

**VESTABALT**

NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI  
REAL ESTATE

*Since 1991*

NOVĒRTĒJUMS NR. **6770.0524**  
NOVĒRTĒŠANAS DATUMS: **02.05.2024.**

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
DZĪVOKĻA NR.1, “KAĻĶU FABRIKA 4”, KATLAKALNS,  
ĶEKAVAS PAG., ĶEKAVAS NOV.  
NOVĒRTĒJUMS**



**PASŪTĪTĀJS:**

**ĶEKAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

**IZPILDĪTĀJS:**

**SIA “VESTABALT”, KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR. 24**

**PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –  
DZĪVOKĻA NR.1, "KAĻĶU FABRIKA 4", KATLAKALNS, ĶEKAVAS PAG., ĶEKAVAS NOV.  
TIRGUS VĒRTĪBAS NOVĒRTĒJUMU**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši īpašuma novērtēšanu. Mūsu darba mērķis bija noteikt konkrētā īpašuma visiespējamāko tirgus vērtību uz vērtēšanas datumu – 2024.gada 02.maiju. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - dzīvokļa NR.1, "Kaļķu fabrika 4", Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., kadastra numurs 80709002974 - (turpmāk – objekta) tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2024.gada 02.maiju ir:**

**EUR17 900,- (septiņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).**

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

Konkrētais viedoklis balstās uz ierobežojošajiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā novērtējuma atskaites tekstā. Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, vadoties no vērtētāju rīcībā esošās informācijas. Vērā tika ņemtas īpašuma labākā izmantošanas veida iespējas un realizācijas nosacījumi.

Šis novērtēšanas ziņojums novērtējuma atskaites formā nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tā konteksta. Tika pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz novērtēto objektu, tā sastāvs, tehniskais stāvoklis, noteiktie apgrūtinājumi un vērtēšanas nosacījumi atbilst šajā novērtējuma atskaitē aprakstītajam. Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā objekta vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktās vērtības var būt neatbilstošas. SIA "VESTABALT" nav ieinteresēta paaugstināt vai samazināt objekta vērtību. Šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko sabiedrība SIA "VESTABALT" varēja pieņemt, ņemot vērā tai pieejamo informāciju. Konkrētais novērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez SIA "VESTABALT" rakstiskas atļaujas.

**SIA "VESTABALT"**

**Vērtēšanas grupas vadītājs \_\_\_\_\_ paraksts \_\_\_\_\_ J. Valainis**

## SATURA RĀDĪTĀJS

### 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA:

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS .....	3.LPP.
1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS .....	3.LPP.
1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS .....	3.LPP.
1.4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS .....	3.LPP.
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI .....	3.LPP.
1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA .....	3.LPP.
1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI .....	3.LPP.
1.8. ZEMES DOMĀJAMO DAĻU ĪPAŠUMA TIESĪBAS.....	3. LPP.
1.9. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA .....	3. LPP.

### 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS:

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETNE .....	4. LPP.
2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS .....	4. LPP.

### 3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS:

3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA .....	8. LPP.
3.2. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS UN NOSACĪJUMI .....	8. LPP.
3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS .....	9. LPP.
3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA .....	10. LPP.
3.5. VĒRTĒŠANAS RISKĀ FAKTORI .....	10. LPP.
3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE .....	10. LPP.
3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....	11. LPP.
3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU.....	14. LPP.

### **KOMPETENCES SERTIFIKĀTS Nr.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

#### **PIELIKUMI:**

- ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA IZDRUKA;
- TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETAS KOPIJA;

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

### 1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr. 1 un 5949/11706 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kas atrodas adresē, "Kaļķu fabrika 4", Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., dzīvokļa kopējā platība 58,9m<sup>2</sup>, īpašuma kadastra Nr. 80709002974, turpmāk tekstā – vērtējamais objekts.

### 1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS

ĶEKAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000048491.

### 1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējamais objekts dabā tika apskatīts 2024.gada 02.maijā.

### 1.4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS

Novērtēšanas mērķis ir noteikt tirgus vērtību 1.1.punktā minētajam objektam.

### 1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI

**Adrese:** "Kaļķu fabrika 4" - 1, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Īpašuma kadastra numurs – 80709002974.

Zemes vienības kadastra apzīmējums - 80700050083

Būves, kurā atrodas telpu grupa, kadastra apzīmējums – 80700050083001.

Telpu grupas kadastra apzīmējums – 80700050083001001.

### 1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA

Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu nostiprinātas Rīgas rajona zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 3248 1 uz juridiskas personas vārda, pamatojoties uz veiktajiem ierakstiem nodaļījumā.

### 1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

Zemesgrāmatas nodaļījuma izdrukā nav uzrādīti spēkā esoši apgrūtinājumi.

Citi apgrūtinājumi vērtētāja rīcībā esošajos dokumentos nav minēti un vērtētājiem nav zināmi.

