



**ZEMES VIENĪBAS PIŅĶU CIEMS - 2 , PIŅĶOS,
MĀRUPES NOVADĀ (KADASTRA APZ.80480030274)
DAĻAS 134 kv.m. PLATĪBĀ
NOMAS MAKSAS NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L15640/ER/2025

Mārupes novada pašvaldība

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma Pinķu ciems - 2, Piņķos, Babītes pagastā, Mārupes novadā, kadastra Nr. 8048 003 0274 sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0274 daļas ar platību 134 kv.m. novērtēšanu**. Mūsu darba uzdevums bija noteikt zemes vienības daļas 134 kv.m. platībā, turpmāk tekstā – Objekts, tirgus nomas maksu. Vērtējuma mērķis – zemes nomas līguma vajadzībām. Aprēķini pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus nomas maksa gadā 2025.gada 15.decembrī ir

176.62 EUR (viens simts septiņdesmit seši eiro, 62 centi)

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma,

kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	4
Zemes vienības raksturojums.....	4
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	5
Novietnes shēma.....	6
Foto fiksācija.....	7
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	7
Vērtības aprēķins.....	8
Tirgus nomas definīcija.....	8
Labākā un efektīvākā izmantošana	8
Objekta iespējamās tirgus nomas maksas aprēķins.....	8
Vērtību ietekmējošie faktori	9
Objekta tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju	9
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	14
PIELIKUMI	15

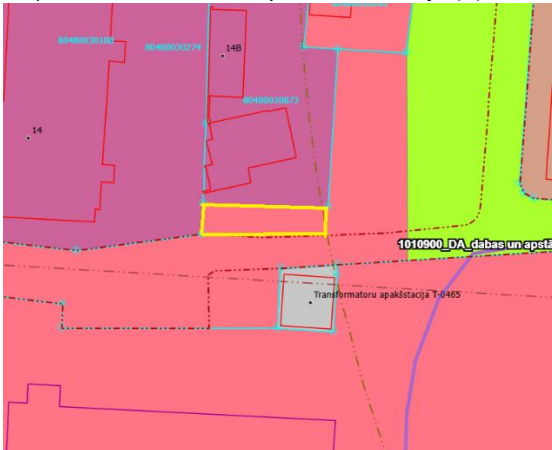
Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamā objekta adrese		Pinķu ciems - 2, Pinķi, Babītes pagasts, Mārupes novads
Novērtējamā objekta kadastra numurs		8048 003 0274
Novērtējamā objekta īpašnieks		Mārupes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000012827
Novērtējamā objekta sastāvs		Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0274 daļa ar platību 134 kv.m., turpmāk – Objekts
Vērtēšanas datums		15.12.2025
Vērtējuma pasūtītājs		Mārupes novada pašvaldība
Vērtēšanas uzdevums		noteikt zemes vienības daļas tirgus nomas maksu
Vērtēšanas mērķis		Zemes nomas līguma vajadzībām
Īpašuma tiesības		Īpašuma tiesības nostiprinātas Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000522855.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	hipotēka	nav
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā un Kadastrā minētie apgrūtinājumi (skatīt atskaides pielikumos) Objekta tirgus vērtību neietekmē
	citi	Nav
Esošais izmantošanas veids		Kafejnīcas ārtelpas – terase un nojume
Objekta apskates datums		15.12.2025.
Apskati veica/Atskaiti sagatavoja		Kristīne Rozenbauma, nekustamā īpašuma vērtētāja asistente

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Pinķi, Babītes pagasts, Mārupes novads
Apkārtējā apbūve	Dzīvojamā apbūve, biroji, tirdzniecības objekti, pakalpojumu iestādes
Piebraukšana	pa asfaltētu ceļu
Sabiedriskais transports	Tuvumā kursē sabiedriskais transports.

