbus un uzraksta attiecīgu atzinumu, bet iestāde pieņem lēmumu par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu, ja konkrētā objekta būvniecību attiecīgajā teritorijā nepieļauj normatīvie akti vai būvdarbi

uzsākti pirms atzīmes izdarīšanas būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi - neatkarīgi no apstākļiem, kādēļ attiecīgā darbība nav tikusi veikta. Būvvaldes rīcībā nav minēta būvniecības dokumentācija, līdz ar to Atzinumā fiksētie būvdarbi vērtējami kā patvaļīga būvniecība un Būvvaldei jāpieņem lēmums par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu.

Atbilstoši Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 27. panta pirmajai daļai administratīvā akta adresāts ir privātpersona, attiecībā uz kuru izdots administratīvais akts.

Civillikuma (turpmāk – CL) 863. pants noteic, ka tam, kas bauda vai vēlas baudīt kādas lietas labumus, jānes arī ar šo lietu saistītie pienākumi, kā arī trešās personas šai lietai vai tās dēļ taisītie izdevumi. CL 864. pants noteic, ka visas uz lietu gulošās nastas un aprūtinājumi jānes lietas īpašniekam. Atbilstoši Daugmales pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000093192 II. daļas 1. iedaļas ierakstam 1.1. Īpašuma īpašnieks esat Jūs. Ņemot vērā minēto, Būvvalde konstatē, ka atbildību par Īpašumā veikto patvaļīgo būvniecību jāuzņemas Jums un Jūs arī būs šī administratīvā akta par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu Īpašumā adresāts.

Saskaņā ar APL 59. panta pirmo daļu pēc administratīvās lietas ierosināšanas iestāde iegūst informāciju, kas saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešama, lai pieņemtu attiecīgu lēmumu. Atbilstoši APL 62. panta pirmajai daļai, lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā.

Būvvalde ar 2020. gada 15. janvāra atkārtotu viedokļa pieprasījumu Nr. BIS-BV-46-2020-30 “Par patvaļīgi veiktu būvniecību nekustamajā īpašumā “Eglītes”, Daugmales pagasts Ķekavas novads (kadastra Nr. 8056 002 0503)” lūdza Jūs līdz 2020. gada 11. februārim sniegt informāciju, norādot: darbības, kas tiks veiktas attiecībā par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu Īpašumā; termiņu, kādā tiks novērstas patvaļīgās būvniecības radītās sekas Īpašumā; citu informāciju, kas ir būtiska konkrētās administratīvās lietas izskatīšanā.

Paskaidrojumu par Atzinumā konstatēto uz šīs vēstules sagatavošanas brīdi Jūs neesiet sniedzis.

Ar šo administratīvo aktu uzliekamā tiesiskā pienākuma sakarā vēršam uzmanību un turpmāk minēto.

Lietderības apsvērumi, tostarp arī par administratīvā akta samērīgumu, ir izdarāmi, apsverot administratīvā akta izdošanas vai tā satura lietderību, tātad brīvā, satura izvēles un izdošanas izvēles administratīvā akta gadījumā. Likumdevējs nav pilnvarojis iestādi izdarīt lietderības apsvērumus, ja piemērojamā tiesību norma noteic obligātā administratīvā akta (piemēram, BL 18. panta piektās daļas 1. punkta gadījumā) izdošanu (APL 65. pants un 66. pants).

Vienlaikus samērīguma princips prasa salīdzināt personas tiesību aizskārumu un sabiedrības guvumu, turklāt ņemot vērā, ka būtisku personas tiesību vai tiesisko interešu ierobežošanu var attaisnot tikai ar nozīmīgu sabiedrības labumu (APL 13. pants), proti, ierobežojumam, kas uzlikts adresātam, jābūt proporcionālam sabiedrības labumam, ko tā gūst no konkrētā ierobežojuma. Lai pārbaudītu, vai samērīguma princips ir ievērots, jānoskaidro vai izraudzītie līdzekļi piemēroti leģitīmā, sabiedrībai vajadzīgā mērķa sasniegšanai, vai neatbilstoši saudzējošāku līdzekļu šī mērķa sasniegšanai un vai administratīvā akta izdevēja rīcība ir atbilstoša jeb proporcionāla (*Autoru kolektīvs, zinātniskā konsultante Gunta Višņakova Administratīvais process: likums, prakse, komentāri. Rakstu krājums. Rīga: VSIA Latvija Vēstnesis. 2005, 151. lpp.*).

