



2024.gada 28.maijā

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā,  
Saulgožos, Līdumu ielā 10,**  
tirgus vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8070 011 0304, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos, Līdumu ielā 10**, ir reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0020 7166 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 1 435 m<sup>2</sup>, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos, Līdumu ielā 10**, 2024.gada 21.maijā\* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **18 600** (astoņpadsmit tūkstoši seši simti) **eiro**.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Apkārtnējā apbūve un infrastruktūra
    - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi


## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

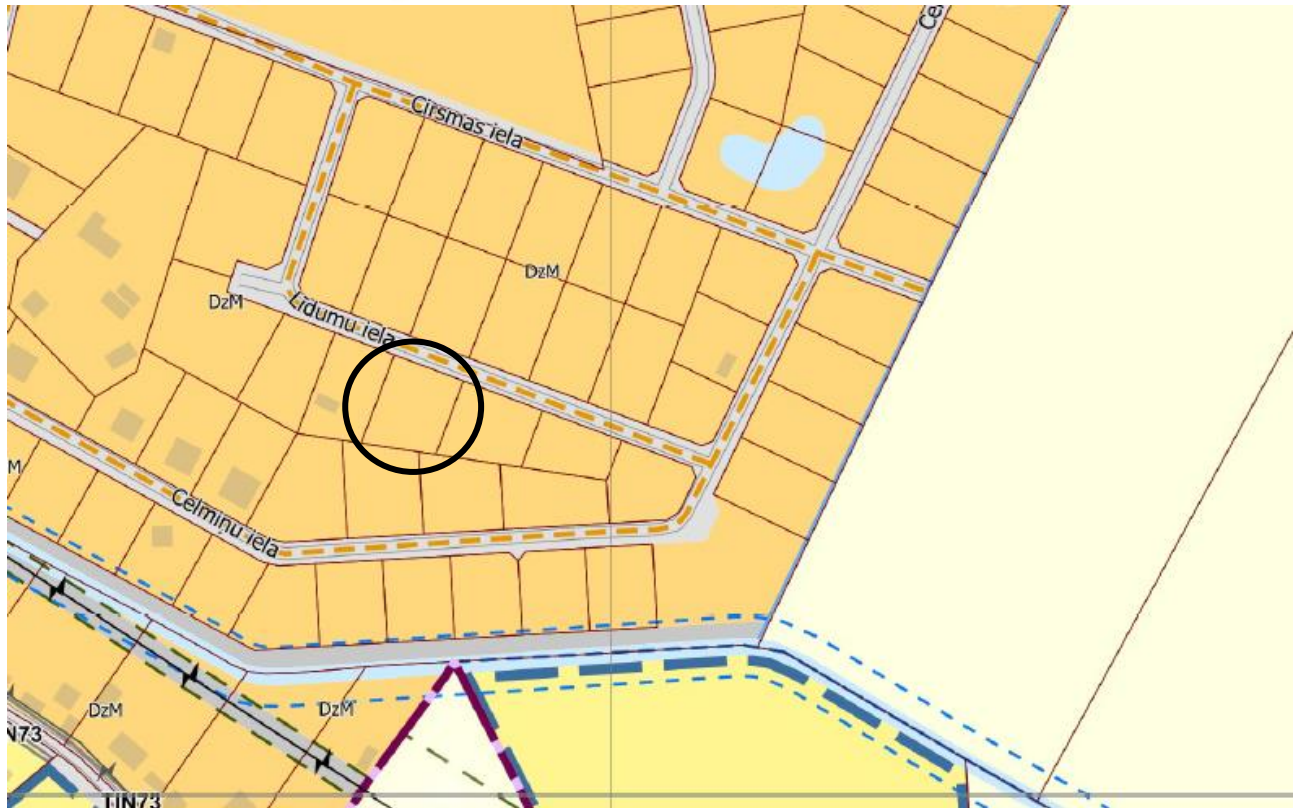
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos, Līdumu ielā 10.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 21.maijā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu – Latvijas valsts, Finanšu ministrijas personā – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 435 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/aļļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar Ķekavas novada teritoriālo plānojumu no 2023.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ). Informācija no attīstības plāna ( <a href="http://www.kekava.lv">www.kekava.lv</a> ).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	<b>Saskaņā ar <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> datiem:</b> Aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide – 601 m <sup>2</sup> .
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