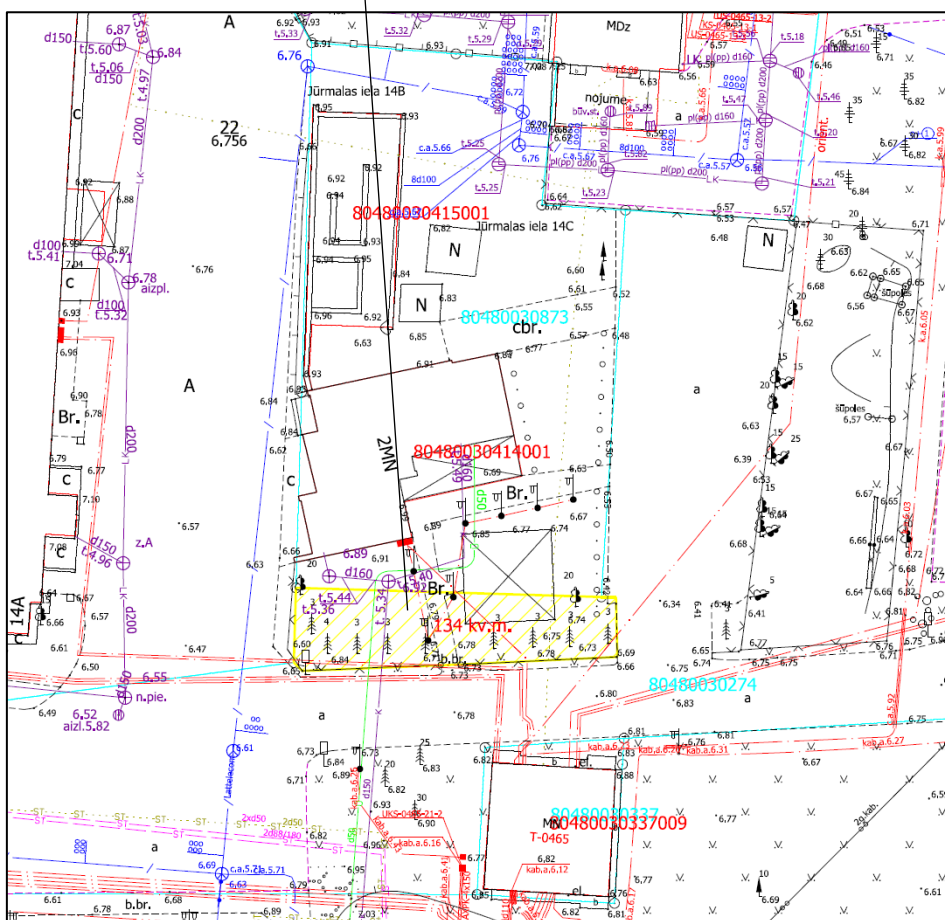
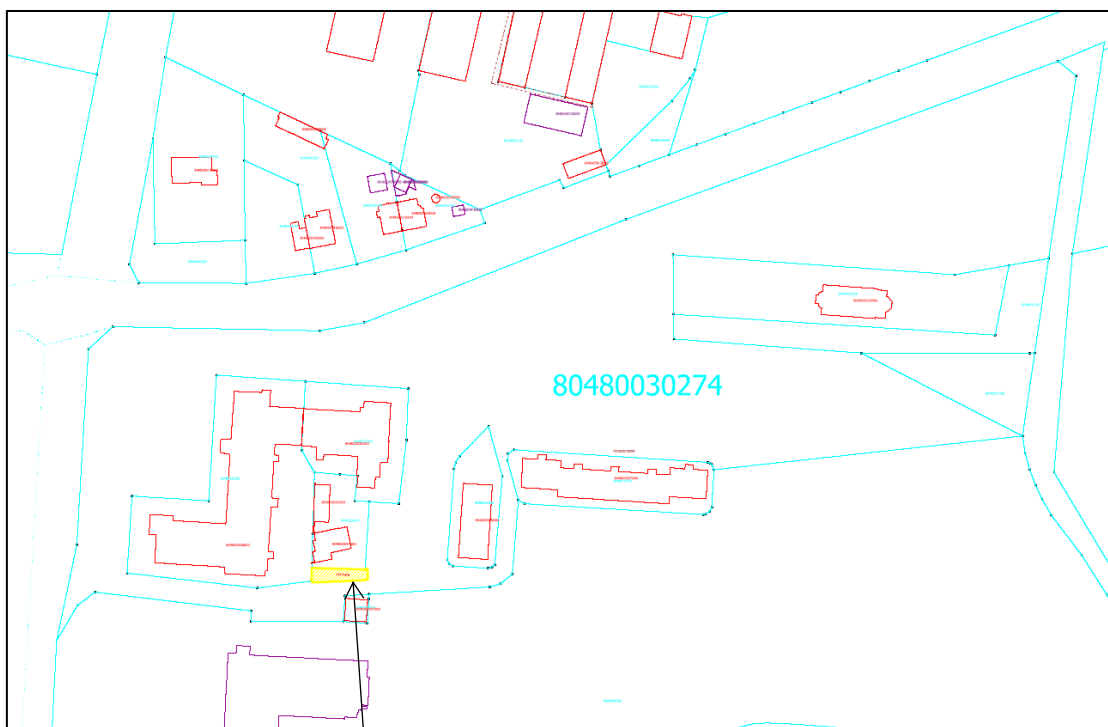
Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	8048 003 0274
Platība:	Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0274 daļa ar platību 134 kv.m.
Atļautais izmantošanas veids:	Atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma grafiskajai daļai vērtējamā zemes gabala daļa atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P).  Avots: geolativija.lv

Papildus piezīmes par zemes vienību:

Nav

Situācijas plāns





Avots: kadastrs.lv

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.

Novietnes shēma



Avots: www.balticmaps.eu

Foto fiksācija



Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.

- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- 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 vērtētāja 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 īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.

Vērtības aprēķins

Tirgus nomas definīcija

Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013).

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Vislabākais un efektīvākais objekta izmantošanas veids ir iznomāt zemi blakus esošās kafejnīcas vajadzībām.

Objekta iespējamās tirgus nomas maksas aprēķins

Vērtētāju rīcībā nav pietiekami daudz informācijas par vērtējamam objektam sastāva, izmantošanas iespēju, platības un atrašanās vietas ziņā līdzīgu īpašumu nomas gadījumiem, kas notikuši pēdējā laikā, līdz ar to tiešā nomas maksu salīdzināšana nav iespējama.

Izanalizējot mūsu rīcībā esošos datus par noslēgtiem dažāda rakstura zemes nomas līgumiem, esam secinājuši, ka nomas maksas veidošanās principi ir dažādi – nomas maksa tiek noteikta gan procentuālā apmērā no kadastrālās vērtības, gan procentuālā apmērā no tirgus vērtības, gan pamatojoties uz citiem specifiskiem aprēķinu principiem, kas uztverami kā kompensācija par nomas fakta izraisītiem apgrūtinājumiem īpašniekam.

Ņemot vērā minētos apsvērumus, šajā gadījumā, uzskatām, ka vērtējamā objekta nomas maksa varētu tikt noteikta procentuālā apmērā no nosacīti brīva zemesgabala tirgus vērtības.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1 pants (*Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi*) nosaka: Ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, kustamās mantas nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par pieciem gadiem, nekustamā īpašuma nomas līgumu — uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem. Šādu nosacījumu var uzskatīt par ieguldījumu nekustamajā īpašumā atdeves normu, kas ir tuva privāto investoru interesei – atdeves normai, investējot nekustamo īpašumu nozarē.