Atbilstoši BL 11. pantam visas būves iedala ēkās un inženierbūvēs, kas, savukārt, tiek iedalītas trīs grupās atkarībā no sarežģītības un iespējamās ietekmes uz vidi. Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumu Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – VBN) 4. punkts paredz, ka būves iedala trīs grupās atkarībā no būvniecības sarežģītības un iespējamās ietekmes uz vidi. Pirmā ir zemākā, bet trešā ir augstākā grupa. Saskaņā ar VBN

1. Pielikur
kā pirmās
Atbilst
būvnoteik
vai novie
daļu (vē
gadījum
būvniec
kuram
sastāvā
vairāku
grupās
augstā
novērš
ievēro
TPD-
ar 20
speci
V
ievēro
proj
pieņ
F
būv
ties
izm
Re

se
ie
lē
n

1

1

apstrīdēšanu Ķekavas novada domē (Gaismas iela 19, k-9-1, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123).

Saskaņā ar Paziņošanas likuma 8. panta trešo daļu dokuments, kas paziņots kā ierakstīts pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu septītajā dienā no dienas, kad tas iestādē reģistrēts kā nosūtāmais dokuments.

Attiecībā uz šī administratīvā akta piespiedu izpildi Būvvalde norāda turpmāk minēto.

Saskaņā ar APL 358. panta otro daļu, ja adresāts administratīvo aktu nav izpildījis labprātīgi, **administratīvo aktu var izpildīt piespiedu kārtā APL noteiktajā kārtībā**, ja vien likums, uz kura pamata administratīvais akts izdots, nenosaka citu kārtību. Šajā gadījumā norādāms, ka atbilstoši APL 358. panta ceturtajai daļai vienlaikus ar administratīvā akta paziņošanu iestāde var veikt likumā noteiktos pasākumus administratīvā akta izpildes nodrošināšanai.

Lai nodrošinātu administratīvā akta, kas uzliek adresātam pienākumu izpildīt noteiktu darbību, izpildi, APL 368. panta pirmā daļa paredz šādas piespiedu izpildes līdzekļu aizvietotājizpilde, piespiedu nauda un tiešā spēka palīdzība. Atbilstoši APL 368. panta otrajai daļai izpildiestāde (šajā gadījumā – Būvvalde), pamatojoties uz ārējo normatīvo aktu un ņemot vērā lietderības apsvērumus, var izvēlēties piespiedu izpildes līdzekļus, maina tos, līdz sasniedz rezultātu, t. i., attiecīgajā administratīvajā aktā uzliktā pienākuma izpildi. APL 370. panta pirmā daļa noteic, ja **administratīvais akts uzliek adresātam pienākumu izpildīt noteiktu darbību** vai atturēties no noteiktas darbības, **un viņš šo pienākumu nepilda adresātam var uzlikt piespiedu naudu.**

Ņemot vērā, ka atbilstoši APL 364. panta pirmajai daļai administratīvā akta piespiedu izpildes izmaksas uzliek adresātam, Būvvaldes ieskatā piespiedu nauda kā šī administratīvā akta piespiedu līdzeklis ir pietiekami efektīvs, lai nodrošinātu tā izpildi. Šāds piespiedu izpildes līdzeklis dod administratīvā akta adresātam iespēju pašam izpildīt uzlikto pienākumu neiesaistot citu personu (aizvietotājizpilde vai tiešā spēka palīdzība) uzliktā pienākuma izpildē. Ievērojot minēto, **Būvvalde kā piespiedu izpildes līdzekli šī administratīvā akta izpildei izvēlas piespiedu naudu.**