### 1.8. ZEMES DOMĀJAMO DAĻU ĪPAŠUMA TIESĪBAS

Zemes domājamo daļu īpašuma tiesības ietilpst Vērtējamā objekta sastāvā. Ēka, kurā atrodas Vērtējamais dzīvoklis, atrodas uz vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700050083 un kopējo platību 892m<sup>2</sup>

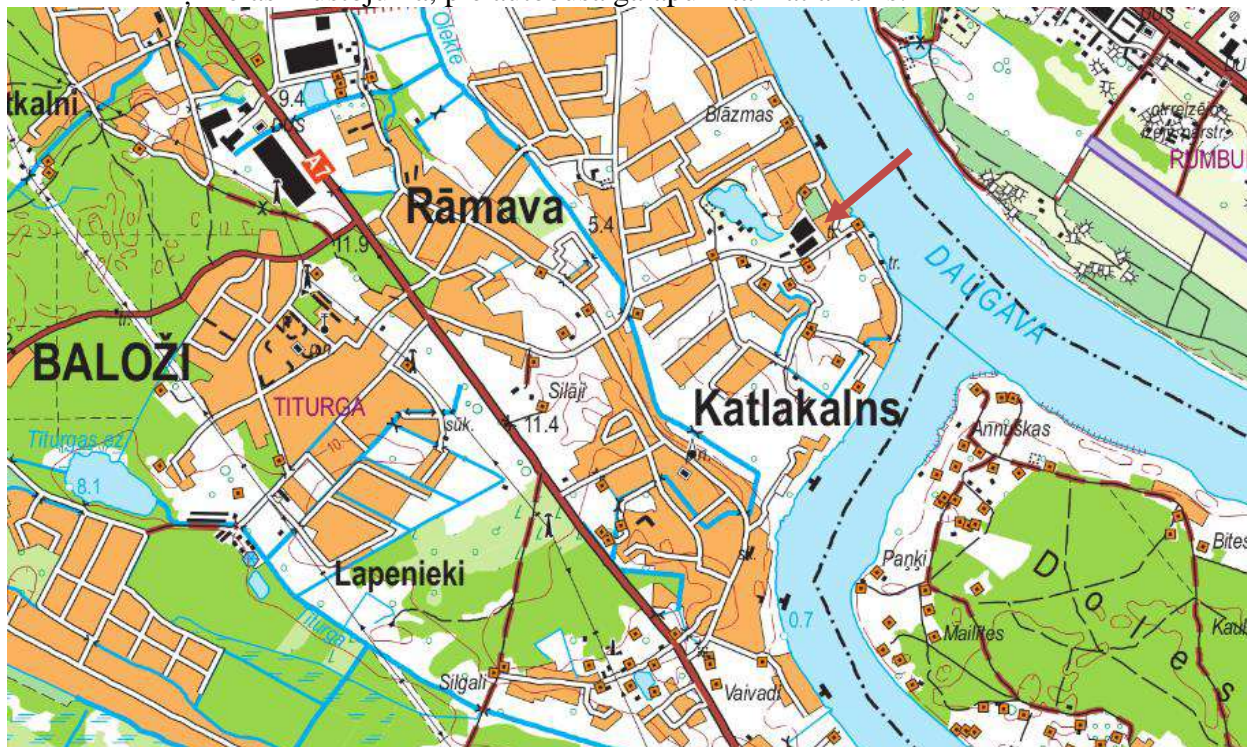
### 1.9. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Vērtēšanas objekta *esošais izmantošanas veids* uz apskatīšanas dienu – dzīvoklis, kas nav apdzīvots.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS

### 2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETNE

Dzīvojamā māja, kurā izvietots vērtējamais objekts atrodas Katlakalna austrumu daļā Ģipšustūra apkaimē, starp Indriķa ielu, autoceļu, ielu un iekškvartāla brauktuvēm pie autoceļa V2A un Indriķa ielas krustojuma, pie autobusa galapunkta Katlakalns.



Avots: <https://kartes.lgia.gov.lv/karte/>

Attālums līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai (Brīvības piemineklim aptuveni 14,5 km).

Apkārto apbūvi galvenokārt veido 20.gadsimta 60-80os gados celtās daudzdzīvokļu ēkas un līdz 1940 gadam celta privātā apbūve un ēku kompleksi. Tiešā tuvumā esošās apkārtnes labiekārtojums ir uzskatāms par apmierinošu. Sabiedriskais transports – autobusu maršrutu līnijas galapunktā Katlakalns – līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturvietai (26 autobusa maršruta galapunktam) ir ~100m. Sabiedriskais transports uz Rīgas pilsētas centru kursē pietiekami bieži, brauciens ilgst apmēram 30-35 minūtes. Sabiedriskā transporta nodrošinājums tiek vērtēts kā apmierinošs.

Teritorijā un tuvākajā apkārtnē ir zaļā zona ar atsevišķi augošiem kokiem, netālu atrodas sporta laukums.

Pieklūšana pie vērtējamā objekta ar autotransportu ir braucot pa autoceļu V2A, brauktuve klāta ar asfaltbetona segumu un ir vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī.

### 2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtējamo objektu veido nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums ar īpašuma kadastra Nr. 80709002974, kur ietilpst telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 80700050083001001 un kopējo platību 58,9 m<sup>2</sup>, kā arī 5949/11706 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 80700050083001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700050083, kas atrodas adresē "Kaļķu fabrika 4", Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov. .

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700050083 un kopējo platību 892m<sup>2</sup>, uz kuras atrodas vērtējamais objekts, **ir vērtējamā objekta sastāvā**. Tai nav tiešas saskares ar ielu, piebraukt var pa piedvedceļu ar grants segumu.



avots: <https://kadastrs.lv>

Vērtējamo objektā ietilpstošais dzīvoklis Nr. 1, telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 80700050083001001 un kopējo platība 58,9m<sup>2</sup>, kas izvietota 2. stāvā daudzdzīvokļu mājā ar kadastra apzīmējumu 80700050083001 un atrodas adresē "Kalkū fabrika 4", Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

#### ĒKAS UN KOPLIETOŠANAS TELPU APRAKSTS:

Telpas (dzīvoklis) atrodas tipveida ēkas 2. stāvā.