Nosakot zemesgabala tirgus vērtību, izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Par aprēķinu vienību ņemta zemesgabala kopējās platības viena kvadrātmetra cena.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- asfaltēti piebraucamie ceļi;
- praktiska zemesgabala forma;
- zemesgabals atrodas Piņķu centrālajā daļā
- attīstīta infrastruktūra;

Negatīvie

- nav konstatēti

Objekta tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Saskaņā ar LVS 401:2013 standartu, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Ar šo pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru pārdošanas darījumiem ir pieejama informācija, salīdzinājums. Tas, cik lielā mērā vērtēšanas procesā ir iespējams paļauties uz salīdzināmo darījumu cenām, tiek noteikts, salīdzinot dažādus salīdzināmo īpašumu un ar tiem notikušo darījumu raksturlielumus ar vērtējamo nekustamo īpašumu.

Zemesgabals tiek vērtēts kā brīvs no apbūves.

Aprēķinos izmantota informācija par pēdējos gados pārdotiem zemesgabaliem ar līdzīgu atļauto izmantošanas veidu, informācija no cenubanka.lv.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1:

Rojas iela 2, Piņķi, Babītes pag., Mārupes nov.

Zeme | Privātmājām | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
21/02/2025	2067192	80480031916	727	0.1	36 000	50	727/1541

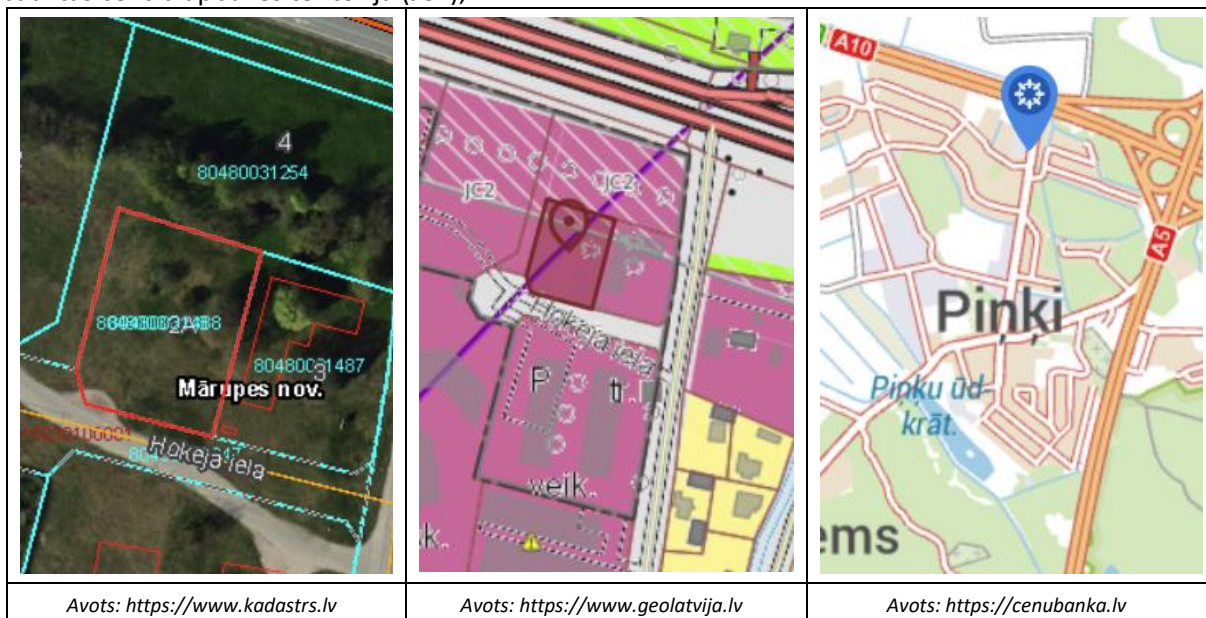
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM);



Nr.2:

Hokeja iela 2A, Pīnķi, Babītes pag., Mārupes nov.							
Zeme		Komerccobjektiem		Zeme zem ēkām un pagalmiem			
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
29/12/2023	1993113	80480031642	2 750	0.3	151 250	55	1/1

Jauktas centra apbūves teritorija (JC2);



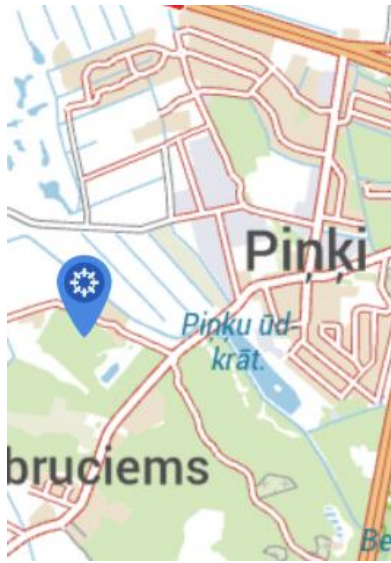
Nr.3:

Vīkuļu iela 24, Piņķi, Babītes pag., Mārupes nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme | ss

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
15/08/2023	1689407	80480080756	9 000	0.9	250 000	28	1/1

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS);

		
Avots: https://www.kadastrs.lv	Avots: https://www.geolativija.lv	Avots: https://cenubanka.lv

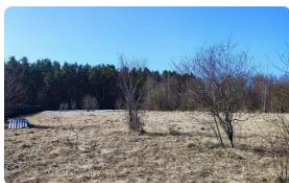
Privātapbūves zemesgabals Piņķos.

