

Nekustamā īpašuma,
Āru ielā 3, Spilvē,
Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101
kadastra numurs: 8048 004 1025
novērtējums



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

Datums: 2026. gada 17. septembris

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

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Āru ielā 3, Spilvē, Babītes pagastā, Mārupes novadā, LV-2101, kadastra numurs 8048 004 1025. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 004 1025 un kopējo platību 1220 kv.m., kā arī nepabeigtas dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu 8048 004 1025 001 un kopējo platību 385,5 kv.m.
Vērtēšanas datums	2026. gada 17. septembris
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Novērtējums bez tā autoru rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citam mērķim un iesniedzams finanšu iestādēs.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu šajā novērtējumā netiek ņemti vērā Vērtējamā objekta vērtību ietekmējošie zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, tostarp atzīmes par piedziņu, ķīlas tiesību un nostiprinātā hipotēka. Novērtējumā tiek pieņemts, ka Vērtējamā objekta atsavināšanas gadījumā tas tiks atbrīvots no minētajiem apgrūtinājumiem. Novērtējuma autoriem netika nodrošināta piekļuve ēkas telpām, tādēļ nebija iespējams pārbaudīt un pilnvērtīgi izvērtēt: • konstrukciju un izbūvēto mezglu tehnisko stāvokli; • inženiertīklu, komunikāciju un tehniskā aprīkojuma esamību, komplektāciju un darbību; • iespējamās slēptas defektus, bojājumus vai neatbilstības būvprojektam. Ņemot vērā minēto, vērtības aprēķinā izmantotā ēkas gatavības pakāpe un būvdarbu pabeigšanai nepieciešamo ieguldījumu apmērs noteikts, pamatojoties uz ēkas ārējā apsekošanas laikā konstatēto stāvokli. Aprēķinā pieņemts, ka neapsekotajās ēkas daļās nav būtisku konstrukciju bojājumu, patvaļīgas būvniecības, būvprojektam neatbilstošu risinājumu vai citu apstākļu, kas prasītu papildu, aprēķinā neiekļautus ieguldījumus.
Tirgus vērtība	EUR 139 000 (viens simts trīsdesmit deviņi tūkstoši euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 90 000 (deviņdesmit tūkstoši euro).
Īpašuma tiesības	Ieraksts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000392114 Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Āru ielā 3, Spilvē, Babītes pag., Mārupes nov., kadastra numurs: 8048 004 1025, kas sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 8048 004 1025) 1220 kv.m. platībā un dzīvojamās mājas jaunbūves (kadastra apzīmējums 8048 0041025 001), ir reģistrētas Fainai Beļenkajai, īpašuma tiesību pamats ir Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2025.gada19.decembra spriedums lietā Nr.C33525023; lietas arhīva Nr.CA-0915-25/18.

Atrašanās vietas raksturojums	Vērtētais īpašums atrodas Mārupes novada Babītes pagastā, Spilves ciemā. Spilve atrodas pie Rīgas rietumu robežas, starp Babītes un Mežāres apdzīvotajām vietām, aptuveni 12 km attālumā no Rīgas centra. Īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves kvartālā pie Āru ielas. Apkārtējo teritoriju norobežo valsts galvenais autoceļš A5 Rīgas apvedceļš (Salaspils–Babīte), valsts vietējais autoceļš V10 Babītes stacija–Vārnukrogs un vietējās nozīmes ielas. Autoceļš V10 nodrošina savienojumu ar Babīti, Babītes dzelzceļa staciju un Vārnukroga virzienu. Pieklūšana īpašumam ar autotransportu kopumā vērtējama kā apmierinoša. A5 Rīgas apvedceļa tuvums nodrošina savienojumu ar Rīgu, Jūrmalu un citiem Pierīgas centriem. Babītes dzelzceļa stacija un tuvākās sabiedriskā transporta pieturvietas atrodas sasniedzamā attālumā. Apkārtējo apbūvi galvenokārt veido individuālās dzīvojamās mājas un neapbūvēti vai daļēji apbūvēti zemesgabali. Apbūves blīvums ir salīdzinoši neliels, un apkārtnē raksturīga piepilsētas dzīvojamā vide ar plašākām neapbūvētām un apzaļumotām teritorijām. Tuvākie pārtikas tirdzniecības, izglītības, medicīnas, sabiedriskā transporta un citi ikdienā nepieciešamie pakalpojumi koncentrēti galvenokārt Babītē. Babītes apdzīvotās vietas centrālā daļa atrodas aptuveni 1–2 km attālumā, savukārt plašāks pakalpojumu klāsts pieejams Piņķos, Rīgā un Jūrmalā. Kopumā Vērtējamā objekta novietojums individuālās dzīvojamās apbūves vajadzībām vērtējams kā labs. Tā galvenās priekšrocības ir atrašanās Rīgas metropoles areālā, salīdzinoši ērta sasniedzamība ar autotransportu, Rīgas un Jūrmalas tuvums, kā arī neliels apkārtējās apbūves blīvums. Ņemot vērā īpašuma sastāvu un apkārtējās apbūves raksturu, novietojums primāri uzskatāms par piemērotu pastāvīgai dzīvošanai individuālā dzīvojamā mājā.
Pašreizējais izmantošanas veids	Nepabeigts dzīvojamās mājas jaunbūves īpašums
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja pēc celtniecības darbu pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā.
Apgrūtinājumi	Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000392114 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - vērsta 41335.30 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: OļEGS JANSONS. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada28.jūnija nostiprinājuma lūgums, Rīgas apgabaltiesas 2026.gada18.jūnija izpildu raksts lietā Nr.C33525023. IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats Nostiprināta hipotēka. Kreditors: MIROSLAVS ANDRUSIAKS. Pamats: 2013.gada 8.marta galvojuma līgums Nr.1/2013,2020.gada 30.decembra pielikums Nr.3 pie

galvojuma līguma Nr.1/2013, 2021.gada 20.februāra cesijas līgums, 2026.gada 8.jūnija hipotēkas līgums.

Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: OĻEGS JANSONS. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 19.jūnija lēmums lietā Nr. C771312526.

NOSAKOT VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU UN PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU, MINĒTIE APGRŪTINĀJUMI NAV ŅEMTI VĒRĀ.

Kadastrā reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi

Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008	ha
01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.122	ha
01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.122	ha
01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha

NOSAKOT VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU UN PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBU, MINĒTIE KADASTRA REĢISTRĒTIE APGRŪTINĀJUMI IR ŅEMTI VĒRĀ. ŠIE APGRŪTINĀJUMI NOSAKA NOTEIKTUS ZEMES IZMANTOŠANAS IEROBEŽOJUMUS TO DARBĪBAS TERITORIJĀS.

Izmantotie informācijas avoti

Zemesgrāmatas apliecība.
LR VZD Kadastra dati.
Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā.
Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks “Cenu Banka”; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v ei.lv (<https://p a v ei.lv/Estate.didnt.work>) (<https://e st a te. di nt. work/>)
OpenS treetMap, VZD, LVM

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. NEPABEIGTAS DZĪVOJAMĀS MĀJAS JAUNBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst būve ar kadastra apzīmējumu 8048 004 1025 001, kas Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kā dzīvojamā māja. Būves galvenais lietošanas veids ir "Viena dzīvokļa mājas" (kods 1110), savukārt būves tips – "Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām" (kods 11100103). Būves uzbūvēšanas gads un ekspluatācijā pieņemšanas gads Kadastra informācijas sistēmā nav norādīts. Kadastra datos ir reģistrēta Babītes pagasta padomes būvvaldes 2008. gada 16. jūnija izziņa Nr. 054-08, savukārt ēkas apsekošanas datums norādīts 2008. gada 31. oktobris.

Ēkas kopējā un lietderīgā platība ir 385,5 m², tai skaitā:

- pirmā stāva projektētā platība – 219,9 m²;
- otrā stāva projektētā platība – 130,2 m²;
- pagrabstāva projektētā platība – 35,4 m².

Kadastra datos 350,1 m² norādīta kā dzīvojamā platība, bet 35,4 m² - kā palīgtelpu platība. Ēkai ir divi virszemes stāvi un viens pazemes stāvs. Pirmā un otrā stāva telpu augstums norādīts 2,8 m, bet pagrabstāva telpu augstums - 2,0 m. Ēkas apbūves laukums ir 311,1 m², bet būvtilpums – 1 015 m³.

Dzīvojamās mājas jaunbūves stāvu platības un telpu augstumi

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Projektētā platība	Dzīvojamā telpa	1	2.8	219.9
2	Projektētā platība	Dzīvojamā telpa	2	2.8	130.2
3	Projektētā platība	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2	35.4

(Izmantoti VZD dati)

Ēkas apbūves kontūrai ir neregulāra, daudzstūra konfigurācija ar vairākiem izvirzījumiem. Plānojums ir sarežģītāks par kompaktu taisnstūra formas apjomu un var palielināt fasāžu, jumta pieslēgumu un apdares mezglu izbūves apjomu. Vienlaikus ēkas garenvirziens kopumā ir orientēts atbilstoši zemesgabala konfigurācijai, nodrošinot samērā racionālu apbūves izvietojumu. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem ēkas apbūves laukums ir 311,1 m², kas veido aptuveni 26% no zemes vienības kopējās platības. Neapbūvētā zemesgabala daļa ir aptuveni 908,9 m² jeb 75%, tādējādi saglabājas teritorija automašīnu novietošanas vietu, gājēju celiņu, apstādījumu un citas dzīvojamās mājas ekspluatācijai nepieciešamās infrastruktūras ierīkošanai.

Jaunbūves konfigurācija un izvietojums zemes gabala teritorijā



(avots: LR VZD Kadastra dati)

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir:

- pamati – dzelzsbetons un betona bloki;
- ārsienas un citas vertikālās konstrukcijas – vieglbetona “Fibo” bloki;
- pārsegumi – dzelzsbetona.