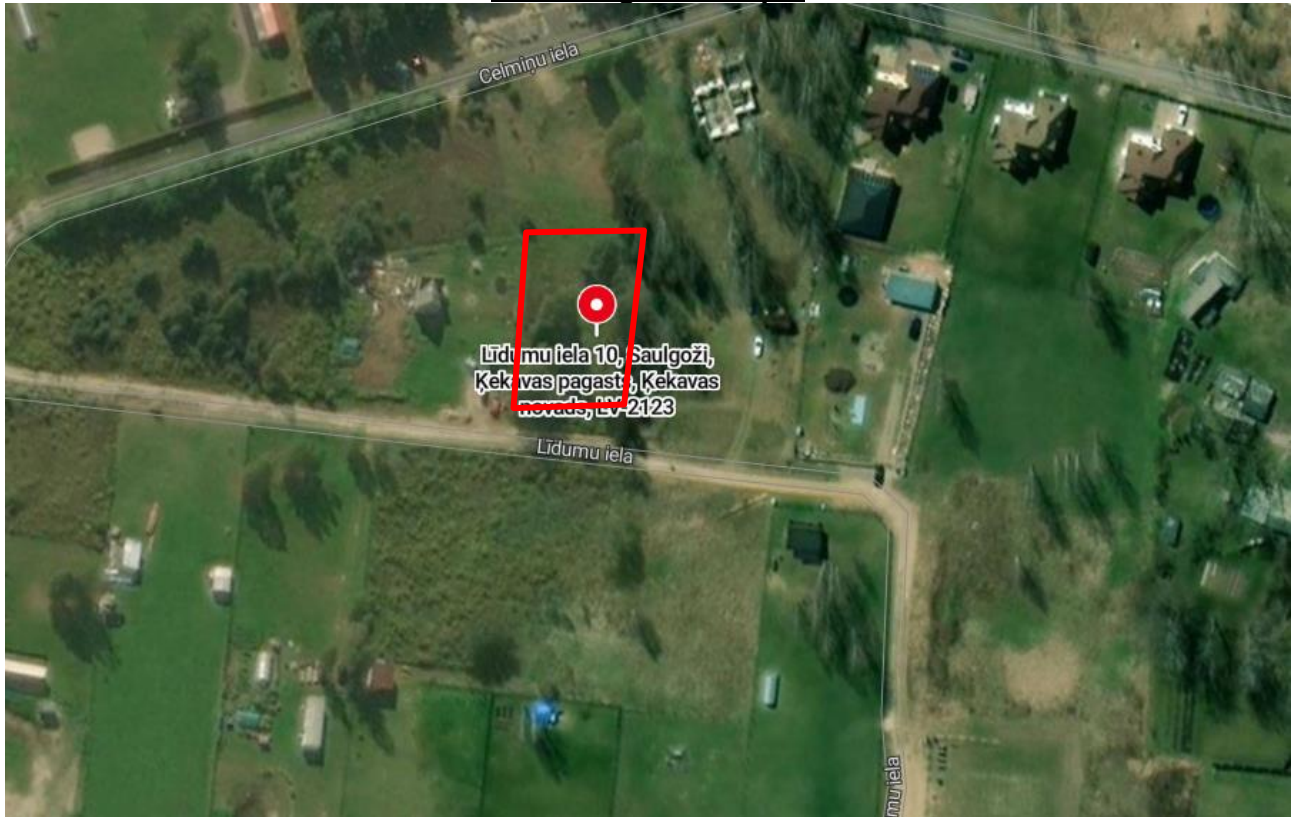
© Jāņa sēta

 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)