Zemesgabalam piešķirta adrese: Vīkuļu iela 24, Piņķi, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra apzīmējums 8048 008 0540, platība – 0, 9 ha.

Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS), kuras lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0601).

Nekustamo īpašumu iespējams sadalīt.

Nekustamais īpašums piegāj asphaltētai Mārupes novada pašvaldības ielai. Līdz Piņķu administratīvajam centram 1, 2 km, apgrūtinājumu nav.



Minētajos darījumos pārdotas zemes domājamās daļas un veseli neapbūvēti zemes gabali, kas ir pielīdzināmi vērtējamam Objektam. Platības ietekme uz darījuma cenu nav konstatēta. Reģistrēto darījumu cenas par pārdotās platības 1 m² ir samērā līdzīgas, tāpēc par situācijai atbilstošu pieņemta izvēlēto darījumu vidējā 1 m² cena.

Aprēķinu tabula:

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3
Adrese	Piņķu ciems -2, Piņķi	Rojas iela 2, Piņķi	Hokeja iela 2A, Piņķi	Vīķuļu iela 24, Piņķi
Ēkai piesaistītā zemes platība, m ²	1	727	2 750	9 000
Pārdošanas cena, EUR		36 000	151 250	250 000
1 m ² cena, EUR		50	55	28
Funkcionālais zonējums	P	DzM	JC2	DzS
Darījuma laiks		02.2025.	12.2023.	08.2023.
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %		
Darījuma laika faktors		1	2	2
Atrašanās vieta pilsētā		-5	-5	-5
Īpašumtiesības		-5		
Apkārtējā infrastruktūra				
Inženierkomunikācijas				
Apgrūtinājumu ietekme				
Zemesgabala forma		-5	-5	-5
Zemes platības ietekme				
Funkcionālais zonējums				
Piebraucamie ceļi				
Pārrēķina koeficients		-14	-8	-8
Reducētā vērtība EUR/m ²		43	51	26
Vidējā reducētā m² vērtība, EUR	40			
Visa zemesgabala platība, m ²	36 791			
zemes iznomājamās daļas platība, m ²	134			
1 m ² vērtība, EUR	40			
zemes iznomājamās daļas vērtība, EUR	5 304			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir 5 304 eiro.

Pamatojoties uz saprātīgu investīciju atguves periodu – 30 gadi, zemesgabala nomas maksa gadā tiek noteikta 3,33% apmērā no aprēķinātās zemesgabala tirgus vērtības:

$$5\,304 \times 3,33\% = 176.62 \text{ EUR.}$$

Slēdziens

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus nomas maksa gadā 2025.gada 15.decembrī ir

176.62 EUR (viens simts septiņdesmit seši eiro, 62 centi)

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Vilis Žuromskis

SIA Eiroeksperts valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Kristīne Rozenbauma

asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu.

Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40008650852

Darbība sertificēta no

2008. gada 1. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums



A. Kandels

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vedītājs





V. Ziemeļnieks

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 08.03.2019. Noteikumiem.
Tas attiecinās uz šīs uzraudzības biroja kompetences pakotni, sertificēti



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR.

1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



No:	12.07.2025, 00:00	Līdz:	11.07.2026, 23:59
Apdrošinājumaņēmējs		Apdrošinātais	
Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS	Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS
Reģ. Nr.:	40003650352	Reģ. Nr.:	40003650352
Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija	Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	651.49

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 860 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 12
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	361.94
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	144.78
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	36.19
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertizes izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	108.58
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi:	Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.
Apdrošinātās personas:	Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija:	Latvija
Piemērojamie noteikumi:	BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **300 000.00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods:	16.06.2012. - 11.07.2025.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	651.49 EUR

Maksājumu skaits: **1**

1. **17.07.2025** 651.49 EUR

1. BTA Apmācības produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātajiem klientiem www.bta.lv/lv/private/visi

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadalā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



- apdrošināšanas-veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājuma pēmejs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
 3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
 4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšana līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārāpdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
 5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00002291-7 nosacījumi.
 6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
 7. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu.
Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoši, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātājam ir tiesības rīkoties.
Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slepena vai atklāta dokumentu nolaušana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepārsprotamām ielausšanās pazīmēm).
 8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
 11. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **SIA Partner Broker**

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distances saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2025, 10:55, Rīga

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadalā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts

Nr.	Vārds, uzvārds/Nosaukums	Personas kods/Reģ.nr
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	ANDREJS GŪTMANIS	310360-11847
3.	INGA GŪTMANE	090163-10144
4.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
5.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
6.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
7.	JURIS BOČS	091248-12061
8.	EVĻJA KRŪMIŅLIEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠŅEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

3 / 3

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000522855

Kadastra numurs: 80480030274

Nosaukums: Piņķu ciems - 2

Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480030274). <i>Žurn. Nr. 300003464592, lēmums 12.07.2013., tiesnesis Helmutis Naglis</i>		3.6791 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Babītes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000028870. 1.2. Pamats: Babītes novada pašvaldības 2013.gada 28.jūnija uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.2-3/1584. <i>Žurn. Nr. 300003464592, lēmums 12.07.2013., tiesnesis Helmutis Naglis</i>	1	