Vērtējamā objekta apsekošanas laikā ēka tika vizuāli apskatīta no ārpuses. Piekļuve ēkas iekštelpām netika nodrošināta, tādēļ iekštelpu izbūves pakāpe un tehniskais stāvoklis vērtēti tikai tādā apjomā, kādā tie bija saskatāmi caur pirmā stāva logiem. Apsekošanas laikā konstatēts, ka ēkas galvenās nesošās konstrukcijas un jumta konstrukcija ir izbūvēta. Jumtam uzstādīts profilētu metāla lokšņu segums, taču nav pabeigta jumta dzegu un malu apdare - nav izbūvētas vēja kastes. Ēkai nav uzstādīta lietusūdens savākšanas un novadīšanas sistēma, tostarp jumta renes un notekcaurules.

Ēkas fasādes būvdarbi nav iesākti un ārsienas nav nosiltinātas. Ārsienu bloku mūris ir pakļauts atmosfēras nokrišņu, temperatūras svārstību un citu ārējās vides faktoru iedarbībai. Ilgstoši saglabājot ēku šādā stāvoklī, var palielināties konstrukciju samirkšanas un ar to saistītu bojājumu risks. Logu ailēs ir uzstādīti logi ar PVC profilu rāmjiem un stikla paketēm. Ēkai ir uzstādītas arī PVC profilu ārdurvis ar stiklojumu. Apskates laikā netika veikta logu un durvju furnitūras darbības, montāžas kvalitātes, hermētiskuma vai tehniskā nolietojuma pārbaude.

Vizuāli apskatot pirmā stāva telpas caur logiem, konstatēts, ka ēkas iekšējās apdares darbi nav uzsākti. Telpās nav izbūvēta sienu un griestu gala apdare, nav ieklāti grīdas segumi, un redzama cementa pamatne. Nav uzstādītas iekšdurvis. Vizuāli pieejamajā apjomā nebija konstatējami iekšējie inženiertīkli, tostarp elektroinstalācijas, ūdensapgādes, kanalizācijas, apkures, ventilācijas un citas inženiersistēmas.

Kopumā ēka apsekošanas datumā raksturojama kā nepabeigta dzīvojamās mājas jaunbūve, kurai izbūvēts ēkas konstruktīvais apjoms, jumta segums, logi un ārdurvis, bet nav pabeigti fasādes, jumta malu, lietusūdens novadīšanas, iekšējās apdares un inženiersistēmu izbūves darbi. Lai ēku varētu nodot ekspluatācijā un izmantot atbilstoši paredzētajai dzīvojamās mājas funkcijai, nepieciešams veikt būtisku atlikušo būvdarbu apjomu.

Kadastra informācijas sistēmā ēkai reģistrēts tehniskā stāvokļa novērtējums V4 – “ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī”.

2.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 004 1025, kas atrodas Āru ielā 3, Spilvē, Babītes pagastā, Mārupes novadā. Zemes vienības kopējā platība ir 1 220 m². Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem visai zemes vienības platībai reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Individuālo dzīvojamo māju apbūve” (kods 0601). Atbilstoši teritorijas plānojumam zemes vienība atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un ar tām funkcionāli saistītas apbūves izvietošana. Funkcionālais zonējums un reģistrētais lietošanas mērķis atbilst uz zemes vienības esošās individuālās dzīvojamās mājas jaunbūves funkcijai.

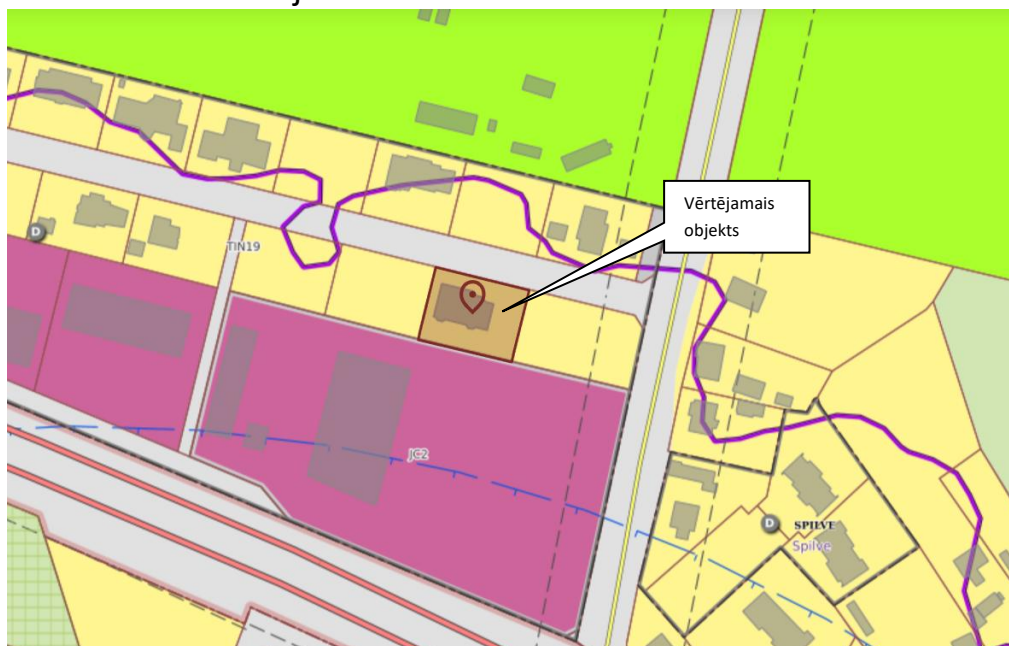
Zemesgabalam ir regulāra, četrstūra konfigurācija, kas kopumā nodrošina racionālas teritorijas izmantošanas iespējas. Reljefs ir līdzens, bez vizuāli konstatējamām būtiskām augstuma starpībām. Piekļūšana zemes vienībai nodrošināta no Āru ielas. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā atbilstošas individuālas dzīvojamās apbūves izmantošanai.

Zemes gabala novietojums un konfigurācija



Izmantoti VZD, LĢIA dati

Funkcionālais zonējums



(avots: ĢeoLatvija.lv)

Apsekošanas datumā zemes gabala teritorija nebija nožogota un labiekārtota. Tā bija nesakopta, ar saaugušu zāli un krūmājiem. Zemes vienībai ir elektroapgādes pieslēgums. Vērtēšanas laikā netika pārbaudīta pieslēguma jauda, tehniskais stāvoklis, līgumiskie nosacījumi vai tā piemērotība pabeigtas dzīvojamās mājas ekspluatācijai. Kopumā zemes vienības platība, konfigurācija, reljefs, piekļūšanas iespējas, funkcionālais zonējums un elektroapgādes pieslēguma esamība ir piemērota individuālas dzīvojamās mājas izmantošanai. Zemesgabala pašreizējo kvalitāti pazemina nesakoptā un aizaugusi teritorija, nožogojuma un labiekārtojuma trūkums.

2.3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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

Faktori, kas pozitīvi ietekmē īpašuma tirgus vērtību:

- īpašums atrodas Spilves ciemā, Rīgas metropoles areāla Pierīgas daļā, ar samērā ērtu sasniedzamību līdz Rīgai, Jūrmalai, Babītei un Piņķiem;
- piekļūšana īpašumam nodrošināta no Āru ielas, savukārt tuvumā esošie autoceļi A5 un V10 nodrošina savienojumu ar galvenajiem Pierīgas transporta virzieniem;
- zemes vienība atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā, un tai reģistrētais lietošanas mērķis "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" atbilst esošās jaunbūves paredzētajai funkcijai;
- zemesgabalam ir regulāra, četrstūrim tuva konfigurācija un līdzens reljefs, kas nodrošina racionālas izmantošanas un turpmākas labiekārtošanas iespējas;
- dzīvojamās mājas jaunbūve ir reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā, un tai ir izbūvētas galvenās nesošās konstrukcijas, jumta konstrukcija un segums, kā arī uzstādīti logi un ārdurvis;
- ēkas novietojums zemesgabala centrālajā daļā nodrošina brīvu teritoriju piebraucamā ceļa, automašīnu novietošanas vietu, gājēju celiņu, apstādījumu un atpūtas zonas ierīkošanai;
- zemes vienībai ir elektroapgādes pieslēgums;
- pēc būvdarbu pabeigšanas un ēkas nodošanas ekspluatācijā īpašumu iespējams pilnvērtīgi izmantot individuālās dzīvojamās mājas funkcijai.

Faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma tirgus vērtību:

- dzīvojamā māja ir nepabeigta jaunbūve un nav nodota ekspluatācijā, tādēļ tās izmantošana paredzētajai dzīvojamās mājas funkcijai pašreizējā stāvoklī nav iespējama;
- būvdarbu pabeigšanai, ēkas aprīkošanai, dokumentācijas sakārtošanai un nodošanai ekspluatācijā nepieciešami būtiski papildu ieguldījumi;
- ēkas kopējā platība - 385,5 m² ir salīdzinoši liela vienas ģimenes dzīvojamai mājai. Tas palielina būvdarbu pabeigšanas, uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas, kā arī sašaurina potenciālo pircēju loku un var pagarināt īpašuma realizācijas termiņu;
- vērtētājam netika nodrošināta piekļuve ēkas iekšējām, tādēļ nebija iespējams pilnībā pārbaudīt konstrukciju, iekšējo inženiertīklu, slēpto elementu un veikto būvdarbu tehnisko stāvokli. Tas rada papildu nenoteiktību attiecībā uz nepieciešamo ieguldījumu apmēru;
- Kadastra informācijas sistēmā ēkai reģistrēts tehniskā stāvokļa novērtējums V4 – "ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī";
- zemesgabala teritorija apsekošanas datumā bija nesakopta, stipri aizaugusi ar zāli un krūmājiem, nebija nožogota un labiekārtota, tādēļ nepieciešami papildu teritorijas attīrīšanas un labiekārtošanas darbi.