[www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)





### 3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas objekts







## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos, pie Līdumu ielas.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 25 km jeb 30 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ķekava—Skaistkalne autoceļa (P89). Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rīga" ir aptuveni 10 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1 435 m<sup>2</sup> un kadastra numuru 8070 011 0304.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Ķekava—Skaistkalne autoceļa (P89) puses pa pašvaldībai piederošu piebraucamo ceļu, tālāk pa Celmiņu un Līdumu ielām pāri fiziskai un juridiskai personai piederošam zemes gabalam kad.apz.8070 011 0335 ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) ir reģistrēti piebraucamā ceļa servitūti – skat.pielikumā), kas klāti ar grants un šķembu ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība vērtēšanas Objekta tuvumā ir zemas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūrim līdzīga forma un tas ir ar lēzenu kritumu no R puses uz A pusi.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem A pusē ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta sētu. Sētu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Zemes gabals apskates dienā ir nekopts – klāts ar dabīgu zālāju, koku/krūmu audzēm.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (uz Līdumu ielas)	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X (uz Līdumu ielas)	
Kanalizācija	X (uz Līdumu ielas)	
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli		

#### 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, dārziņi un no apbūves brīvi zemes gabali.

#### 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas novada teritoriālo plānojumu no 2023.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM).

##### 4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

###### 4.2.1.1. Pamatinformācija

273. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

###### 4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

274. Savrupmāju apbūve ([11001](#)).

275. Rindu māju apbūve ([11005](#)).

276. Daudzdzīvokļu māju apbūve ([11006](#)).

###### 4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

277. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido vietējas nozīmes pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, sakaru nodaļas, pasta, un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

278. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido vietējas nozīmes veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas.

279. Sporta būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas būves (piemēram, sporta laukumi, trases ar cieto vai mīksto segumu).
280. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido pirmsskolas aprūpes un izglītības iestāžu apbūve vai alternatīvas bērnu aprūpes pakalpojumu iestādes.
281. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido ārstu prakses.
282. Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti skvēri, parki, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

#### 4.2.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
283.	Savrupmāju apbūve	1200 m <sup>2</sup> <sup>26</sup>	35	<sup>25</sup>	līdz 12	līdz 3 <sup>28</sup>	50
284.	Rindu māju apbūve	1200 m <sup>2</sup> <sup>27</sup>	35	<sup>25</sup>	līdz 12	līdz 3 <sup>28</sup>	50
285.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	1200 m <sup>2</sup>	35	<sup>25</sup>	līdz 12	līdz 3	50
286.	Biroju ēku apbūve	1200 m <sup>2</sup>	40	<sup>25</sup>	līdz 12	līdz 3	20
287.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1200 m <sup>2</sup>	40	<sup>25</sup>	līdz 12	līdz 3	20
288.	Sporta būvju apbūve	<sup>24</sup>	40	<sup>25</sup>	līdz 12	līdz 3	20
289.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	<sup>24</sup>	40	<sup>25</sup>	līdz 12	līdz 3	20
290.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	<sup>24</sup>	40	<sup>25</sup>	līdz 12	līdz 3	20
291.	Labiekārtota ārtelpa	<sup>25</sup>	15	<sup>25</sup>	līdz 8	līdz 2	70

<sup>24</sup> pēc funkcionālās nepieciešamības

<sup>25</sup> nenosaka

<sup>26</sup> katrai no diviņu mājām – 600 m<sup>2</sup>

<sup>27</sup> rindu mājas sekcijai – 300 m<sup>2</sup>

<sup>28</sup> 3. stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66 % no 2. stāva platības

Avots: [www.kekava.lv](http://www.kekava.lv)



## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar Ķekavas novada teritoriālo plānojumu no 2023.gada, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido privātmājas, dārziņi, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals, kas piemērots individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

2024.gadā ierobežojošā monetārā politika būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā 2024.gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.

Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m<sup>2</sup>, un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Galvenās šā brīža tendences: cilvēki izvēlas kompaktas mājas un pasūta jau gatavus risinājumus (moduļu mājas, koka karkasa mājas), lai nofiksētu izmaksas un nebūtu jāmeklē celtnieki. Pozitīva tendence – finansējuma pieprasījumi liecina, ka privātmājas būvē ne tikai Pierīgā, bet gandrīz visā Latvijā.

Lielu uzmanību cilvēki pievērš būvējamās vai jau gatavās mājas plānojumam – no vienas puses, lai ģimenei būtu ērti un visiem pietiktu vietas, no otras, – lai mājā nebūtu lieku kvadrātmetru. Pieprasītākais mājas dzīvojamās platības “izmērs” ir no 100 līdz 120 kvadrātmetriem. Retos gadījumos tie ir 150 un vairāk kvadrātmetri, taču ir arī ļoti kompakti projekti, jo ģimenes no 50 kvadrātmetru liela dzīvokļa labprāt pārvācas uz 80 kvadrātmetru lielu privātmāju. Liels ieguvums šādos gadījumos ir sava zeme pie mājas, kas vienmēr paplašina ikdienas dzīves telpu un rada iepriekš nepieejamas ērtības.

Par normu šodien ir kļuvusi augstākās klases energoefektivitāte – privātmājas projektā parasti ir paredzēts siltumsūknis, kvalitatīvi siltinājuma risinājumi, kā arī saules paneļi. Tas ļauj sasniegt A vai A+ energoefektivitātes līmeni praktiski visās jaunbūvējamajās mājās un būs patīkama pārmaiņa tiem, kuri uz šādu māju pārvāksies no nesiltinātas blokmājas.

Izmaksas augušas, bet māju būvniecība nav apstājusies. Privātmājas būves minimālās izmaksas šobrīd ir 1400 līdz 1600 eiro par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru (gadu iepriekš minimālā robeža bija 1200 eiro). Tas nozīmē, ka vidēja mājokļa būves izmaksas varētu būt ap 150 tūkstošiem eiro, un, uzņemoties šādas saistības, ģimenes ienākumam “uz rokas” vajadzētu būt aptuveni 3000 eiro mēnesī. Protams, jārēķinās arī ar zemes iegādes izmaksām, ko klienti parasti ir nokārtojuši divu līdz piecu gadu laikā pirms aizņēmuma būvniecībai, kā arī ar klienta paša līdzfinansējumu, saņemot mājokļa kredītu.

Vai būvniecības izmaksas vēl būtiski kāps? Ja apskatām statistikas datus par būvniecības izmaksu līmeni, redzam, ka šī gada cenām (attiecībā pret 2022. gadu) izmaksu līmenis palielinājās par 5,3% (vairāk pieauga darba samaksa, mazāk – būvmateriālu cenas). Pirms gada būvniecībā runājām par 20% un pat lielāku izmaksu kāpumu. Šķiet, milzīgo svārstību laiks ir pagājis. Lai cik baisi tas neizklausītos, – ekonomika ir pielāgojusies kara apstākļiem. Būvmateriālu un izejvielu piegādes notiek pa jauniem ceļiem, cilvēkos un biznesā ir atgriezies ticība rītdienai.