Ēkas būvgads nav zināms.

Dzīvojamai mājai ir 2 virszemes stāvi.

Pēc vizuālas apskates ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā slikts.

Fasādes kosmētiskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs,

Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

#### ĒKAS KONSTRUKTĪVAIS RISINĀJUMS:

Mūra pamati;

Dzelzbetona ķieģeļu mūra un koka konstrukciju nesošās sienas;

Dzelzbetona pārsegumi;

Azbestcements lokšņu jumta segums.

#### KOMUNIKĀCIJAS:

Elektroapgāde;

Centralizēta vietējā krāsns apkure;

Aukstā ūdens apgāde;

Kanalizācija (pilsētas tīkli);

Ūdens apgāde atvienota (iespējams remonta dēļ);

#### OBJEKTA PLATĪBA (SASKAŅĀ AR KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS DATIEM):

Kopējā platība: 58,9 m<sup>2</sup>;

Dzīvojamā platība: 34,3 m<sup>2</sup>;

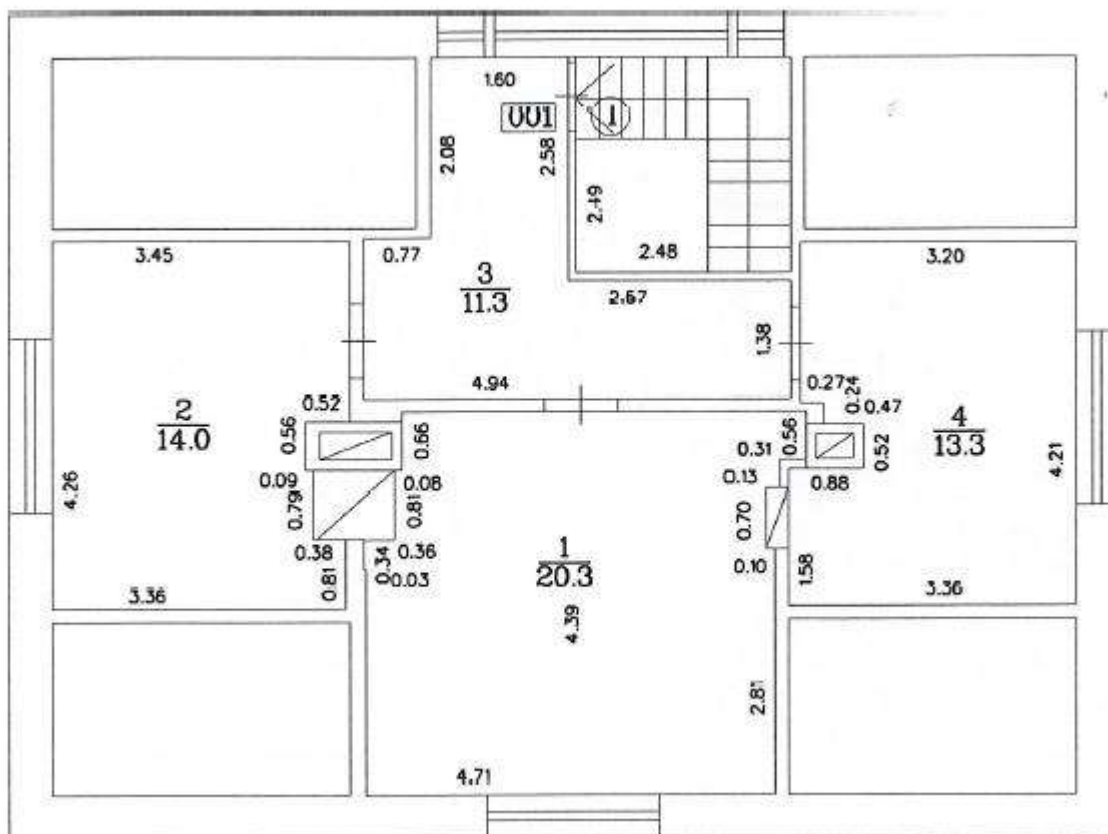
Palīgtelpu platība: 24,6 m<sup>2</sup>;

Ārtelpu platība: 0 m<sup>2</sup>;

Dzīvokļa vidējais griestu augstums: 2,35 m.

## ESOŠAIS OBJEKTA PLĀNOJUMS:

Dzīvokļa plānojumā, saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas dzīvokļa plāna (skat. shēmu) datiem ietilpst 4 telpas: gaitenis (11,3 m<sup>2</sup>), virtuve (13,3 m<sup>2</sup>), dzīvojamās istabas (20,3 m<sup>2</sup> un 14 m<sup>2</sup>). Apskatīšanas brīdī dzīvokļa tipveida plānojums nav mainīts (skat. dzīvokļa plāna shēmu) **atbilst** telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā fiksētajam.



## IEKŠTELPU APDARE:

Dzīvoklī visās telpās masīvkoka grīdas un linoleja segums; virtuvē linoleja. Sienas – galvenokārt krāsojums un tapešu līmējums; virtuvē krāsojums, gaitenī – krāsojums. Griesti visās telpās ir krāsoti. Dzīvoklim koka ārdurvis.