Kopumā Vērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi ietekmē tā atrašanās Pierīgā, dzīvojamai apbūvei atbilstošais zonējums, zemesgabala raksturlielumi un jau izbūvētais ēkas konstruktīvais apjoms. Vienlaikus būtiskāko negatīvo ietekmi rada jaunbūves nepabeigtais stāvoklis, nepieciešamais ieguldījumu apmērs, ierobežotā iespēja pārbaudīt ēkas iekšējo tehnisko stāvokli un salīdzinoši šaurāks potenciālo pircēju loks lielās ēkas platības dēļ.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot šī vērtējuma autora rakstisku atļauju;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vērtējamais objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un Vērtējamo objektu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū;
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Latvijas nekustamā īpašuma tirgus attīstību pēdējos gados noteikusi vairāku savstarpēji saistītu ekonomisko faktoru ietekme. Augsta inflācija, būvmateriālu un darbaspēka izmaksu pieaugums, energoresursu cenu svārstības, ģeopolitiskā nenoteiktība un procentu likmju paaugstināšanās ir palielinājusi gan jaunu mājokļu būvniecības, gan nekustamo īpašumu iegādes un uzturēšanas izmaksas. Procentu likmju kāpums visbūtiskāk ietekmēja pircējus, kuri mājokļa iegādi finansē ar hipotekāro kredītu. Palielinoties ikmēneša kredītmaksājumam, samazinājās mājaimniecību aizņemšanās iespējas un pieauga pircēju piesardzība. Tas ierobežoja darījumu aktivitāti, pagarināja īpašumu realizācijas periodus un palielināja atšķirību starp pārdevēju sākotnēji prasīto cenu un faktisko darījuma cenu. Vērtēšanas datumā finansēšanas nosacījumi ir labvēlīgāki nekā procentu likmju augstākajā periodā, tomēr aizņēmumu izmaksas joprojām ir būtisks pircēju lēmumus ietekmējošs faktors. Potenciālie pircēji rūpīgāk izvērtē īpašuma kopējo iegādes budžetu, paredzamos remontdarbus, energoefektivitāti, ikmēneša uzturēšanas izmaksas un nepieciešamos ieguldījumus. Līdz ar to tirgū priekšrocības ir īpašumiem, kurus iespējams sākt izmantot bez ilgstošiem un finansiāli grūti prognozējamiem papildu darbiem.

Pierīgas savrupmāju tirgus vispārējās tendences

Pierīgas savrupmāju tirgu galvenokārt veido mājaimniecības, kas meklē alternatīvu dzīvošanai Rīgā, vienlaikus saglabājot sasniedzamu attālumu līdz galvaspilsētai, darbavietām, izglītības iestādēm un pakalpojumu centriem. Pieprasījumu uztur iespēja iegādāties individuālu dzīvojamo māju ar zemesgabalu, iegūt lielāku dzīvojamo platību un privātāku dzīves vidi nekā daudzdzīvokļu māju apbūvē. Pircēju izvēlē būtiska nozīme ir ne tikai attālumam līdz Rīgai, bet arī faktiskajam ceļā pavadāmajam laikam, piebraucamo ceļu kvalitātei, sabiedriskā transporta pieejamībai un ikdienas pakalpojumu sasniedzamībai.

Pieprasītākās ir ekonomiski uzturamas savrupmājas ar racionālu plānojumu, mūsdienīgām inženiersistēmām, labu energoefektivitāti un sakārtotu juridisko statusu. Būtiska nozīme ir ēkas nodošanai ekspluatācijā, būvniecības dokumentācijas atbilstībai faktiskajai situācijai, komunikāciju pieslēgumiem un zemesgabala labiekārtojumam.

Lielas platības savrupmājām ir šaurāks potenciālo pircēju loks nekā kompaktām ģimenes mājām. Pieaugot ēkas platībai, palielinās kopējā iegādes cena, apkures un uzturēšanas izdevumi, kā arī nākotnē nepieciešamo remontdarbu izmaksas. Tādēļ lielām mājām cena uz vienu kvadrātmetru parasti ir zemāka nekā mazākām, līdzvērtīgas kvalitātes mājām tajā pašā teritorijā.

Babītes pagasta savrupmāju tirgus

Babītes pagasts ir daļa no Rīgas metropoles areāla, un tā dzīvojamo īpašumu tirgu pozitīvi ietekmē Rīgas un Jūrmalas tuvums, valsts galveno autoceļu pieejamība un Pierīgai raksturīgais pieprasījums pēc individuālās dzīvojamās apbūves. Pagasta teritorijā ietilpst vairākas apdzīvotās vietas ar atšķirīgu infrastruktūras, apbūves un labiekārtojuma līmeni, tādēļ savrupmāju cenas nav vienmērīgas. Augstāks cenu līmenis raksturīgs pabeigtām un ekspluatācijā nodotām dzīvojamām mājām ar kvalitatīvu apdari, izbūvētiem inženiertīklu pieslēgumiem, sakoptu zemesgabalu un labu transporta pieejamību. Zemāks cenu līmenis raksturīgs īpašumiem ar lielu ēkas platību, vienkāršāku apdari, nepilnīgu labiekārtojumu, tehniskiem trūkumiem vai nepieciešamību veikt papildu ieguldījumus.

Pēdējo divu gadu laikā notikušo darījumu analīze liecina, ka jaunu vai pēdējo aptuveni 10 gadu laikā būvētu savrupmāju darījumu cenas Babītes pagastā pārsvarā ir robežās no EUR 950/m² līdz EUR 1400/m², darījuma kopējo cenu attiecinot uz ēkas kopējo platību. Cenu diapazons zemākā daļa galvenokārt raksturīga:

- lielākas platības ēkām, kuru kopējā cena ierobežo potenciālo pircēju loku;
- īpašumiem ar nepabeigtu vai ekonomiskās klases apdari;
- objektiem ar daļēji izbūvētām inženierkomunikācijām;
- īpašumiem, kuros nepieciešami papildu ieguldījumi.

Augstākais cenu diapazons raksturīgs pabeigtām, ekspluatācijā nodotām un kvalitatīvi uzturētām dzīvojamām mājām ar racionālu plānojumu, pilnvērtīgām inženiersistēmām, labu energoefektivitāti un sakoptu teritoriju. Pozitīvu ietekmi rada arī centralizētu komunikāciju pieejamība, attīstīta apkārtējā infrastruktūra un ērta sabiedriskās infrastruktūras sasniedzamība.

Nepabeigtu jaunbūvju tirgus

Nepabeigtu dzīvojamo māju tirgus ir mazāk aktīvs un mazāk viendabīgs nekā ekspluatācijā nodotu savrupmāju segments. Šādu objektu vērtību nevar noteikt, tikai mehāniski piemērojot pabeigtu māju cenu par kvadrātmetru un atskaitot acīmredzami neveikto darbu izmaksas.

Pircējs, iegādājoties nepabeigtu jaunbūvi, uzņemas vairākus papildu riskus:

- būvdarbu pabeigšanas izmaksu pieauguma risku;
- iespējamu iepriekš veikto darbu defektu vai neatbilstību risku;
- būvniecības dokumentācijas aktualizēšanas izmaksas;
- finansējuma piesaistes un procentu izmaksas;
- laika periodu, kurā īpašumu nav iespējams pilnvērtīgi izmantot;
- ēkas nodošanas ekspluatācijā nenoteiktību;
- ierobežotu iespēju precīzi novērtēt konstrukciju un inženiertīklu stāvokli.

Tādēļ nepabeigtas jaunbūves tirgus vērtību ietekmē ne tikai atlikušo būvdarbu tiešās izmaksas, bet arī laika faktors, finansējuma izmaksas, neparedzēto darbu rezerve un pircēja prasītā atlīdzība par uzņemtajiem riskiem. Īpašumiem, kuru būvniecība ilgstoši nav turpināta, papildu nozīme ir konstrukciju aizsardzībai pret atmosfēras iedarbību. Nepabeigta fasāde, lietusūdens novadīšanas sistēmas neesamība, neaizsargāti būvelementi un neapkurinātas telpas var palielināt turpmāko darbu apjomu. Šādu apstākļu ietekme

nosakāma, veicot tehnisko apsekošanu. Nepabeigtu jaunbūvju pircēji parasti ir privātpersonas ar pieejamiem pašu līdzekļiem vai pieredzi būvniecības organizēšanā. Banku finansējuma saņemšana var būt sarežģītāka nekā pabeigta mājokļa iegādei, jo finansētājs papildus vērtē esošo būvniecības stadiju, tāmi, būvniecības dokumentāciju un paredzamo īpašuma vērtību pēc darbu pabeigšanas. Tas samazina potenciālo pircēju loku un palielina cenu jutīgumu.

Apbūves zemes tirgus Spilvē

Spilves ciema apbūves zemes tirgu ietekmē atrašanās Pierīgā, Rīgas un Jūrmalas tuvums, piekļuve autoceļiem un individuālās dzīvojamās apbūves attīstības iespējas. Vienlaikus cenu līmenis ir atkarīgs no konkrētā zemesgabala novietojuma, piebraucamā ceļa seguma, inženiertīklu pieejamības, meliorācijas apstākļiem un zemesgabala sagatavotības būvniecībai. Pēdējo divu gadu darījumu un tirgus piedāvājumu analīze liecina, ka individuālai dzīvojamai apbūvei paredzētu zemesgabalu cenas Spilves ciemā pārsvarā ir robežās no EUR 35/m² līdz EUR 70/m². Augstāks cenu līmenis raksturīgs zemesgabaliem:

- ar regulāru konfigurāciju un racionālām apbūves iespējām;
- pievedceļu kvalitāte;
- ar pieejamiem elektroapgādes un citu inženiertīklu pieslēgumiem;
- ar sakārtotu būvniecības dokumentāciju vai skaidri noteiktiem apbūves nosacījumiem;
- bez būtiskiem teritorijas sagatavošanas darbiem.