Par Euribor kāpumu un aizņēmēju noskaņojumu. Privātmāju būvētājus Euribor nav sabiedējis – pirmkārt, cilvēki šobrīd ir zinošāki un saprot, kāpēc likme tiek celta. Otrkārt, privātmāju būvētājus raksturo izteikta apņēmība novest iesākto projektu līdz galam. Ja lēmums ir pieņemts, klients iet uz priekšu neskatoties uz lielāku kredītlikmi. Jāuzsver, ka bankas cenšas kaut daļēji kompensēt Euribor kāpumu, piemēram, SEB banka visiem aizņēmējiem (privātpersonām) līdz gada beigām ir atcēlusi komisijas maksu. Tas attiecas arī uz grozījumu veikšanu esošajos kredītliņumos.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma “Altum” iespējas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Ķekavas novadā, vērtēšanas Objekta apkārtnē tiek piedāvāti un ar kuriem notiek darījumi, ir robežās no 5 - 8 EUR/m<sup>2</sup>, kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2024.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu sabremzēšanās vai samazināšanās atkarībā no ekonomiskās situācijas attīstības, kam 2-5 gadu laikā vajadzētu sekot stabilizācija.



#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...		X	
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...		X	
3. Piebraukšanas iespējas ...		X	
4. Zemes gabala lielums ...	X		
5. Zemes gabala konfigurācija ...	X		
6. Zemes gabala reljefs ...		X	
7. Teritorijas labiekārtojums ...			X
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	X		
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	X		

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

#### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1.** Nekustamā īpašuma Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos, Līdumu ielā 11, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 262 m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūra forma. Piebraukšana pa grants/šķembu piebraucamo ceļu. Komunikācijas: zemes gabalā elektrība, spice, uz Līdumu ielas centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde. Zemes gabalā atrodas vieglas konstrukcijas palīgēka. Īpašums pārdots 2023.gada septembrī, pārdošanas cena bija 17 000 EUR jeb 11 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots par cenu, kas ir ~15% zemāka nekā tirgus vērtība.

**Objekts Nr.2.** Nekustamā īpašuma Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos, Sila ielā 6, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1 262 m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir neregulāra forma. Augstāks par blakus esošiem zemes gabaliem. Piebraukšana pa grants/šķembu piebraucamo ceļu. Komunikācijas: cenā iekļauts elektrības pieslēgums, dabā tīkli nav izbūvēti. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 19 500 EUR jeb 12 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos, Cirmsas ielā 12, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1558 m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kam ir taisnstūrim līdzīga forma. Piebraukšana pa grants/šķembu piebraucamo ceļu. Daļēji nožogots. Z pusē uzbērums. Komunikācijas: blakus elektrība, centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde. Īpašums piedāvājumā 2024.gada maijā, piedāvājuma cena ir 23 000 EUR jeb 14,76 EUR/m<sup>2</sup>.

### Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...						
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	17 000		19 500		23 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.15	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.95
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada septembris	1.00	2023.gada novembris	1.00	Piedāvājumā 2024.gada maijā	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	19 550		19 500		21 850	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 501		1 678		1 558	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	13.02		11.62		14.02	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.01	Lielāks	1.03	Lielāks	1.02
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.05	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.98	Sliktāks	1.20	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-6%	Kopējā korekcija	13%	Kopējā korekcija	-3%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	12.24		13.13		13.60	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					13.0	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>					1 435	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					18 600	

## 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

## 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.



## 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8070 011 0304, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Saulgožos, Līdumu ielā 10** un reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0020 7166, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 21.maijā\* ir

**18 600 (astoņpadsmit tūkstoši seši simti) eiro.**

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
Sertifikāts Nr.97 nekustamā  
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistente

E.Kalniņa

## 6. PIELIKUMI

### Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000207166

Kadastra numurs: 80700110304

Nosaukums: Līdumu iela 10

Līdumu iela 10, Saulgoži, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8070 011 0304. Atdalīts no nekustama īpašuma "Celmiņi", Ķekavas pag., Rīgas raj. (Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 747). <i>Žurn. Nr. 300001378659, lēmums 21.03.2006., tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		0.1435 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 3.3. Pamats: 2024.gada 27.februāra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.3490R/24 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas). <i>Žurn. Nr. 300006716151, lēmums 18.04.2024., tiesnese Indra Kreicberga</i>	1	
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjosla gar ielu/citu objektu - būvlaide. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005540078)</i>		0.0601 ha
1.2. Pamats: 2005. gada 23. maija sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Sinalunga" nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300001378659, lēmums 21.03.2006., tiesnese Velta Karzone-Kere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005540078)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2 (žurnāls Nr.300001378659, 02.03.2006).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005540078, lēmums 14.02.2022., tiesnese Everita Ancāne</i>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 16.05.2024 13:56:21.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