**Dzīvokļa kosmētiskais stāvoklis vērtējams kā slikts, nepieciešams remonts.**

## OBJEKTA FOTOATTĒLI

<b>Skats uz dzīvojamo ēku</b>		
		
<b>Skats uz vērtējamā dzīvokļa ēkas fasādēm un ieejas mezglu un kāpņu telpu ēkas 1. un 2.stāvā</b>		
		
<b>Skats uz logu, dzīvojamo telpu, gaiteni un virtuvi</b>		
		
<b>Skats uz, dzīvojamo telpu</b>		
		
<b>Skats uz logu, dzīvojamo telpu, virtuvi</b>		
		
<b>Skats uz dzīvojamo telpu, virtuvi</b>		



### 3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

#### 3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas procesā ir izmantota informācija (rakstiska un mutiska), kas ir iegūta no vērtējuma pasūtītāja, kas apliecina:

- vērtējamā objekta piederību (zemesgrāmatas nodalījuma noraksta izdrukas kopija);
- vērtējamā objekta sastāvu (telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija);
- vērtējamā objekta tehnisko un vizuālo stāvokli (apskatīšanas brīdī iegūtā vizuālā un mutiskā informācija);

Veicot šo novērtējumu, tika izmantota „*Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021.-2023.gads*”, kā arī nekustamā īpašuma tirgus informācija par līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kas iegūta no nekustamā īpašuma aģentiem, pārvaldniekiem par piedāvājumu un pieprasījumu nekustamo īpašumu tirgū, t.sk. arī par nomas un īres maksām. Nekustamā īpašuma tirgus tendences analizētas, izmantojot vērtētāja rīcībā esošos nekustamā īpašuma tirgus datus par salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem, kā arī cita netieša informācija, t.sk., Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatu nodaļā pieejamā informācija par tirgus rādītājiem vērtējamā objekta apkārtnē.

#### 3.2. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS UN NOSACĪJUMI

Vērtējums pamatojas uz aprēķiniem un prognozēm, kas ir pakļautas nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus patreiz precīzi nevar paredzēt. Tādejādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, bet kā faktiski sasniegtie rezultāti, kas atšķiras no plānotiem.

*„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 piespēšanas.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).*

Tirgus vērtība ir izteikta kā maiņas vērtība vai tās naudas summas lielums, ko var saņemt par īpašumu, ja tas vērtēšanas datumā tiek piedāvāts pārdošanai atklātā tirgū ar noteikumu, ka ir ievērotas visas prasības, kas formulētas tirgus vērtības definīcijā. Tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot vērtēšanas procedūras un metodes, kas atspoguļo īpašuma raksturu un visticamākos apstākļus, kādos konkrētais īpašums varētu tikt pārdots atklātā tirgū. Tirgus vērtība ir jāsaprot kā īpašuma vērtība, kas aprēķināta, neņemot vērā ar pirkšanu vai pārdošanu saistītos izdevumus un jebkādus nodokļus, kam varētu būt sakars ar šo darījumu.

Vērtības balstās uz aprēķiniem, kas pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma veikšanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem nenes atbildību.

#### **Vērtējums tiek veikts, ņemot vērā šādus nosacījumus:**

- vērtētāji pieņem, ka vērtējamais objekts ir izmantojams atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem un pēc labākā izmantošanas veida un nepastāv apstākļu, kas to aizliegtu;
- vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir nosakāms, ņemot vērā tā atrašanās vietu un šīs teritorijas perspektīvās izmantošanas nosacījumus;
- vērtētāja rīcībā esošā informācija par vērtējamā objekta īpašuma tiesībām un sastāvu ir patiesa uz vērtējuma izdarīšanas brīdi;
- vērtējamā objekta stāvoklis tiek noteikts, balstoties uz vērtējamā objekta stāvokļa vizuālu novērtēšanu apsekošanas dienā. Visi vērtību ietekmējošie faktori, kas kļūst zināmi pēc vērtēšanas datuma, vai ir konstatējami tikai ar īpašām inženiertehniskām izpētes metodēm netiek iekļauti šajā vērtējumā;
- novērtējumā minētie dati, skaitļi un aprēķini tiek uzskatīti par patiesiem, iegūtiem no avotiem, kam nav pamata sniegt nepatiesu informāciju;

- vērtējumā iekļautā informācija, aprēķini un rezultāti attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu vērtēšanas datumā un nav lietojami atrauti no visa vērtējuma;
- ja gadījumā zemesgrāmatu nodalījumā reģistrēta atzīme - aizliegums bez kredītiestādes vai jebkuras citas personas rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām – tas nerada šķēršļus objekta brīvai realizācijai nekustamo īpašumu tirgū;
- nosakot tirgus vērtību, papildus tiek pieņemts:
  - ar šo objektu nav veikts galvojums;
  - objekts nav apgrūtināts ar parādiem;
  - objekts nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
  - objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
  - objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi;
  - tiek pieņemts, ka vērtētājam iesniegtie dokumenti ir patiesi.

### 3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS

Nekustamā īpašuma tirgū mājokļu jomā, kopš cenu stabilizācijas 2011.gadā ir vērojams minimāls, bet pastāvīgs pieprasījuma pieaugums, ar atsevišķiem izņēmumiem. Pieprasījums ir palielinājies pēc dzīvokļiem jaunās un kvalitatīvās mājās, bet attiecībā uz dzīvokļu pieprasījumu agrākos gados būvētajās mājās, aktivitāte ir salīdzinoši zemāka. Ir palielinājies pieprasījums un darījumu skaits ar kvalitatīviem dzīvokļiem, kam nav nepieciešami ieguldījumi. Dzīvojamo īpašumu tirgus segmentā maz kvalitatīvu dzīvokļu, pieprasījums pārsniedz piedāvājumu.