Zemāks cenu līmenis raksturīgs nesakoptiem vai aizaugušiem zemesgabaliem, teritorijām ar nepilnīgu ceļu un inženiertehnisko infrastruktūru, kā arī zemesgabaliem, kuriem nepieciešama meliorācijas sistēmu sakārtošana, grunts sagatavošana vai citi papildu ieguldījumi. Zemesgabala vienības cena parasti samazinās, palielinoties tā platībai, jo pieaug kopējā pirkuma summa. Vienlaikus mazākiem zemesgabaliem var būt augstāka vienības cena, ja tie ir funkcionāli piemēroti apbūvei un tiem nodrošinātas nepieciešamās komunikācijas.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

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

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

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

Vērtējamais objekts sastāv no 1220 m² lielas zemes vienības un nepabeigtas dzīvojamās mājas jaunbūves ar kopējo platību 385,5 m². Ēkas būvdarbi nav pabeigti- nav veikta fasādes un telpu apdare, kā arī nav pilnībā izbūvēti inženiertīkli un citi ēkas ekspluatācijai nepieciešamie elementi.

Ņemot vērā Vērtējamā objekta sastāvu, novietojumu, apkārtējās apbūves raksturu un nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, par tā labāko un efektīvāko izmantošanas veidu atzīstama esošās dzīvojamās mājas būvdarbu pabeigšana, ēkas nodošana ekspluatācijā un izmantošana individuālās dzīvojamās mājas funkcijai.

Šāds secinājums pamatots ar šādiem apsvērumiem:

- Vērtējamais objekts atrodas Spilves ciemā, Pierīgas teritorijā, kur apkārtējo apbūvi galvenokārt veido individuālās dzīvojamās mājas. Atrašanās Rīgas metropoles areālā un sasniedzamība ar autotransportu ir piemērota īpašuma izmantošanai pastāvīgas dzīvesvietas vajadzībām.
- Zemesgabala platība, esošās jaunbūves veids un apkārtējās teritorijas izmantošanas raksturs atbilst individuālās dzīvojamās mājas funkcijai.
- Esošā būvniecības stadija pieļauj būvdarbu turpināšanu un ēkas pabeigšanu.
- Dzīvojamās mājas būvdarbu pabeigšana uzskatāma par esošās izmantošanas turpinājumu.
- Prognozētā pabeigta un ekspluatācijā nodota īpašuma tirgus vērtība pārsniedz turpmāk nepieciešamo ieguldījumu un ar īpašuma realizāciju saistīto izdevumu apmēru.
- Pierīgas nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījums pēc individuālām dzīvojamām mājām.
- Esošās jaunbūves nojaukšana, būtiska pārbūve vai īpašuma izmantošanas veida maiņa būtu saistīta ar papildu izmaksām, būvniecības dokumentācijas pārskatīšanu un jau veikto ieguldījumu daļēju vai pilnīgu zaudēšanu. Vērtēšanas datumā šādi izmantošanas varianti nav uzskatāmi par ekonomiski pamatotākiem.

Tādējādi Vērtējamā objekta vērtības aprēķins veikts, pamatojoties uz pieņēmumu, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, proti, dzīvojamās mājas būvdarbi tiek pabeigti, ēka tiek nodota ekspluatācijā un turpmāk izmantota individuālās dzīvojamās mājas funkcijai.

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

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

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

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

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

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

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.) Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Nekustamā īpašuma Āru ielā 3, Spilvē, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101, kadastra numurs: 8048 004 1025, novērtējums

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

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

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

Konkrētajā gadījumā nepabeigtās ēkas tirgus vērtība noteikta, izmantojot ienākumu pieeju un diskontētās naudas plūsmas metodi. Aprēķins veikts šādos posmos:

1. Potenciālo pārdošanas ieņēmumu noteikšana

Prognozēti ieņēmumi no vērtējamā īpašuma pārdošanas pēc būvdarbu pabeigšanas. Īpašuma paredzamā pārdošanas vērtība noteikta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

2. Neto naudas plūsmas aprēķins

No prognozētajiem bruto pārdošanas ieņēmumiem atskaitīti ēkas būvdarbu pabeigšanai nepieciešamie ieguldījumi, kā arī ar īpašuma uzturēšanu un realizāciju saistītie izdevumi. Tādējādi noteikta paredzamā neto naudas plūsma no īpašuma attīstīšanas un pārdošanas.

3. Pašreizējās tirgus vērtības aprēķins

Pieņemts, ka ēkas būvdarbi tiks pabeigti viena gada laikā un īpašuma pārdošana notiks nākamajā darbības gadā. Vērtējamā objekta tirgus vērtība aprēķināta, prognozēto nākotnes naudas plūsmu diskontējot līdz tās pašreizējai vērtībai vērtēšanas datumā.

3.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Potenciālo pārdošanas ieņēmumu noteikšana

Prognozēto ieņēmumu no vērtējamā īpašuma pārdošanas pēc būvdarbu pabeigšanas noteikšanai pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā:

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

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

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

Vērtējamā objekta prognozētās tirgus vērtības noteikšanai pēc būvdarbu pabeigšanas, pieņemot, ka visi nepieciešamie ieguldījumi ēkas būvniecībā ir veikti pilnā apmērā un ēka ir nodota ekspluatācijā, izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Nekustamais īpašums Spilves ielā 32, Spilvē, Babītes pag., Mārupes nov., - 2003. gadā celta divstāvu (bez pagrabstāva) viengīmenes tipa dzīvojamā māja ar kopējo platību 251.3 kv.m. un zemes gabalu 1386 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums pārdots 2025. gada janvārī par cenu EUR 280000, t.i. EUR 1114.21 attiecībā uz dzīvojamās mājas kopējās platības vienu kvadrātmetru.

29.01.2025

DARĪJUMS

280 000 €

Zeme un ēkas, 251,3 m² 1114 €/m²

Spilves iela 32, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)

Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (2)

Viena dzīvokļa mājas

210,1 m²

2 stāvi

80480040533001

Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

41,2 m²

1 stāvs

80480040533002

Būve

Ģeogrāf. 2012. g.

41,2 m², 1 stāvs, 1 telpa

08480040533002

ELEMENTI - 2012. g.

Pamati

Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)

Jumta segums

Bitumena loksnes (šindeļi)

Sienas (vertikālā konstrukcija)

Vieglobetona bloki

Jumta nesošā konstrukcija

Būve

Dzīvojamā māja, 2003. g.

210,1 m², 2 stāvi, 16 telpas

08480040533001

ELEMENTI

Pamati

Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) - 2003. g.

Jumta nesošā konstrukcija

2003. g.

Sienas (vertikālā konstrukcija)

Vieglobetona bloki - 2003. g.

Pārsegumi

Dzelzsbetona paneli, sijas - 2012. g.

Jumta segums

Bitumena loksnes (šindeļi) - 2003. g.

Zemes vienība

08480040533

Platība

1386 m²

Statuss

nekustamais īpašums

Mērķi

Individuālo dzīvamo māju apbūve

ZEMES SADAĻĀJUMS

08480040533

Zem ēkām/ceļiem 1386 m²

InstrumentaB uzmēršana, leģalizācijas valsts ģeodzinākaiz 1993

(Darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā nekustamā īpašuma fotoattēls



(Fotoattēla avots: Google Maps)

Salīdzināmā nekustamā īpašuma novietojums (zemes gabala robežas zilā rāmītī)



2. Nekustamais īpašums Bišu ielā 9, Spilvē, Babītes pag., Mārupes nov., - 2013. gadā celta divstāvu (bez pagrabstāva) viengīmenes tipa dzīvojamā māja ar kopējo platību 291.1 kv.m. un zemes gabalu 1521 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums pārdots 2026. gada jūlijā par cenu EUR 307000, t.i. EUR 1054.62 attiecībā uz dzīvojamās mājas kopējās platības vienu kvadrātmetru.

14.07.2026

DARĪJUMS

307 000 €

Zeme un ēkas, 291,1 m² 1055 €/m²
Bišu iela 9, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)
Pircēji: 2 fiziskas personas (2 LR pilsoņi)
SASTĀVDAĻAS (1)

Viena dzīvokļa mājas
291,1 m²
2 stāvi

80480040773001
215 – Vieglobetona bloki

Būve

80480040773001

Dzīvojamā māja, 2013. g.
291,1 m², 2 stāvi, 23 telpas

ELEMENTI - 2013. G.

Pamati Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
Pārsegumi Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velnes
Jumta segums Bitumena loksnes (šindeļi)
Jumta nesošā konstrukcija
Sienas (vertikālā konstrukcija) Vieglobetona bloki

Zemes vienība

80480040773

Platība 1521 m²
Statuss nekustamais īpašums
Mērķi Individuālo dzīvojamo māju apbūve

ZEMES SADALĪJUMS

Lauksaimniecība 1320 m²

Zem ēkām/ceļiem 201 m²

instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā

(Darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā nekustamā īpašuma fotoattēls



(Fotoattēla avots: Google Maps, sludinājumu portāls ss.com)

Salīdzināmā nekustamā īpašuma novietojums (zemes gabala robežas zilā rāmiti)



3. Nekustamais īpašums Dravnieku ielā 26, Spilvē, Babītes pag., Mārupes nov., - 2009. gadā celta divstāvu (bez pagrabstāva) viengīmenes tipa dzīvojamā māja ar kopējo platību 274.2 kv.m. un zemes gabalu 1283 kv.m. platībā. Nekustamais īpašums pārdots 2026. gada martā par cenu EUR 315000, t.i. EUR 1148.8 attiecībā uz dzīvojamās mājas kopējās platības vienu kvadrātmetru.