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums nekustamu īpašumu piecus gadus atsavināt, ieķīlāt vai nodibināt uz to personālservitūtu, ja citos likumos nav noteikts citādi. 1.2. Pamats: 2013.gada 28.jūnija Uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.2-3/1584, likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un tonostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmā daļa. <i>Žurn. Nr. 300003464592, lēmums 12.07.2013., tiesnesis Helmutis Naglis</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.	3.6791 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos.	3.6791 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu.	0.0097 ha
1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu.	0.006 ha
1.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu.	0.0117 ha
1.6. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu.	0.0017 ha
1.7. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu.	0.0186 ha
1.8. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu.	0.014 ha
1.9. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu.	0.0853 ha
1.10. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija.	0.0094 ha
1.11. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.0045 ha
1.12. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.001 ha
1.13. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.0296 ha
1.14. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.0073 ha
1.15. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.0015 ha
1.16. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.006 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.17. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0053 ha
1.18. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0073 ha
1.19. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0541 ha
1.20. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0018 ha
1.21. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0102 ha
1.22. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0092 ha
1.23. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0243 ha
1.24. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.	0.2995 ha
1.25. Atzīme - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas plānojumā vai teritorijas detālplānojumā.	3.6791 ha
1.26. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0.3254 ha
1.27. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.	2.876 ha
1.28. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā.	0.0455 ha
1.29. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā.	0.0022 ha
1.30. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā.	0.1142 ha
1.31. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kanalizācijas spiedvads atrodas līdz 2 m dziļumā.	0.1072 ha
1.32. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.011 ha
1.33. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem.	0.0084 ha
1.34. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem.	0.007 ha
1.35. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem.	0.0255 ha
1.36. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem.	0.0118 ha
1.37. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 megapaskāļiem līdz 1,6 megapaskāļiem.	0.0013 ha
1.38. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu.	0.0154 ha
1.39. Pamats: Babītes novada pašvaldības 2013.gada 28.jūnija uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.2-3/1584, apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003464592, lēmums 12.07.2013., tiesnesis Helmutis Naglis</i>	

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: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 15.12.2025 18:49:58.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80480030274	Piņķu ciems - 2	3.6791 ha	100000522855	-	Babītes pagasts, Mārupes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80480030274	1/1	Rīgas iela 19, Piņķi, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2107
Nekustamā īpašuma objekta platība:		3.6791
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		40

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.6791
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	3.6791
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodaļuma joslā un ceļu zemes nodaļuma joslā	1101	0.4205	ha
Atsevišķi nodaļas atklātas autostāvvietas	1105	0.0525	ha

Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa

0501

3.2061

ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	29.09.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.3254	ha
-	01.02.2025	7312080702	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu no 0,4 līdz 0,6 megapaskāliem	0.0004	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0651	ha
-	01.02.2025	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0010	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0698	ha
-	01.02.2025	7312080102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem	0.0001	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0437	ha
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0024	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	3.5069	ha
-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0013	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	3.6790	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	3.0149	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3242	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3242	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1572	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.1096	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	2.8783	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	3.6790	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	3.6790	ha
-	01.02.2025	7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1537	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000012827	Mārupes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80480030274	Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes nov., LV-2167

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



MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167
67934695 (Mārupe), 67914650 (Piņķi) / marupe@marupe.lv, babite@marupe.lv / www.marupe.lv

APSTIPRINĀTS

Ar Mārupes novada pašvaldības
Nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas
2025.gada 25.novembra lēmumu Nr.1., prot.Nr.23 /2025

DARBA UZDEVUMS

**nekustamā īpašuma Piņķu ciems – 2, Piņķi, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra
Nr. 80480030274 sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274
daļas ar platību 134 kv.m. vērtības noteikšanai nomas vajadzībām**

Sagatavots:
2025.gada 21.novembrī

I Vispārīga informācija:

Nekustamā īpašuma nosaukums	Piņķu ciems - 2, Piņķi, Babītes pagasts, Mārupes novads
Nekustamā īpašuma kadastra numurs	80480030274
Nekustamā īpašuma sastāvs	zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480030274 3,6791 ha platībā
Nekustamā īpašuma nodalījuma numurs	100000522855
Nekustamā īpašuma īpašnieks	Mārupes novada pašvaldība
Nekustamā īpašuma atrašanās funkcionālajā zonējumā, tā atļautā (plānotā) izmantošana	Saskaņā ar Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem zemes vienība atrodas dabas un apstādījumu (DA) un publiskās apbūves (P) teritorijā. Vērtējamā daļa no zemes vienības atrodas publiskās apbūves (P) teritorijā, kur noteikta atļautā izmantošana: Biroju ēku apbūve, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, kultūras iestāžu apbūve, porta ēku un būvju apbūve, aizsardzības un drošības iestāžu apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes iestāžu apbūve, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, reliģisko organizāciju ēku apbūve, labiekārtota publiskā ārtelpa. Papildizmantošana:

	Rindu māju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve.
--	---

II Informācija par vērtējamo objektu

1. Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 80480030274 sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļa 0,0134 ha platībā saskaņā ar grafisko pielikumu (1.pielikumā).
2. Zemes vienības lietošanas mērķi – Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (kods 1101), Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas (kods 1105) un Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (kods 0501).

III Tiesisks pamats:

Pašvaldību likuma 5.panta pirmā daļa, 73.panta ceturtā daļa, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērēšanas novēršanas likuma 3.panta 2.punkts, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr.350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesību noteikumi” 28., 32. punkti, Mārupes novada pašvaldības 2025.gada 29.oktobra lēmums Nr.11 “Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļas iznomāšanu”.

IV Mērķis

Noteikt nekustamā īpašuma daļas nomas vērtību gadā, nosakot, ka teritorija paredzēta iznomāšanai ar nomas termiņu līdz 10 gadiem, rīkojot nomas tiesību izsoli.