Šobrīd Covid-19 vīrusa izraisītās pandēmijas, kā arī kopš 2022.gada 24.februāra ilgušajā Krievijas Federācijas pilna mēroga iebrukuma Ukrainā dēļ nekustamā īpašuma tirgus gan pasaulē, gan Latvijā atrodas nenoteiktības stāvoklī. Darījumu skaits Rīgas pilsētā un tās apkārtnē 2020.gada kopumā salīdzinot ar 2019.gadu ir samazinājies aptuveni par -8,33% (2019.gadā kopumā reģistrēti 14982 darījumi, savukārt 2020.gadā – 13474 darījumi). 2021.gadā reģistrēti 15645 darījumi, kas gandrīz sniedz 14% pieaugumu un ir pēdējos 13 gados (kopš 2008.gada) ikgadējo reģistrēto darījumu skaitu. Savukārt 2022.gada kopējais darījumu skaits ir bijis par - 3,46% mazāks nekā 2021.gadā (15104 darījumi), bet 2023.gada kopējais darījumu skaits jau samazinājies par - 6,17% nekā 2022.gadā (uzrādot 14172 darījumus), kas norāda uz negatīvu tirgus aktivitātes tendenci. Iespējams, ka Krievijas uzsāktā kara seku ietekme nākotnē var izraisīt ne tikai darījumu skaita izmaiņas, bet arī var ietekmēt darījumu summas. Te gan jānorāda, ka Rīgas pilsētas un apkārtnes teritorijā dzīvokļu darījumos realizēto objektu kopsummas kopš 2020 gada uzrāda pozitīvu pieauguma tendenci vidēji 3-6% gadā. Vērtējumā nav ņemta vērā Krievijas izraisītā kara un ar to saistīto ekonomisko seku Eiropā un Latvijas Republikā. Šī iemesla dēļ, stabilizējoties situācijai Latvijas un globālajos tirgos, var būt nepieciešams veikt novērtējuma aktualizāciju.

Pašreizējā tirgus situācijā Ķekavas pag., Ķekavas nov. no vērtējamajam objektam līdzīgiem tipveida dzīvokļiem pieprasītākie ir 1960-1980-tajos gados būvētajās daudzdzīvokļu mājās esošie 2-istabu dzīvokļi ar platību ~40-50m<sup>2</sup> pieprasītāki ir dzīvokļi vidējā stāvā, ar sakoptu kāpņu telpu, labu skatu pa logu, ar samērīgiem apsaimniekošanas un komunālajiem maksājumiem. Mazāk pieprasīti ir neremontēti dzīvokļi. Vērtējuma veikšanas brīdī Ķekavas novadā Katlakalna apkaimē salīdzināmu sērijveida 1- 2-istabu dzīvokļu piedāvājuma cenas svārstās robežās no 30 000 EUR (telpas ir ar "padomju laika" vecu apdari) līdz pat 85 000 EUR (ar kvalitatīvu apdari un iebūvētām mēbelēm). Potenciālie pircēji pašreizējā tirgus situācijā ir gatavi maksāt viņu iespējamā adekvātu cenu, un lētāko objektu piedāvājums ir ierobežots, vai arī tie ir sliktā stāvoklī. Dzīvokļu īpašumu tirgū pievilcīgiem objektiem ar ierobežotu piedāvājumu prasa augstu cenu, ko tikai atsevišķi pircēji gatavi maksāt.

Dzīvokļu cenu galvenokārt nosaka tā atrašanās vieta, ēkas prestižs un arhitektoniskais veidols, dzīvokļa, ēkas un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa labiekārtojuma līmenis, sabiedriskās infrastruktūras un sabiedriskā transporta pieejamība utt. Būtisks faktors ir apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu izmaksas, kā arī vai dzīvokļa cenā ietilpst zemes gabala domājamo daļu īpašuma tiesības.

Darījumi ar salīdzināmiem 1-2-istabu dzīvokļiem (ar kvalitatīvu apdari un iebūvētām mēbelēm) Ķekavas novadā ir notikuši regulāri. Darījumu summas 1-2-istabu dzīvokļiem sērijveida ēkās svārstās robežās vidēji no ~400-1000 EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot par dzīvokļa kopējo platību, atkarībā no iepriekš minētajiem faktoriem. Izanalizējot pieejamos darījumu datus laika posmā no 2022.gada līdz vērtēšanas datumam, vērtētāji secina, ka tirgus dati atspoguļo, ka vidējās cenu svārstības apskatāmajā tirgus segmentā ir saglabājušās salīdzināmā līmenī. Ņemot vērā ekonomiskos faktoros, piemēram, gaidāmo komunālo pakalpojumu izmaksu pieaugumu, vērtētāji prognozē, ka cenu kāpums tuvāko 6-12 mēnešu laikā var apstāties un ir iespējama arī

lejupslīde, it īpaši vidēji lielas un lielas platības dzīvokļiem, kā arī dzīvokļiem, kuru apdzīvošanai ir nepieciešami ieguldījumi.

### 3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA

Ar jēdzienu "*labākais izmantošanas veids*" šajā novērtējumā tiek saprasts:

*"Visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi)."* Vērtēšanas objekta *labākais izmantošanas veids* – remontējams dzīvoklis.