04.03.2026
DARĪJUMS

315 000 €
Zeme un ēkas, 274,2 m² 1149 €/m²
Dravnieku iela 26, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101

Pārdevējs: fiziska persona (ārvalstnieks)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)
SASTĀVDAĻAS (1)

Viena dzīvokļa mājas274,2 m²
2 stāvi
80480040870001
215 – Vieglobetona bloki

Būve80480040870001
Dzīvojamā māja, 2009. g.
274,2 m², 2 stāvi, 16 telpas

ELEMENTI · 2009. G.
Sienas (vertikālā konstrukcija)Vieglobetona bloki
PamatiDzelzsbetona, betona bloki
Jumta segumsCits neklasificēts materiāls
PārsegumiCits neklasificēts materiāls

Zemes vienība80480040870
Platība1286 m²
Statussnekustamais īpašums
MērķiIndividuālo dzīvojamo māju apbūve

ZEMES SADALĪJUMS
Zem ēkām/ceļiem 1286 m²

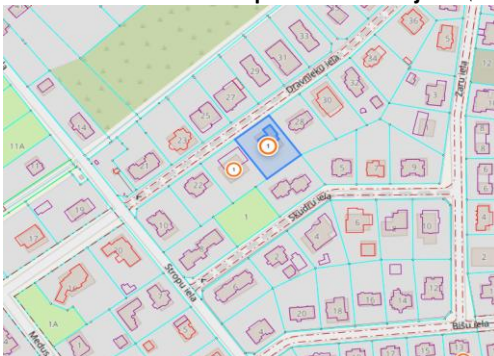
(Darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā nekustamā īpašuma fotoattēls



(Fotoattēla avots: Google Maps, sludinājumu portāls ss.com)

Salīdzināmā nekustamā īpašuma novietojums (zemes gabala robežas zilā rāmītī)



Vērtējamā objekta prognozētās tirgus vērtības aprēķins pēc būvdarbu pabeigšanas, pieņemot, ka visi nepieciešamie ieguldījumi ēkas būvniecībā ir veikti pilnā apmērā:

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Āru iela 3, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.	Spilves iela 32, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.	Bišu iela 9, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.	Dravnieku iela 26, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.
Darījuma apstākļi		pārdevums	pārdevums	pārdevums
Darījuma laiks		janv.25	jūl.26	marts.26
Darījuma cena, EUR		280,000	307,000	315,000
Dzīvojamās ēkas kopējā platība, kv.m., t.sk.	385.50	251.30	291.10	274.20
Virszemes stāvu platība, kv.m.	350.10	251.30	291.10	274.20
Pagrabstāva platība, kv.m.	35.40	0.00	0.00	0.00
Darījuma cena attiecībā uz virszemes stāvu platību, EUR/kv.m.		1114.21	1054.62	1148.80
Salīdzināmo īpašumu raksturoļielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Zemes gabala platība, kv.m.	1220	1386	1521	1283
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Novietojums kvartālā		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Tehniskais stāvoklis		labāks	labāks	līdzvērtīgs
Pieklūšanas iespējas		līdzvērtīgas	līdzvērtīgas	līdzvērtīgas
Teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	0%	0%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%
Tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Zemes gabala platība		-5%	-10%	0%
Pagrabstāva platība		10%	10%	10%
Ēkas platība (likviditāte NĪ tirgū)		-5%	-5%	-5%
Pārreķina koeficients/procents		0%	-5%	5%
Vidējā korigētā vērtība attiecībā uz virszemes stāvu platību, EUR/kv.m.	1107.44	1114.21	1001.89	1206.24
Vērtējamā objekta vērtība pēc celtniecības darbu pabeigšanas, EUR	387,716			
Vērtējamā objekta vērtība pēc celtniecības darbu pabeigšanas noapaļojot, EUR	388,000			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta prognozētā tirgus vērtība pēc būvdarbu pabeigšanas ir **EUR 388 000.**

Nepieciešamo ieguldījumu aprēķins jaunbūves celtniecības darbu pabeigšanai

Būvdarbu pabeigšanai nepieciešamo ieguldījumu apmērs noteikts, vispirms aprēķinot jaunas, funkcionāli līdzvērtīgas ēkas aizvietošanas izmaksas vērtēšanas datumā un pēc tam no tām nodalot vērtēšanas datumā vēl neveikto būvdarbu izmaksas. Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, kas būtu nepieciešamas, lai vērtēšanas datumā uzbūvētu ēku ar vērtējamajam objektam līdzvērtīgu lietderību, platību, konstruktīvo risinājumu, tehnisko nodrošinājumu un apdares līmeni. Publiski pieejamā tirgus informācija liecina, ka individuālas dzīvojamās mājas būvniecības izmaksas nav raksturojamas ar vienu vispārpiemērojamu rādītāju. Tās ietekmē ēkas platība un konfigurācija, konstruktīvais risinājums, energoefektivitātes prasības, inženiersistēmu apjoms, apdares līmenis, būvdarbu veikšanas vieta, kā arī konkrētajā piedāvājumā ietvertu darbu un izmaksu sastāvs.

Izmaksu līmeņa pārbaudei izmantoti šādi publiski pieejami avoti:

- būvuzņēmums SIA "GLG Būve" individuālai bloku mājai norāda aptuvenās izmaksas EUR 1350/m² ar PVN pelēkās apdares stadijā un EUR 1800/m² ar PVN pilnas apdares gadījumā (GLG Būve);
- tipveida 110 m² mājas piedāvājumā norādīta bāzes komplektācijas cena aptuveni EUR 1126/m², savukārt mājas cena ar pilnu apdari ar PVN jeb aptuveni EUR 1760/m².
- arhitektu birojs SIA "Arhitekt" 2026. gadā kā orientējošu privātmājas būvniecības izmaksu līmeni norāda aptuveni EUR 1400/m².

Minētajos avotos publicētās izmaksas galvenokārt attiecas uz dzīvojamām iekštelpām vai noteiktas komplektācijas ēkām. Tās nav tieši attiecināmas uz visu vērtējamā objekta virszemes stāvu kopējo platību, jo tajā ievērojamu daļu veido ārtelpas un automašīnu nojume. Šādu platību izbūvei nav nepieciešams dzīvojamām telpām raksturīgais pilnais iekšējās apdares, apkures, ventilācijas, sanitārtehnisko ierīču un citu inženiersistēmu apjoms, tādēļ to izmaksu intensitāte ir zemāka.

Ievērojot vērtējamās ēkas platību struktūru, konstruktīvo risinājumu un būtisko zemākas izmaksu intensitātes platību īpatsvaru, aprēķinā virszemes stāvu kopējai platībai piemērota vidējā svērtā aizvietošanas izmaksu likme EUR 1300/m². Pagrabstāva aizvietošanas izmaksas pieņemtas EUR 500/m² apmērā. Samazinātā likme pamatota ar pagrabstāva atšķirīgo funkcionālo izmantošanu un zemāku apdares un salīdzinājumā ar dzīvojamām telpām.

Aizvietošanas izmaksu aprēķins:

Ēkas sastāvs	Kopējā platība, kv.m.	Atjaunošanas vērtība, EUR/kv.m.	Atjaunošanas vērtība, EUR
Ēkas virszemes stāvi	350.10	1,300	455,130
Pagrabstāvs	35.40	500	17,700
Kopā	385.50		472,830

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātās ēkas aizvietošanas izmaksas ir **EUR 472 830**.

Ēkas gatavības pakāpes un nepieciešamo ieguldījumu celtniecības darbu pabeigšanai aprēķins:

Nr.p.k.	Ēkas konstruktīvie elementi	Konstruktīvo elementu īpatsvars ēkas vērtībā, %	Atjaunošanas vērtība, EUR	Gatavības pakāpe, %	Veiktie ieguldījumi celtniecībā vērtēšanas datumā, EUR	Nepieciešamie ieguldījumi celtniecības pabeigšanai, EUR
1	Pamati	7.0%	33,098	100%	33,098	0
2	Nesošās sienas,	25.0%	118,208	100%	118,208	0
3	Pārsegumi, jumta konstrukcija un jumta segums	25.0%	118,208	80%	94,566	23,642
4	Fasādes siltināšana un apdare, grīdu segums, starpsienas, sienu un griestu apdares darbi	25.0%	118,208	0%	0	118,208
5	Durvis, logi un palodzes	6.0%	28,370	60%	17,022	11,348
6	Inženiertīkli un tehniskais aprīkojums	8.0%	37,826	20%	7,565	30,261
7	Pārējie būvdarbi un elementi	4.0%	18,913	0%	0	18,913
	KOPĀ	100%	472,830	57%	270,459	202,371
	KOPĀ NOAPAĻOJOT					202,000

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātie nepieciešamie ieguldījumi celtniecības pabeigšanai ir **EUR 202 000**.