V Saisītie dokumenti un dati :

Grafiskais pielikums - sagatavo pasūtītājs kopā ar šo darba uzdevumu;

Zemesgrāmatas dati - iegūst vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi;

Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa – iepazīstas vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi,

<https://www.marupe.lv/lv/marupes-novada-pasvaldiba/attistiba-un-planosana/teritorijas-planojums;>

Kadastra dati - iepazīstas vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi www.kadastrs.lv;

Cita informācija pēc vērtētāja pieprasījuma tiek izsniegta 2 (divu) darba dienu laikā.

VI Kontaktpersonas:

Juridiskās nodaļas juriste Sarmīte Ozoliņa 22329489;

Pašvaldības īpašumu pārvaldes nekustamo īpašumu speciāliste Ilze Astiča 26808269.

Pielikumā:

1. Izkopējums no kadastra un topogrāfiskās kartes nekustamā īpašuma Piņķu ciems 2, Piņķi, Babītes pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 80480030274) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80480030274.
2. Izkopējums no Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartes nekustamā īpašuma Piņķu ciems 2, Piņķi, Babītes pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 80480030274) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80480030274.
3. Mārupes novada pašvaldības 2025.gada 29.oktobra lēmums Nr.11 “Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļas iznomāšanu”.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas

komisijas priekšsēdētājs/

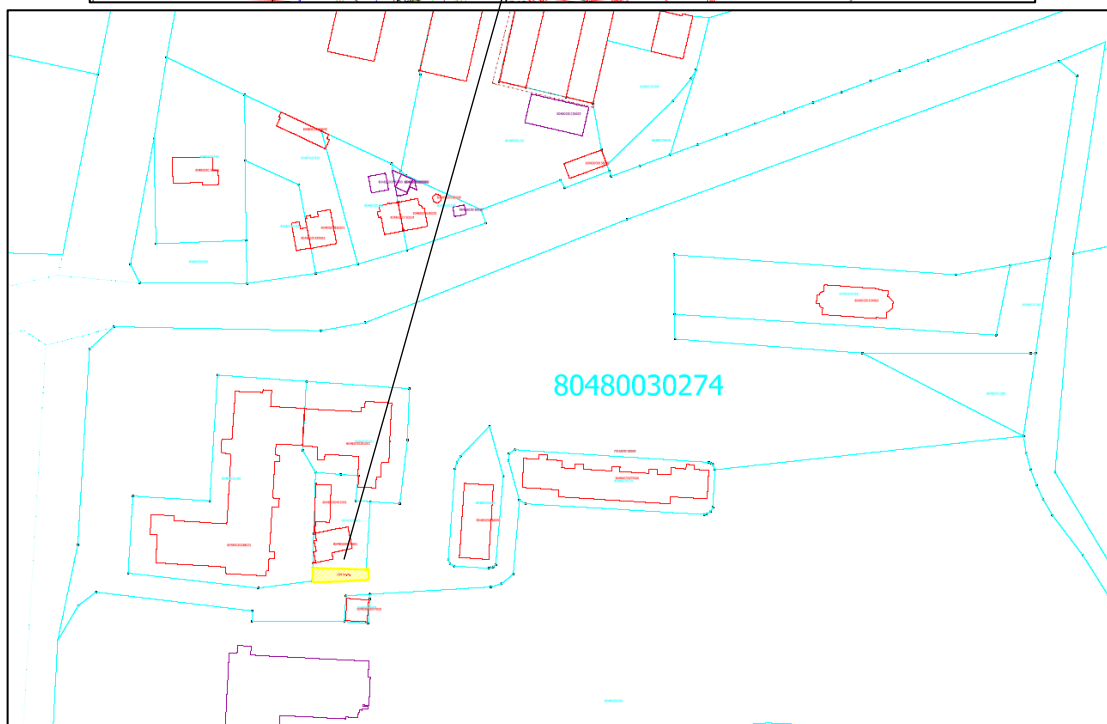
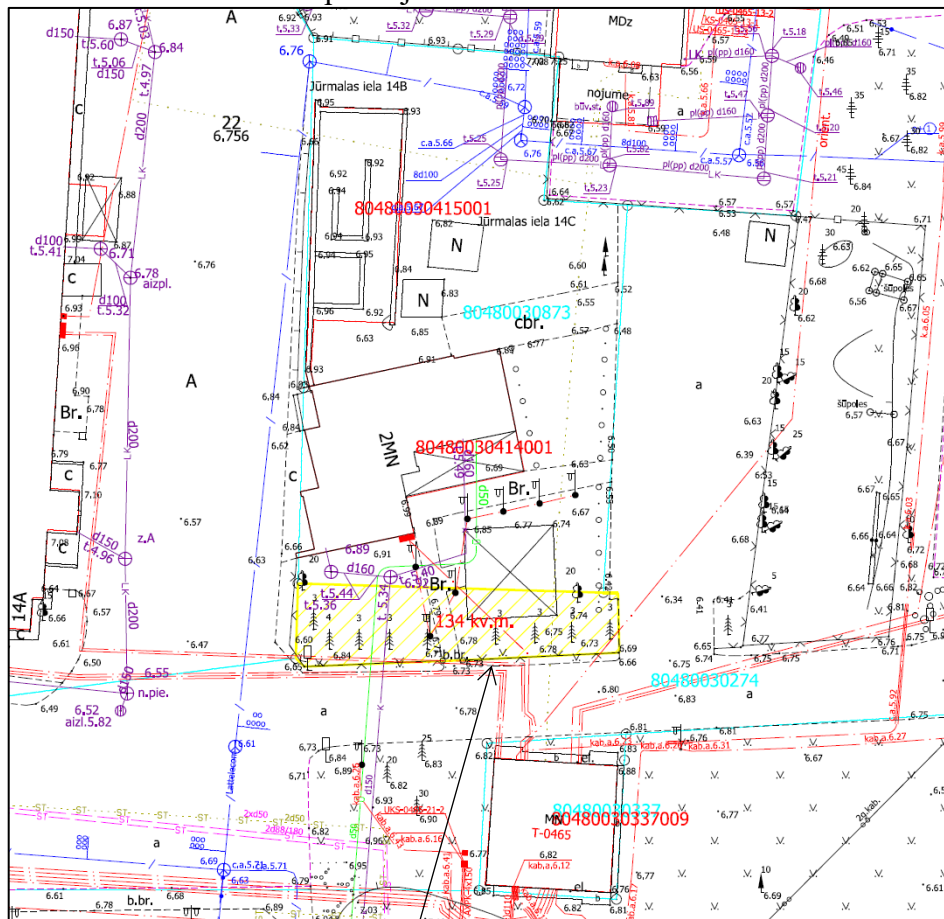
Domes priekšsēdētāja vietnieks