### 3.5. VĒRTĒŠANAS RISKA FAKTORI

Izvērtējot iepriekš minēto informāciju un iespējamos riskus pie tirgus vērtības noteikšanas līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, konkrētajā gadījumā būtu galvenie riska faktori:

- ja tuvāko gadu laikā tiek veiktas no vērtējamā objekta īpašnieka neatkarīgas darbības, kuru rezultātā var mainīties (pasliktināties) pašreizējie īpašuma izmantošanas nosacījumi (risika faktors - aptuveni 15 % un vairāk);
- ja tuvāko divu gadu laikā notiek sociālekonomiskās situācijas izmaiņas, kuru rezultātā var pazemināties pieprasījums pēc līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, izraisot regresiju patreizējo cenu diapazonā (risika faktors - aptuveni 20% un vairāk).

#### FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU:

##### POZITĪVIE FAKTORI:

- apmierinoša sabiedriskā transporta infrastruktūra;

##### NEGATĪVIE FAKTORI:

- salīdzinoši apgrūtināta autotransporta novietošana.
- dzīvokļa telpām nepieciešams remonts;

### 3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS401:2013 LV) vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantotas 3 vērtēšanas pamat pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;
- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja,

no kurām konkrētā gadījumā, lai iegūtu maksimāli objektīvu novērtējumu, tiek piemērotas tās, kas atbilstoši vērtēšanas mērķim, objekta sastāvam un iegūtai informācijai ļauj vērtētājam iegūt ticamu un objektīvu slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību.

Analizējot vērtējamā objekta sastāvu, iegūto informāciju un tirgus analīzes rezultātus, atbilstoši vērtēšanas mērķim, lai novērtētu vērtējamo objektu, tika izvēlēta *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*, kā arī papildus tiek izmantotas šādas kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes:

- Pāra elementu datu analīze - divu vai vairāku tirgus nosacījumiem atbilstošu pārdošanas gadījumu savstarpēja salīdzināšana, lai iegūtu viena atšķirīgā parametra precizēto lielumu.
- Statistiskā analīze - pamatā izmantojot matemātiskās statistiskas un regresijas analīzes prasībām piemērojamu datu kopu būtiskāko cenu ietekmējošo faktoru noteikšanai.
- Relatīvi salīdzinošā un sadalīšanas analīze - Metodē izmanto tirgus datus, lai noskaidrotu, vai salīdzināmo objektu cenu rādītāji attiecībā pret vērtējamo objektu ir labāki, līdzīgi vai sliktāki, papildus salīdzināmos pārdošanas darījumus sakārto adekvāto samazinājumu rindā, nosakot tajā vērtējamā objekta cenas vietu.

Uzskaitītās kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes tika izmantotas, veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi, nosakot salīdzināmo darījuma objektus un cenu ietekmējošos faktorus.

### 3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### Vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatā ir vairākas metodes vērtības noteikšanai. Pieejā tiek izmantoti un analizēti īpašuma salīdzināmie rādītāji (līdzīga rakstura piedāvājamo un pārdoto ēku cenas un pārdošanas nosacījumi, cik ilgu laiku objekts tiek piedāvāts brīvā tirgū, tā labiekārtojums), izvēloties un koriģējot tās iegādes cenu un vērtību. Šīs pieejas pamatprincips – saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Nosakot salīdzināmo elementu korekcijas skaitliskos lielumus (koriģējamo elementu atlasei un vērtības noteikšanai pieņemtajās dimensijās), tika izmantotas kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes.

Konkrētajā gadījumā veic tirgus datu salīdzināšanu ar atbilstošiem salīdzināmiem objektiem, ņemot vērā izplatību līdzīgiem salīdzināmiem darījumiem tirgus rajonā, kā arī laika, platības, ēku fiziskā stāvokļa un cenas sakarības atbilstoši veiktai tirgus analīzei par apkopotajiem līdzīgiem salīdzināmajiem darījumiem, tos savstarpēji salīdzinot un koriģējot ar vērtību ietekmējošo faktoru ietekmi pret vērtējamā objekta rādītājiem. Korekciju skaitliskie lielumi ir noteikti balstoties uz iepriekš veikto tirgus analīzi. Korekcijas koeficients, kas noteikts mazāks par "1" pēc vērtētāju viedokļa – vērtējamais objekts, konkrētā ietekmējošā faktora aspektā ir sliktāks nekā salīdzināmais objekts, ja koeficients, kas noteikts lielāks par "1" pēc vērtētāju viedokļa – vērtējamais objekts, konkrētā ietekmējošā faktora aspektā ir labāks nekā salīdzināmais objekts.

Konkrētajā gadījumā salīdzinošo darījumu pieeja tiek izmantota, nosakot vērtējamā objekta vērtību, atbilstoši dzīvokļa kopējai platībai, apkopojot līdzīgus salīdzināmus darījumus, kas notikuši laika posmā no 2023.gada. Aprēķinā izmantota dzīvokļa kopējā platība 58,9 m<sup>2</sup>. Analīzē ir izmantoti pieci salīdzināmi tirgū pārdoti objekti. Salīdzināmo objektu īss raksturojums apkopots sekojošā tabulā Nr.1.