## LATVIJAS REPUBLIKA

*Rīgas rajons Ķekavas pagasts*

**LĪDUMU IELA 10**

*Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8070 011 0304*

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši *Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2004.gada 17.septembra sēdes protokola izrakstam Nr.12-1.22.6.§*

Plāns izgatavots sakarā ar nekustamā īpašuma "Celmiņi" ar kadastra numuru 8070 011 0048 sadalīšanu un sastādīts pēc 2005.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000.

Zemes kopplatība ir **0.1435 ha (1435 kv.m.)**



VALSTS ZEMES DIENESTS  
Lielrīgas reģionālā nodaļa

\*Kadastra pārvaldes  
Rīgas biroja vadītājs

*A.Gavars*

14-02-2005

EKSPLIKĀCIJA													
Zemes gabala Nr.	TAJĀ SKAITĀ												
	Kopplatība ha	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes	TAJĀ SKAITĀ							T.SK.	Zem ekām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
			Arāmzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības	Meži	Krūmāji	Purvi				
0.1435	0.1435	—	—	—	0.1435	—	—	—	—	—	—	0.1435	

**ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS**  
LKS 92 TM  
Mēroga koeficients 0.999903

	X	Y
126	294208.16	515897.47
125	294195.85	515930.24
132	294160.99	515917.14
131	294162.21	515909.08
130	294166.34	515881.76

Platība: 0.1435 ha (1435 kv.m.)  
ZEMES GABALA  
IZVĒTOJUMA SHĒMA

**ROBEŽOJOŠĀS ZEMES**

A-B zemes īpašums Celmiņu  
B-C zemes īpašums Līdumu iela 12  
C-D zemes īpašums Celmiņu iela 51  
D-E zemes īpašums Celmiņu iela 49  
E-A zemes īpašums Līdumu iela 8

**NEKUSTAMĀ IPĀSUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI**

1.020302 - aizsargjosta gar ielu/citu objektu - būvlaide -0.0601 ha

Mērogs 1:1000

Kadastra Nr. 8070 011 0304

**SIA "G-BERGS"**  
Licence Nr.119  
Tel./Fax: 7937684, e-pasts: jatis@dot.lv

direktors	J.Grandsbergs	15.01.2005.
mēriņš	J.Grandsbergs	15.01.2005.

5/21/24, 3:16 PM

Ekrānizdruka



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80700110304	Lidumu iela 10	4138	100000207166	Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4138
Kopplatība:	0.1435
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5023 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5023 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80700110304	1/1	4138	Lidumu iela 10, Saulgoži, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123

Kadastrālā vērtība (EUR):	4138
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1435
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5023 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1435
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1435
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.1435
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.1435
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

1/2



5/21/24, 3:16 PM

Ekrānizdruka

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
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	0.1435	ha