Atbilstoši APL 370. panta otrajai daļai **piespiedu naudu var uzlikt atkārtoti**, līdz **adresāts izpilda** vai pārtrauc attiecīgo darbību. Atkārtoti piespiedu naudu var uzlikt ne agrāk kā septiņas dienas pēc iepriekšējās reizes, ja adresāts šo septiņu dienu laikā nav izpildījis vai pārtraucis attiecīgo darbību. Piespiedu naudas apmērs fiziskai personai – minimālā piespiedu nauda ir *50 euro*, bet maksimālā ir *5000 euro*, ievērojot samērīguma principu, kā arī ņemot vērā adresāta mantisko stāvokli, pamatojoties uz APL 370. panta trešo daļu. Piespiedu naudas piezīņu veic tiesu izpildītājs Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

Ņemot vērā minēto, Būvvalde aicina adresātu labprātīgi izpildīt šo administratīvo aktu, novēršot patvaļīgas būvniecības radītās sekas šajā lēmumā noteiktā termiņā kārtībā. Būvvalde brīdina, ja šis administratīvais akts netiks izpildīts labprātīgi, Būvvalde nākamās dienas, kad beidzies tā labprātīgas izpildes termiņš, veiks šī administratīvā akta piespiedu izpildi APL noteiktajā kārtībā, piemērojot adresātam piespiedu naudu.

Būvvaldes vadītāja

M. Ābele-Sedliņa 28307392
monta.abele-sedlina@kekava.lv

I. Šuldrīns

Daugmales pilsētas, pagasta būvvalde

Būvatļauja Nr. 20

derīga līdz 2003 gada 20. decembrim

Izdota Raitim Ciūim p.k. 060157-11575
(pasūtītājs - fiziskās personas vārds, uzvārds, personas kods, adrese un tālruna Nr. vai)

dev. Daugmales pag. „Egles” dzīvojamās
(juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas Nr., juridiskā adrese un tālruna Nr.)

mājas „Eglītes” Daugmales pag. būvniecībai
(būvobjekta nosaukums un adrese)

Būvprojekta autors tekhnika - arhitekts
(fiziskās personas vārds, uzvārds, personas kods, adrese, sertifikāta Nr. un tālruna Nr. vai)

Ilze Ozolāja sort. Nr. 10-P-240
(juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas Nr., licences Nr., juridiskā adrese un tālruna Nr.)

Būvuzraugs _____
(vārds, uzvārds, personas kods, adrese, sertifikāta Nr. un tālruna Nr.)

Autoruzraudzība _____
(fiziskās personas vārds, uzvārds, personas kods, adrese un tālruna Nr. vai)

_____ (juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas Nr., licences Nr., juridiskā adrese un tālruna Nr.)

Būvzņēmējs patē īpašnieks
(fiziskās personas vārds, uzvārds, personas kods, adrese, sertifikāta Nr., un tālruna Nr.)

_____ (juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas Nr., licences Nr., juridiskā adrese un tālruna Nr.)

Būvatļauja izdota, pamatojoties uz:

1 Zemes gabala īpašuma vai lietošanas tiesības apliecinājošiem dokumentiem Īpašuma
kārtinājuma līg. Nr. 47 16.04.02.

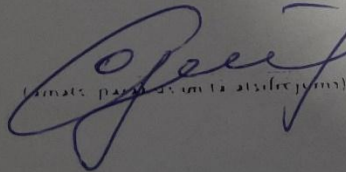
2 Būvprojektu dzīvojamās mājas, ko apstiprinājis pasūtītājs
(būvprojekta nosaukums)

2002. gada 10. oktobrī un akceptējusi Daugmales būvvalde

2002. gada 10. oktobrī Nr. 15

Būvprojekta realizācijas kopējās izmaksas (latos) 4000,

Daugmales pilsētas/pagasta būvvaldes atbildīgā amatpersona


(amats paraugs un tā atsvešinājums)