Diskonta likmes un kapitalizācijas likmes noteikšana

Diskonta likme atspoguļo ikgadējo peļņas normu, par kādu piesaistāms investīciju kapitāls attiecīgajā finanšu/tirgus situācijā. Ja nekustamā īpašuma projektu realizācijai tiek izmantots gan pašu kapitāls, gan aizdevuma kapitāls, tad šādos gadījumos diskonta likmes aprēķina formula ir šāda:

$$Y = RE * GE + RM * GM, \text{ kur}$$

Y – diskonta likme, %

RE – pašu kapitāla izmaksas jeb konkrētā projekta riskiem atbilstošs investora prasītais pašu kapitāla ienesīgums gadā, %

RM – vidējās kredītsaistību izmaksas gadā, %

GM – aizņemtā kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā, %

GE – pašu kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā, %

Pašu kapitāla izmaksas ir noteiktas 15% apmērā:

Bezriskā likme, %	3.00%
Pašu kapitāla riska prēmija, t.sk.:	10.50%
<i>t.sk. tirgus prēmija</i>	3.50%
<i>t.sk. likviditātes riska prēmija</i>	3.50%
<i>t.sk. ar pārvaldīšanu saistītā riska prēmija</i>	3.50%
Izlīdzsvarotā beta	1.1
Pašu kapitāla izmaksas noapaļojot	15.0%

Izvērtējot līdzīgu nekustamo īpašumu finansēšanas modeļus, tika secināts, ka aizņemtā kapitāla un pašu kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā ir šāds:

- aizņemtā kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā – 70%;
- pašu kapitāla īpatsvars kopējā investīcijā/finansējumā – 30%.

GM	AIZŅEMTAIS KAPITĀLS, %	70%	RM	VIDĒJĀS KREDĪTSAISTĪBU IZMAKSAS, %	4.50%
GE	PAŠU KAPITĀLS, %	30%	RE	PAŠU KAPITĀLA IZMAKSAS, %	15.0%

Ņemot vērā iepriekš norādītos nosacījumus, atbilstoši formulai $Y = RE * GE + RM * GM$ aprēķinātā diskonta likme ir **7.65%**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā diskonta likme ir **7.65%**.

Izmantojot *naudas plūsmas diskontēšanas metodi*, īpašuma izmantošanas prognozējamie tīrie ienākumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās hipotētiski paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā.

Aprēķiniem tiek izmantota formula:

$$V = \sum_{i=1}^k \frac{I_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_k}{(1+Y_k)^k},$$

kur

V – īpašuma tirgus vērtība,

i – perioda kārtas numurs,

I_i – i-tā perioda tīrais ieņēmums,

Y_i – i-tā perioda diskonta likme,

V_k – tīrais ienākums no īpašuma pārdošanas pēdējā perioda beigās,

k – pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšana un ieņēmumu pašreizējās vērtības aprēķins, kas balstās uz prognozi, ka celtniecības pabeigšanai ir nepieciešams viens gads un ēkas pārdošanu veic gada laikā.

Aprēķinā izmantoti šādi izdevumu pieņēmumi:

- būvdarbu pabeigšanas izmaksas - EUR 202 000;
- nekustamā īpašuma nodoklis - EUR 555 pirmajā gadā un EUR 833 otrajā gadā;
- īpašuma apdrošināšana - EUR 500 gadā;
- mārketinga un pārdošanas izdevumi - 1.5% no pārdošanas cenas jeb EUR 5820;
- pārējie izdevumi - EUR 500 gadā, paredzot ar īpašuma uzturēšanu un administrēšanu saistītus nelielus izdevumus.

Darbības gada kārta numurs	1	2
Ēkas tirgus vērtība pēc nodošanas ekspluatācijā, EUR	388,000	388,000
Ieņēmumi no īpašuma pārdošanas, %	0.00%	100.00%
Ieņēmumi no īpašuma pārdošanas, EUR	0	388,000
Īpašnieka izdevumi, t.sk.:	203,555	7,653
Nepieciešamie ieguldījumi ēkas celtniecības darbu pabeigšanai, EUR	202,000	0
Nī nodoklis (1,5% no kad.vērtības), EUR	555	833
Apdrošināšanas prēmija, EUR	500	500
Mārketinga izdevumi, EUR	0	5,820
Pārējie izdevumi, EUR	500	500
Neto ieņēmumi gadā, EUR	-203,555	380,347
Diskonta likme	7.65%	7.65%
Diskonta koeficients	0.9289	0.8629
Neto ieņēmumu vērtība vērtēšanas datumā (NPV), EUR	-189,090	328,210
Kopējā ieņēmumu vērtība vērtēšanas datumā (NPV), EUR	139,120	
Kopējā ieņēmumu vērtība vērtēšanas datumā (NPV) noapaļojot, EUR	139,000	

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 139 000**.

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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

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

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

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

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

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

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
 $\text{EUR } 139\,000 \times 0,65 = \text{EUR } 90\,350$ jeb noapaļojot **EUR 90 000**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 90 000**.

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 17. septembrī ir **EUR 139 000 (viens simts trīsdesmit deviņi tūkstoši euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 17. septembrī ir **EUR 90 000 (deviņdesmit tūkstoši euro)**.

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

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

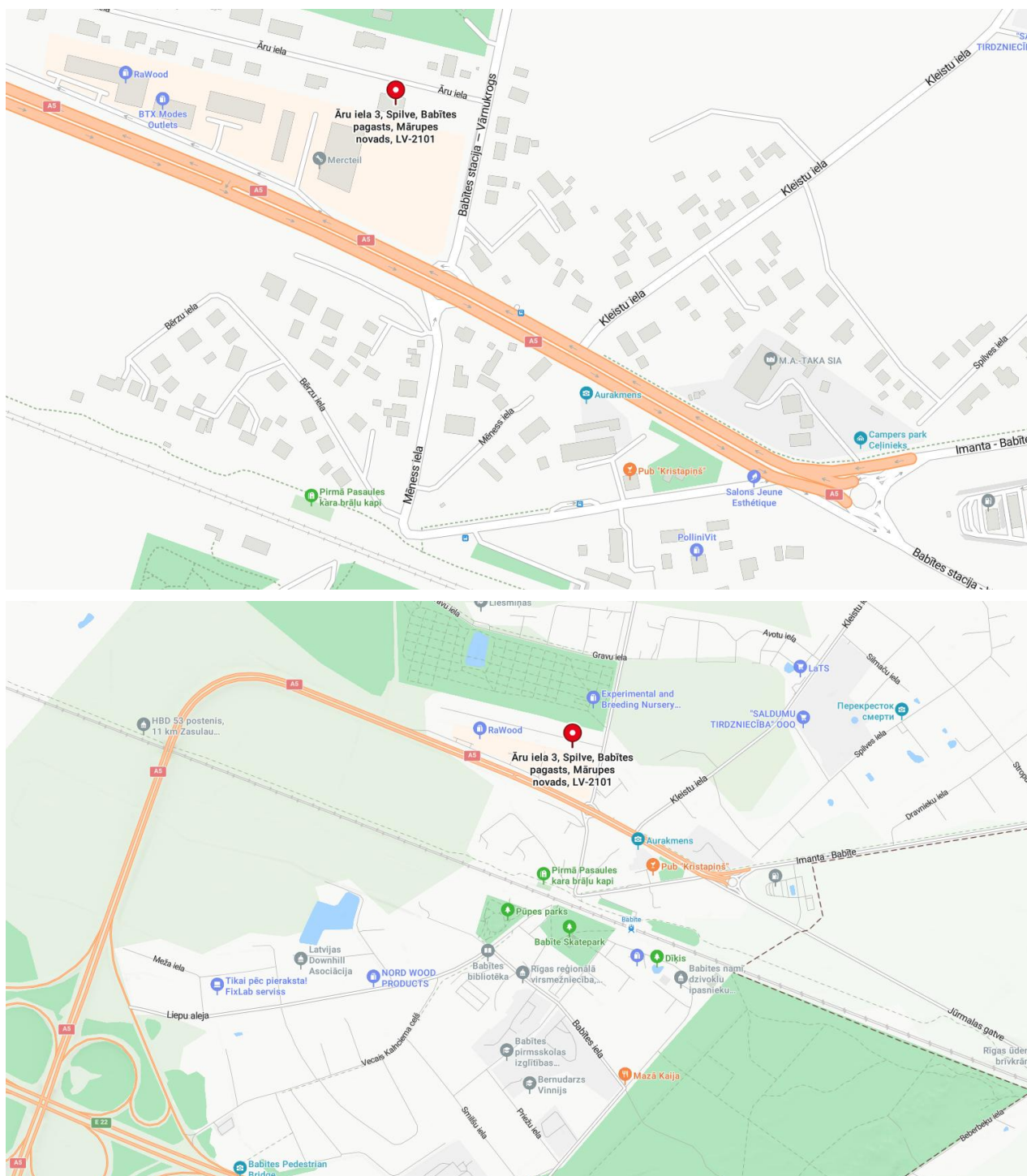
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