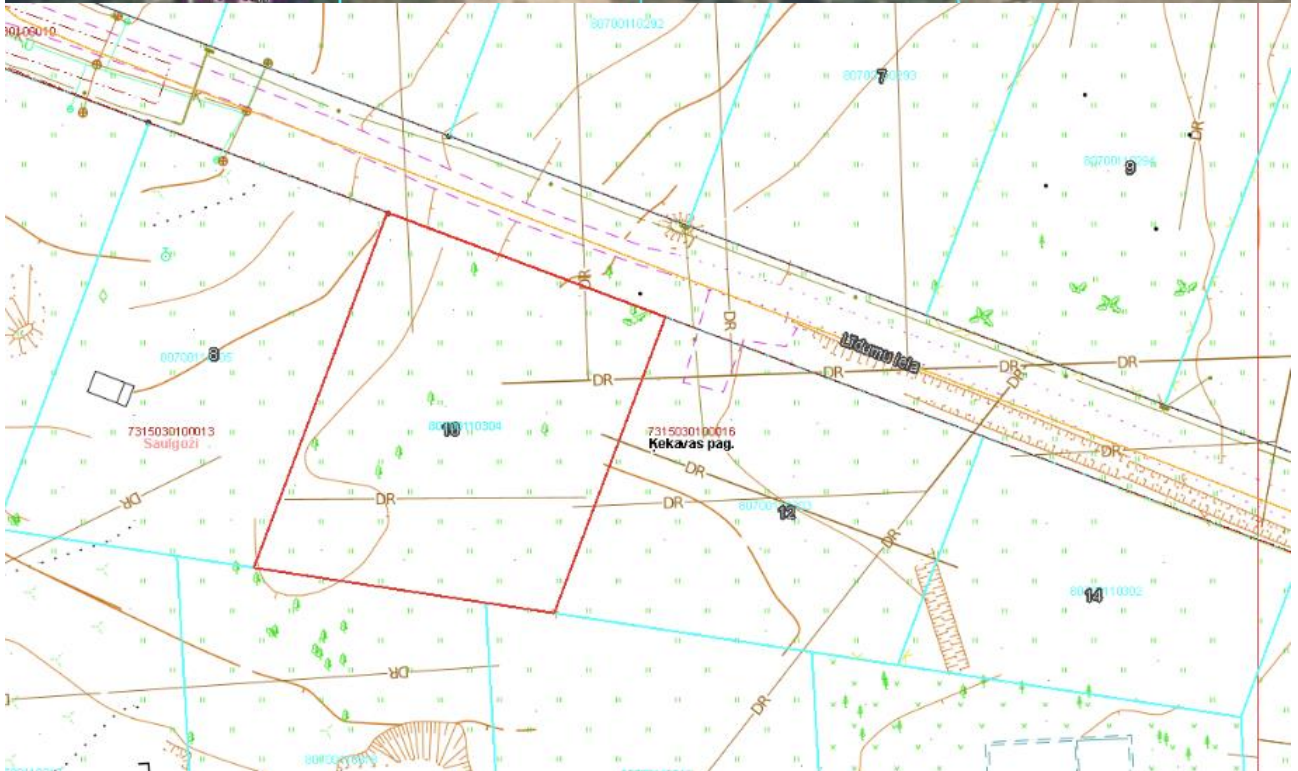
**Aprūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0601	ha

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	80700110304	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	





5/21/24, 3:18 PM

Ekrānizdruka



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80700110335	Celmiņi	2901	100000207555	Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2921
Kopplatība:	3.7190
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11157 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	11177 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80700110335	1/1	2818	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2818
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.6600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10980 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.01.2005	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	2.5900	ha
2	15.01.2005	110401	regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija	0.7500	ha
3	15.01.2005	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0700	ha
4	15.01.2005	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0020	ha
5	15.01.2005	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0030	ha
6	22.01.1997	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1700	ha
7	22.01.1997	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0800	ha
8	22.01.1997	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0700	ha

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview)

1/2



5/21/24, 3:18 PM

Ekrānizdruka

9	22.01.1997	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0100	ha
10	28.06.2017	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1395	ha
11	21.08.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
12	06.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
13	13.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
13	13.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
13	13.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
13	13.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
13	13.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
13	13.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
13	13.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
13	13.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
14	21.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
14	21.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
14	21.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
14	21.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
14	21.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
14	21.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
14	21.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
14	21.10.2020	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
15	22.06.2021	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2025	ha
16	22.06.2021	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
17	20.08.2021	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
18	12.08.2021	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
18	12.08.2021	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
19	04.07.2022	7315030100	ceļa servitūta teritorija	2.6300	ha
80700110336			1/1	83	-