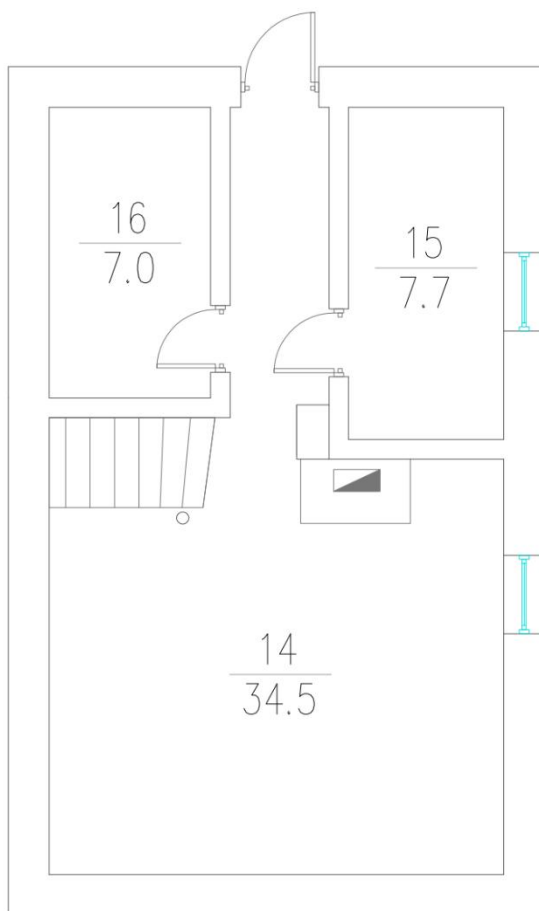
Daugmales pagasta
būvinspektors:
O. Grofulte

2002. gada 19. decembrī

Ar Vispārīgajiem būvniecības noteikumiem iepazīmos un būvatļauju saņemtu

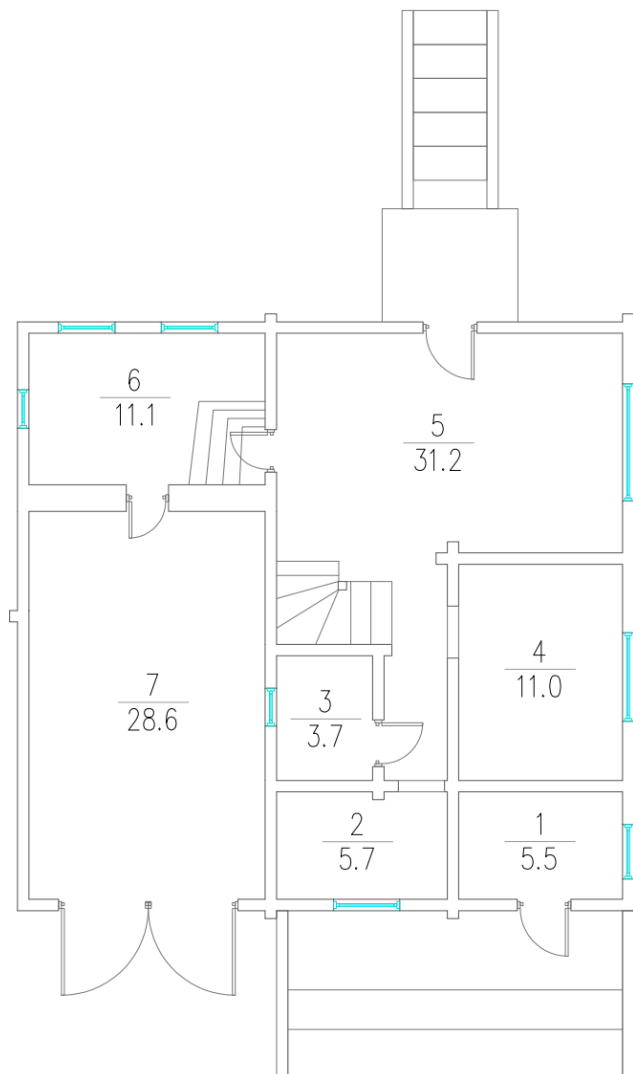
Pagrabstāvs

"Eglītes"
Daugmale
Ķekavas novads



1.stāvs

"Eglītes"
Daugmale
Ķekavas novads



2.stāvs

"Eglītes"
Daugmale
Ķekavas novads