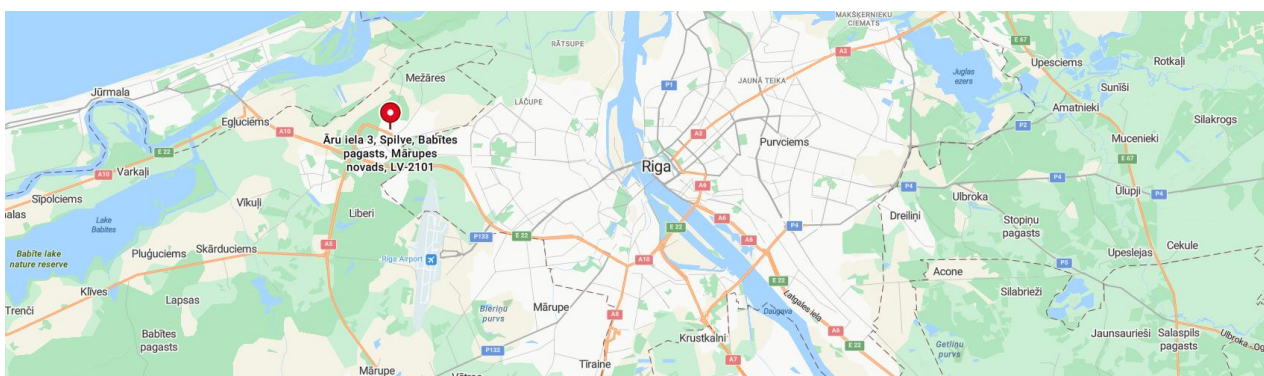
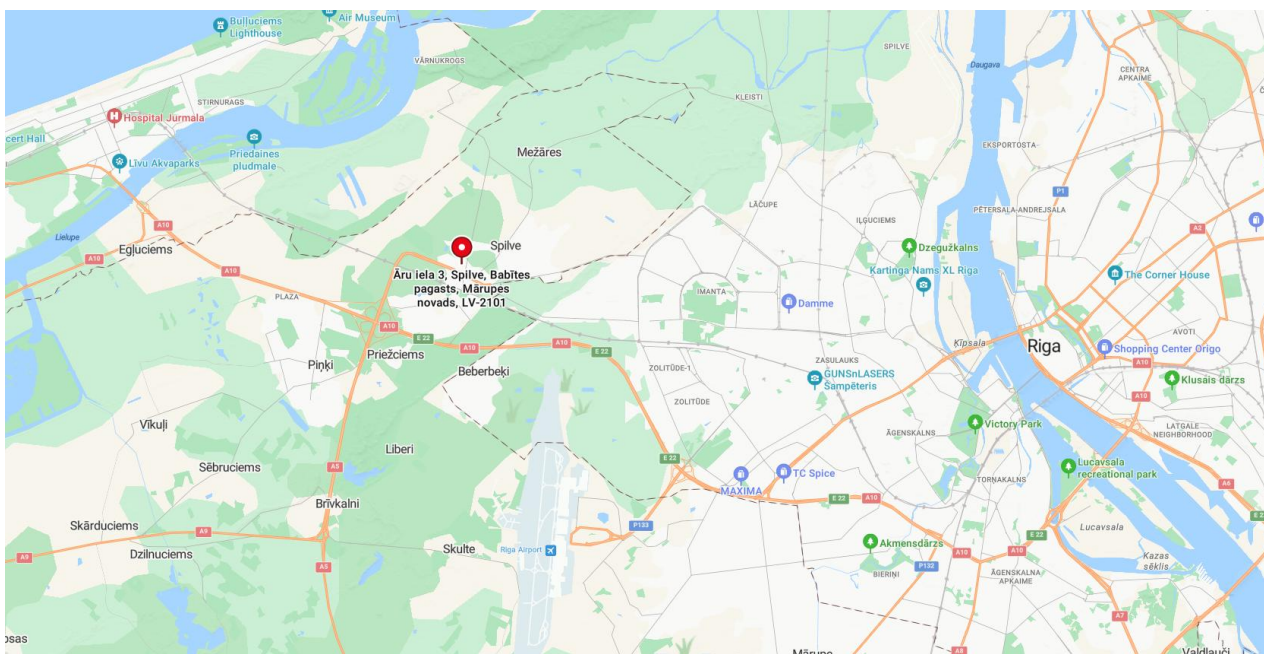
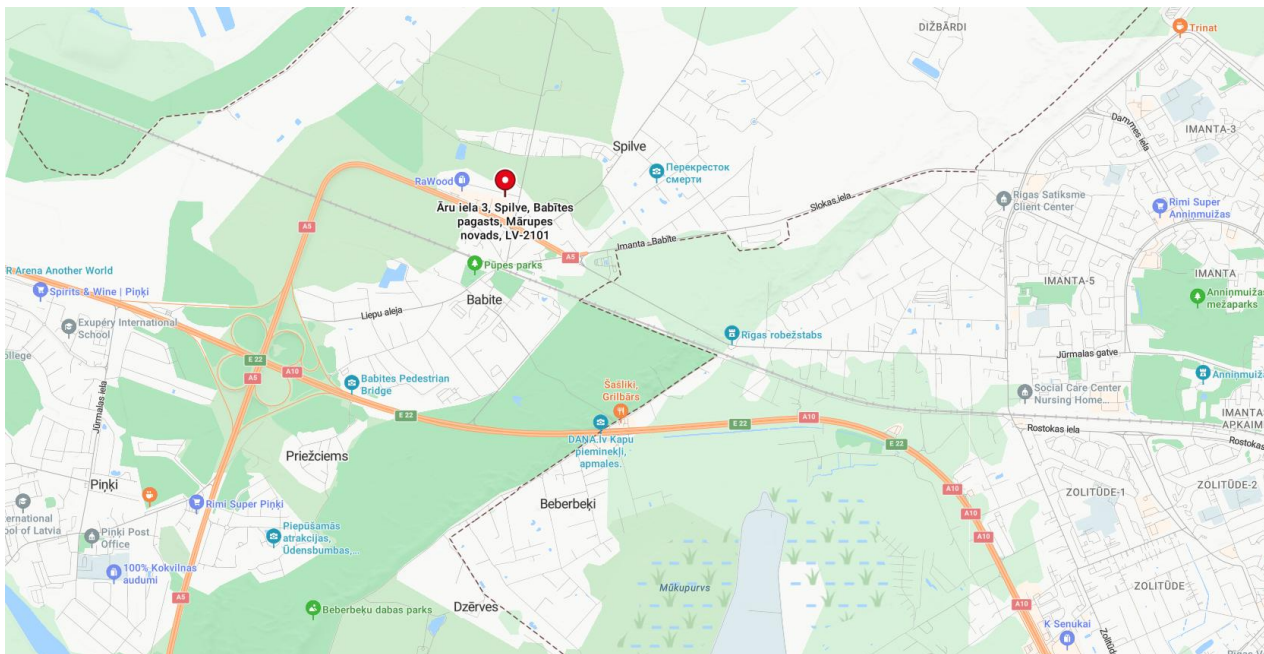
4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Āru ielā 3, Spilvē, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101, kadastra numurs: 8048 004 1025, novērtējums



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Āru ielā 3, Spilvē, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101, kadastra numurs: 8048 004 1025, novērtējums

FOTOATTĒLI

Skats uz īpašumu no Āru ielas



Dzīvojamās mājas jaunbūve un īpašuma teritorija



Dzīvojamās mājas jaunbūve un īpašuma teritorija

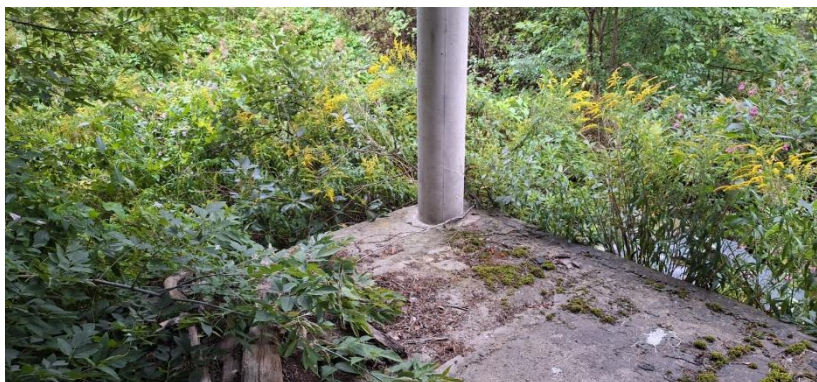


Dzīvojamās mājas jaunbūve



Dzīvojamās mājas jaunbūve un īpašuma teritorija









Dzīvojamās mājas jaunbūves telpas



Dzīvojamās mājas jaunbūves telpas



Dzīvojamās mājas jaunbūves telpas



Īpašuma apkārtnē un pievedceļš



Īpašuma apkārtnē un pievedceļi





RĪGAS RAJONA TIESA**Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000392114****Kadastra numurs: 8048 004 1025****Adrese: Āru iela 3, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov.**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa	Daļa	Platība, lielums
	Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali		
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8048 004 1025. Atdalīts no nekustama īpašuma "Ceļāres", Babītes pag., Rīgas raj. (Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000197370). Žurn. Nr. 300002183460, lēmums 03.09.2007, tiesnesis Dainis Šaicāns		0.122 ha
2.1.	Dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8048 004 1025 001). Žurn. Nr. 300002571544, lēmums 19.11.2008, tiesnese Mairita Zadiņa		

Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa	Daļa	Platība, lielums
	Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi		
	Nav ierakstu		

Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa	Daļa	Summa
	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		
1.1.	Īpašnieks: LPK Būve, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003625158.	1	
1.2.	Pamats: 2007.gada 7. augusta LPK Būve, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2005.gada 15.decembra lēmums Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000197370 (žurnāla Nr.300001281551). Žurn. Nr. 300002183460, lēmums 03.09.2007, tiesnesis Dainis Šaicāns		
2.1.	Persona: sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LPK Būve", nodokļu maksātāja kods 40003625158. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: FAINA BEĻENKAJA, personas kods	1	
2.3.	Pamats: 2007.gada 26. oktobra nekustamā īpašuma pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300002286681, lēmums 10.12.2007, tiesnesis Helmutis Naglis		51,234.41 LVL
3.1.	Pamats ēkas pievienošanai: 2008.gada 5.novembra Babītes pagasta būvvaldes izziņa Nr.05-14/330-08. Žurn. Nr. 300002571544, lēmums 19.11.2008, tiesnese Mairita Zadiņa		
4.1.	Persona: FAINA BEĻENKAJA, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: SERGEJS JANSONS, personas kods	1	

4.3.	Pamats: 2023.gada 12.jūlija pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300005975230, lēmums 24.07.2023, tiesnese Jolanta Līvena		76,200.00 EUR
5.1.	Persona: SERGEJS JANSONS, personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2.	Īpašnieks: FAINA BEĻENKAJA, personas kods Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2025.gada 19.decembra spriedums lietā Nr.C33525023; lietas arhīva Nr.CA-0915-25/18.	1	
5.3.	Žurn. Nr. 300008598291, lēmums 25.06.2026, tiesnese Inese Bērzkalne		