Tabula 1

<b>Objekts Nr. 1</b>	
<b>Objekta adrese</b>	Cāļšpurva iela 27 k-3 - 16C, Baloži, Ķekavas nov.
<b>Kadastra ID</b>	80079002074
<b>Darījuma datums</b>	22-Mar-2023
<b>Telpu platība, m<sup>2</sup></b>	44,40
<b>Ārtelpu platība, m<sup>2</sup></b>	0,00
<b>Darījuma summa, EUR</b>	18 000
<b>Darījuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>405,41</b>
<b>Zemes īpašuma tiesības</b>	Ir



<b>Objekts Nr. 2</b>	
<b>Objekta adrese</b>	"Kalku fabrika 5" - 1, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.
<b>Kadastra ID</b>	80709002379
<b>Darījuma datums</b>	4-Nov-2022
<b>Telpu platība, m<sup>2</sup></b>	32,00
<b>Ārtelpu platība, m<sup>2</sup></b>	0,00
<b>Darījuma summa, EUR</b>	14 000
<b>Darījuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>437,50</b>
<b>Zemes īpašuma tiesības</b>	Ir




Tabula 1

<b>Objekts Nr. 3</b>	
Objekta adrese	Rāmavas iela 27 - 9, Rāmava.
Kadastra ID	80709002438
Darījuma datums	23-Nov-2022
Telpu platība, m <sup>2</sup>	19,00
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	0,00
Darījuma summa, EUR	405
Darījuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	<b>21,34</b>
Zemes īpašuma tiesības	Ir




<b>Objekts Nr. 4</b>	
Objekta adrese	Smilšu iela 5 - 2, Baloži, Ķekavas nov.
Kadastra ID	80079001450
Darījuma datums	9-May-2023
Telpu platība, m <sup>2</sup>	50,40
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	0,00
Darījuma summa, EUR	12 000
Darījuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	<b>238,10</b>
Zemes īpašuma tiesības	Ir

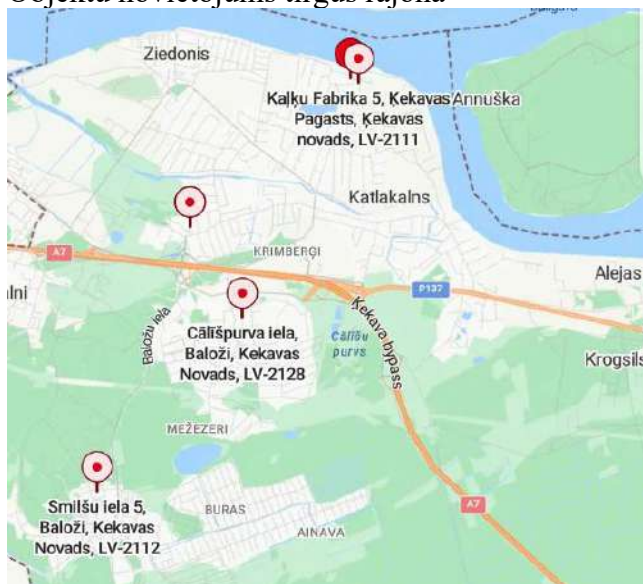


1 962

<b>Objekts Nr. 5</b>	
Objekta adrese	Rāmavas iela 27 - 4,
Kadastra ID	80709001209
Darījuma datums	11-Dec-2023
Telpu platība, m <sup>2</sup>	33,00
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	0,00
Darījuma summa, EUR	15 000
Darījuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	<b>454,55</b>
Zemes īpašuma tiesības	Ir