A.Puide

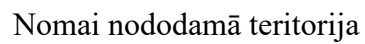
DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR
LAIKA ZĪMOGU

1.pielikums

Izkopējums no kadastra un topogrāfiskās kartes nekustamā īpašuma Piņķu ciems 2, Piņķi,
Babītes pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 80480030274) zemes vienībai ar kadastra
apzīmējumu 80480030274

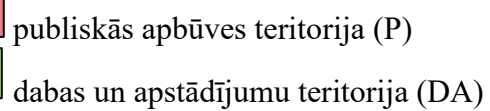
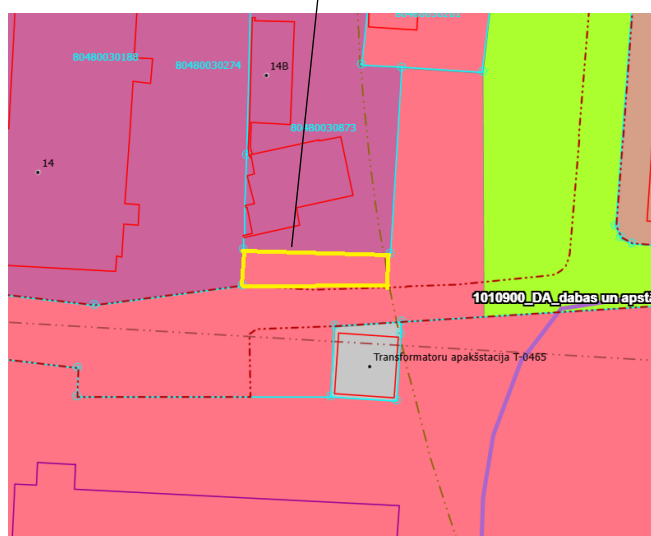
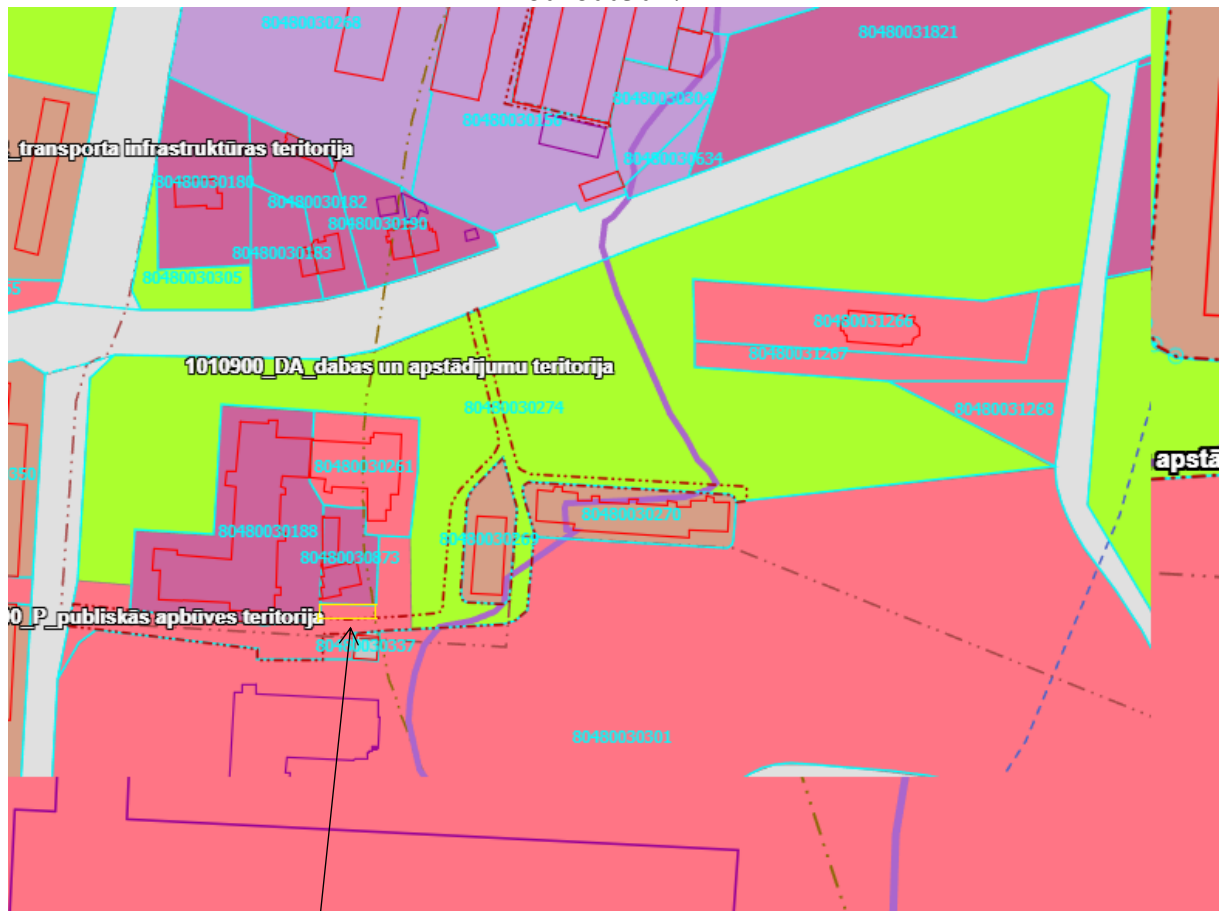