II daļas 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez AS "DnB NORD Banka", nodokļu maksātāja kods 40003024725, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 7. decembra Ķīlas līgums Nr.11589/6GR24-1. Atzīme pārņemta no Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000197370, sadalot nekustamo īpašumu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300002286680) Dzēsts Žurn. Nr. 300002183460, lēmums 03.09.2007, tiesnesis Dainis Šaicāns		
2.1.	Līdz ar AS "DnB NORD Banka", nodokļu maksātāja kods 40003024725, labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002183460, 09.08.2007) dzēst. Žurn. Nr. 300002286680, lēmums 08.11.2007, tiesnesis Helmutis Naglis		
3.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez SERGEJA JANSONA, personas kods rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2008.gada 17. aprīļa aizdevuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300002497066) Dzēsts Žurn. Nr. 300002427278, lēmums 25.04.2008, tiesnesis Dainis Šaicāns		
4.1.	Atzīme Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002427278, 17.04.2008) dzēsta. Pamats: 2008.gada 25. jūlija Sergeja Jansona nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300002497066, lēmums 05.08.2008, tiesnese Sandra Zeire		
5.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez OĻEGA JANSONA, personas kods rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, tajā skaitā dāvināt, iekļāt, pārdot un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300005975226) Dzēsts		
5.2.	Pamats: 2015.gada 2.novembra aizdevuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300005975226) Dzēsts		

6.1.	Žurn. Nr. 300003976588, lēmums 06.11.2015, tiesnese Indra Kreicberga Atzīme - vērsta 430.14 EUR piedziņa. Piedzinājs: Mārupes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000012827. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300005885412) Dzēsts Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2022.gada 8.novembra nostiprinājuma lūgums, Mārupes novada pašvaldības 2022.gada 3.augusta lēmums-izpildīrojums Nr. 1/2.1-4/334 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu bezstrīda kārtībā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300005885412) Dzēsts		
6.2.	Žurn. Nr. 300005738430, lēmums 09.11.2022, tiesnese Sandra Zeire Atzīme Nr. 6.1, 6.2 (žurnāla Nr. 300005738430, 08.11.2022) dzēsta. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2023.gada 19.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005885412, lēmums 25.05.2023, tiesnese Skaidrīte Temļakova		
7.1.	Atzīme Nr. 5.1, 5.2 (žurnāla Nr. 300003976588, 02.11.2015) dzēsta. Pamats: Oļega Jansona 2023.gada 12.jūlija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005975226, lēmums 19.07.2023, tiesnese Jolanta Līvena		
8.1.	Aizlieguma atzīme. Nodrošinātais prasījums - īpašuma tiesība. Prasītājs: FAINA BELEŅKAJA, personas kods 120738-12746. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300008598291) Dzēsts		
9.1.	Pamats: Rīgas rajona tiesas 2023.gada 18.oktobra lēmums lietā Nr.C33525023. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300008598291) Dzēsts		
9.2.	Žurn. Nr. 300006257670, lēmums 25.10.2023, tiesnese Indra Kreicberga Atzīme Nr. 9.1, 9.2 (žurnāla Nr. 300006257670, 20.10.2023) dzēsta.		
10.1.	Pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2025.gada 19.decembra spriedums lietā Nr.C33525023; lietas arhīva Nr.CA-0915-25/18. Žurn. Nr. 300008598291, lēmums 25.06.2026, tiesnese Inese Bērzkalne		
11.1.	Atzīme - vērsta 41335.30 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinājs: OĻEGS JANSONS, personas kods :		
11.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada 28.jūnija nostiprinājuma lūgums, Rīgas apgabaltiesas 2026.gada 18.jūnija izpildu raksts lietā Nr.C33525023. Žurn. Nr. 300008611939, lēmums 06.07.2026, tiesnese Indra Kreicberga		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums

1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar Āru ielu - būvlaide. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005738430) Dzēsts	0.0239 ha
1.2.	Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005738430) Dzēsts	0.033 ha
1.3.	Pamats: 2007.gada 7. augusta LPK Būve, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadališanai, zemes robežu plāns. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005738430) Dzēsts Žurn. Nr. 300002183460, lēmums 03.09.2007, tiesnesis Dainis Šaicāns	

Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3 (žurnāls Nr.300002183460, 09.08.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005738430, lēmums 09.11.2022, tiesnese Sandra Zeire	

Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1.	Nostiprināta kārtējā hipotēka. Procentu likme: EUR trīs mēnešu EURIBOR likme, pieskaitot bankas papildus likmi 2,8% gadā. Līgumsods: 10% apmērā no neatmaksātās kredīta summas; līgumsods par kredīta procentu samaksas nokavējumu - 0,3% apmērā no kavētās summas par katru kavēto dienu; 3% no neatmaksātās kredīta summas, LVL 50,00, LVL 200,00 - saskaņā ar 2006. gada 7. decembra kredīta līgumu Nr.11589/6GR24. Samaksas termiņš - saskaņā ar 2006. gada 7. decembra kredīta līgumu Nr.11589/6GR24. Kreditors : AS "DnB NORD Banka", nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2006. gada 7. decembra kredīta līgums Nr.11589/6GR24, 2006. gada 7. decembra Ķīlas līgums Nr.11589/6GR24-1. Ieraksts pārņemts no Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000197370, sadalot nekustamo īpašumu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300002286680) Dzēsts Žurn. Nr. 300002183460, lēmums 03.09.2007, tiesnesis Dainis Šaicāns	737,944.20 LVL
2.1.	Nostiprināta hipotēka. Līgumsods: (pēc 28.07.2008) 4,35% mēnesī no visas parāda summas. Samaksas termiņš - 2008. gada 28. jūlijs. Kreditors: SERGEJS JANSONS, personas kods Pamats: 2008.gada 17. aprīļa aizdevuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 2.1 (300002501312) Dzēsts Žurn. Nr. 300002427278, lēmums 25.04.2008, tiesnesis Dainis Šaicāns	28,462.50 LVL
3.1.	Nostiprināta hipotēka. Līgumsods: nokavējuma procenti 20% gadā no atstātās parāda summas. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš - līdz 2016.gada	49,290.00 EUR

	02.novembrim. Kreditors: OĻEGS JANSONS, personas kods: Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 3.1 (300005975226) Dzēsts		
3.2.	Pamats: 2015.gada 2.novembra aizdevuma līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 3.1 (300005975226) Dzēsts Žurn. Nr. 300003976588, lēmums 06.11.2015, tiesnese Indra Kreicberga		
4.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: MIROSLAVS ANDRUSIAKS, personas kods	250,000.00 EUR	
4.2.	Pamats: 2013.gada 8.marta galvojuma līgums Nr.1/2013, 2020.gada 30.decembra pielikums Nr.3 pie galvojuma līguma Nr.1/2013, 2021.gada 20.februāra cesijas līgums, 2026.gada 8.jūnija hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300008598297, lēmums 03.07.2026, tiesnese Inese Bērzkalne		
5.1.	Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai Prasītājs: OĻEGS JANSONS, personas kods	79,844.48 EUR	
5.2.	Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2026.gada 19.jūnija lēmums lietā Nr. C771312526. Žurn. Nr. 300008619671, lēmums 15.07.2026, tiesnese Sandra Breča		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300002183460, 09.08.2007). Pamats: AS "DnB NORD Banka" 2007.gada 1. novembra nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300002286680, lēmums 08.11.2007, tiesnesis Helmutis Naglis	737,944.20 LVL	
2.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300002427278, 17.04.2008). Pamats: 2008.gada 30. jūlija Sergeja Jansona nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300002501312, lēmums 07.08.2008, tiesnese Sarmīte Stūrmane	28,462.50 LVL	
3.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.3.1, 3.2, žurnāla Nr. 300003976588, 02.11.2015). Pamats: Oļega Jansona 2023.gada 12.jūlija nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300005975226, lēmums 19.07.2023, tiesnese Jolanta Līvena	49,290.00 EUR	



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80480041025	Āru iela 3	0.122 ha	100000392114	-	Babītes pagasts, Mārupes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	37027	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	74478	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	37027	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	37027	23.12.2025	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	74478	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	37027	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80480041025	1/1	Āru iela 3, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1220
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15628	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	26352	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	15628	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1220
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0982
t.sk. Aramzemes platība:	0.0982
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:	0.0982

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

1/4

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0106
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0132
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0132
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1220	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1220	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1220	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0003	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Kaspars Vanags	20.04.2007

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80480041025001	1/1	Āru iela 3, Spilve, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	385.5
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	31.10.2008

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	385.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	385.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	385.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	385.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	350.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	35.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80480041025001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamās telpas
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	31.10.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	385,5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	385,5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	385,5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	350,1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	35,4
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	Projektētā platība	Dzīvojamā telpa	1	2,8	-	-	219,9	-
2	Projektētā platība	Dzīvojamā telpa	2	2,8	-	-	130,2	-
3	Projektētā platība	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2,0	-	-	35,4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1015,0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	311,1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Būvvaldes izziņa	16.06.2008	054-08	Babītes pagasta padomes būvvalde

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	-
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Babītes pagasta zemesgrāmata	25.06.2026	-
Babītes pagasta zemesgrāmata	24.07.2023	-
Babītes pagasta zemesgrāmata	19.11.2008	-
Babītes pagasta zemesgrāmata	10.12.2007	-
Babītes pagasta zemesgrāmata	03.09.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	27.04.2007	-	SIA "Halmers"
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	21.03.2007	4 18.&	Babītes pagasta Padome
Lēmums par detālplānojuma projekta apstiprināšanu	17.11.2006	15 28.&	Babītes pagasta Padome
Lēmums par zemes gabala sadali	17.08.2005	12 6.&	Babītes pagasta Padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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