Apzīmējumi:



2.pielikums

80480030274





autotransporta infrastruktūras objektu (TR)



MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167
67934695 / marupe@marupe.lv / www.marupe.lv

DOMES SĒDES PROTOKOLA Nr. 9 PIELIKUMS

2025. gada 29.oktobris

LĒMUMS Nr.11

Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļas iznomāšanu

Mārupes novada pašvaldībā (turpmāk - Pašvaldība) ir saņemts Sarmītes Paulas iesniegums (reģistrēts Mārupes novada pašvaldības Centrālās pārvaldes lietvedībā 2025.gada 3.septembrī ar Nr.1/2.1-3/3781), kurā izteikts lūgums iznomāt Pašvaldībai piederošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļu 134 kv.m. platībā, ar mērķi to izmantot iesniedzējai piederošās kafejnīcas “Gardēžu namiņš” teritorijas labiekārtošanai.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 kopējā platība ir 3,6791 ha, un tā ietilpst nekustamā īpašuma “Piņķu ciems-2”, kadastra nr. 80480030274, sastāvā, uz ko īpašuma tiesības Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000522855 nostiprinātas Pašvaldībai.

Pamatojoties uz Babītes novada pašvaldības domes 2019.gada 26.jūnija lēmumu Nr.14 (prot. Nr.12) iesniedzēja nomājusi zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļu ar platību 134 kv.m. kafejnīcas “Gardēžu namiņš” teritorijas labiekārtošanai, un nomas līguma termiņš beidzies 2025.gada 30.jūnijam.

Saskaņā ar spēkā esošā Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026. gadam, kas apstiprināts ar Mārupes novada domes 2013.gada 18.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.11/2013 „Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” iznomājamā zemes vienības daļa atrodas publiskās apbūves teritorijā.

2025.gada 1.oktobrī Koordinācijas un plānošanas darba grupas sanāksmē tika izteikts priekšlikums nodot zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļu ar platību 134 kv.m. nomā, rīkojot nomas tiesību izsoli.

Saskaņā ar Pašvaldību likuma 5.panta pirmo daļu, pašvaldība savas administratīvās teritorijas iedzīvotāju interesēs var brīvprātīgi īstenot iniciatīvas ikvienā jautājumā, ja tās nav citu institūciju kompetencē un šādu darbību neierobežo citi likumi. Šī paša likuma 73.panta ceturtā daļa nosaka, ka Pašvaldībai ir tiesības iegūt un atsavināt kustamo un nekustamo īpašumu, kā arī veikt citas privāttiesiskas darbības, ievērojot likumā noteikto par rīcību ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu.

Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 2.punktu, publiskai personai ar finanšu līdzekļiem un mantu rīkojas lietderīgi, tas ir manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu.

Publiskai personai piederoša zemes gabala iznomāšanas kārtību un nomas maksas noteikšanu nosaka Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr.350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesību noteikumi” (turpmāk - Ministru kabineta noteikumi). Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu 28.punktu, lēmumu par neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu pieņem iznomātājs, savukārt, 32.punktā noteikts, ka neapbūvēta zemesgabala

nomnieku noskaidro rakstiskā, mutiskā vai elektroniskā izsolē. Iznomātājs pieņem lēmumu par piemērojamo izsoles veidu, nodrošina izsoles atklātumu un dokumentē izsoles procedūru.

Ievērojot iepriekš minēto un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 5.panta pirmo daļu, 73.panta ceturto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērēšanas novēršanas likuma 3.panta 2.punktu, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesību noteikumi" 28., 32. punktu, kā arī ņemot vērā **Finanšu komitejas** 2025.gada 22.oktobra atzinumu pieņemt iesniegto lēmuma projektu "*Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļas iznomāšanu*", atklāti balsojot ar 16 balsīm „par” (*Aivars Osītis, Ira Dūduma, Renārs Freibergs, Edgars Jākobsons, Oskars Jonāns, Valdis Kārklīšs, Jānis Lagzdkalns, Edgars Jansons, Rodrigo Laviņš, Kristaps Purviņš, Guntars Reika, Guntis Ruskis, Oļegs Sorokins, Uģis Šteinbergs, Gatis Vācietis, Zigmunds Vīķis*), „pret” nav, „atturas” 2 (*Andris Puide, Arnis Priediņš*), **Mārupes novada pašvaldības dome nolemj:**

1. Piekrist nekustamā īpašuma "Piņķu ciems – 2", kadastra nr. 80480030274, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480030274 daļas ar platību 134 kv.m. (saskaņā ar Pielikumu Nr.1.) iznomāšanai ar nomas termiņu līdz 10 gadiem, rīkojot nomas tiesību izsoli.
2. Uzdot Nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijai sagatavot darba uzdevumu un pieprasīt neatkarīgam vērtētājam Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas novērtējumu.

Pašvaldības domes priekšsēdētājs

Aivars Osītis

*Sagatavoja Centrālās pārvaldes
Juridiskās nodaļas juriste K.Eglīte*

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR
LAIKA ZĪMOGU