## Objektu novietojums tirgus rajonā

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

## Aprēķinu gaita un iegūtie rezultāti apkopoti aprēķinu tabulā Nr.2.

Tabula 2

Salīdzināšanas elementi/korekcijas	VO	Salīdzinājamo darījumu objekti				
		1	2	3	4	5
Novietne	"Kaļķu fabrika 4" - 1, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Cālišpurva iela 27 k-3 - 16C, Baloži, Ķekavas nov.	"Kaļķu fabrika 5" - 1, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Rāmavas iela 27 - 9, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Smilšu iela 5 - 2, Baloži, Ķekavas nov.	Rāmavas iela 27 - 4, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.
Kadastra ID	80709002974	80079002074	80709002379	80709002438	80079001450	80709001209
Pārdošanas cena, €	-	18 000	14 000	7 678	12 000	15 000
Pārdošanas cena, €/m <sup>2</sup>	-	405	438	404	238	455
Darījuma datums	2024.05.05	2023.03.22	2022.11.04	2022.11.23	2023.05.09	2023.12.11
Telpu grupas platība, m <sup>2</sup>	58,9	44,4	32,0	19,0	50,4	33,0
Dzīvokļa ārtelpu platība, m <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	-23,7	0,0
Dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	58,9	44,4	32	19	74,1	33,0
Stāvs	2\2	1\3	1\2	1\2	1\3	1\3
Salīdzinājumā pret VO		Ir ietekme uz vienības cenu	Ir ietekme uz vienības cenu	Ir ietekme uz vienības cenu	Ir ietekme uz vienības cenu	Ir ietekme uz vienības cenu
Tirgus apstākļu korekcija (t.sk.)	1	1,05	1,1	1,1	1,1	1,02
Pārdošanas apstākļu korekcija	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tirgus izmaiņu/laika korekcija	1	1,05	1,10	1,10	1,10	1,02
Korekcija (€)	-	20,27	43,75	40,41	23,81	9,09
Koriģētā bāzes cena (€/m <sup>2</sup> )	-	426	481	445	262	464
Objekta novietne pret pilsētas centru, vietas sociālais potenciāls un piekļūšanas iespējas	Katlakalns, pie Rāmavas un iekškvartāla ielu krustojuma, laba transporta un infrastruktūras pieejamība	Baloži, pie Cālišpurva ielas, laba transporta un infrastruktūras pieejamība	Ķekava, pie Daugavas akvatorijas, laba transporta un infrastruktūras pieejamība	Rāmava, pie Rāmavas un iekškvartāla ielu krustojuma, laba transporta un infrastruktūras pieejamība	Ķekava, pie Daugavas akvatorijas, laba transporta un infrastruktūras pieejamība	Rāmava, pie Rāmavas un iekškvartāla ielu krustojuma, laba transporta un infrastruktūras pieejamība
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO		Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs
Atrašanās vietas korekcija	1	1	1	1	1	1
Korekcija (€)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stāvs	1\2	1\3	1\2	1\2	1\3	1\3
Objekta izvietojums ēkā, stāvs, ēkas stāvu skaits	Dzīvoklis izvietots 1. stāvā, 2-stāvu ēkā	Dzīvoklis izvietots 1. stāvā, 3-stāvu ēkā	Dzīvoklis izvietots 1. stāvā, 2-stāvu ēkā	Dzīvoklis izvietots 1. stāvā, 2-stāvu ēkā	Dzīvoklis izvietots 1. stāvā, 3-stāvu ēkā	Dzīvoklis izvietots 1. stāvā, 2-stāvu ēkā
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO		Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs
Novietojuma ēkā korekcija	1	1	1	1	1	1
Korekcija (€)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dzīvokļa platība bez ārtelpām, m <sup>2</sup>	58,9	44,4	32,0	19,0	74,1	33,0
Objekta platības atbilstības raksturojums	Dzīvokļa kopējā platība atbilst 1-2 istabu 15-75 m <sup>2</sup> raksturīgajam cenu līmenim	Dzīvokļa kopējā platība atbilst 1-2 istabu 15-50 m <sup>2</sup> raksturīgajam cenu līmenim	Dzīvokļa kopējā platība atbilst 1-2 istabu 15-50 m <sup>2</sup> raksturīgajam cenu līmenim	Dzīvokļa kopējā platība atbilst 1-2 istabu 15-50 m <sup>2</sup> raksturīgajam cenu līmenim	Dzīvokļa kopējā platība atbilst 1-3 istabu 15-80 m <sup>2</sup> raksturīgajam cenu līmenim	Dzīvokļa kopējā platība atbilst 1-2 istabu 15-50 m <sup>2</sup> raksturīgajam cenu līmenim
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO		Nav nozīmīgas ietekmes uz vienības cenu	Nav nozīmīgas ietekmes uz vienības cenu	Nav nozīmīgas ietekmes uz vienības cenu	Nav nozīmīgas ietekmes uz vienības cenu	Nav nozīmīgas ietekmes uz vienības cenu
Dzīvokļa platības korekcija	1	1	1	1	1	1
Korekcija (€)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dzīvokļa ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	0	0	0	0	-23,7	0
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO		Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs
Dzīvokļa ārtelpu esamības korekcija	1	1	1	1	1	1
Korekcija (€)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabula 2

Salīdzināšanas elementi/korekcijas	VO	Salīdzināmo darījumu objekti				
		1	2	3	4	5
Novietne	"Kalķu fabrika 4" - 1, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Cālišpurva iela 27 k-3 - 16C, Baloži, Ķekavas nov.	"Kalķu fabrika 5" - 1, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Rāmavas iela 27 - 9, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Smilšu iela 5 - 2, Baloži, Ķekavas nov.	Rāmavas iela 27 - 4, Rāmava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.
Dzīvokļa telpu (apdares, santehnikas, elektroinstalācijas u. c.) stāvoklis	Telpās konstatētas nepabeigta remonta pažīmes	Pēdējos 15 gados telpas nav remontētas	Pēdējos 15 gados telpas nav remontētas	Pēdējos 15 gados telpas nav remontētas	Pēdējos 15 gados telpas nav remontētas	Pēdējos 15 gados telpas nav remontētas
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO		Labāks	Labāks	Labāks	Labāks	Labāks
Telpu stāvokļa korekcija	1	0,85	0,85	0,85	0,85	0,9
Korekcija (€)	-	-63,85	-72,19	-66,68	-39,29	-46,36
Zemes īpašuma tiesības	īpašumā	īpašumā	īpašumā	īpašumā	īpašumā	īpašumā
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO		Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs
Zemes īpašuma tiesību korekcija	1	1	1	1	1	1
Korekcija (€)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dzīvokļa īpašuma satāvā esošās ēkas stāvoklis	Ķieģeļu mūra ēka ; nav informācijas par ēkas nodošanu ekspluatācijā	Viegļbetona bloku mūra ēka ; nav informācijas par ēkas nodošanu ekspluatācijā	1970.g. celta silikātķieģeļu tipveida ēka	Tipiska koka ēka; silikātķieģeļu apšuvums	1974.g. celta keramzībetona bloku tipveida ēka	Tipiska koka ēka; silikātķieģeļu apšuvums
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO		Labāks	Labāks	Labāks	Labāks	Labāks
Ēkas stāvokļa korekcija	1	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Korekcija (€)	-	-63,85	-72,19	-66,68	-39,29	-69,55
Tīrā korekcija (pret bāzes cenu)	-	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
<b>Koriģētā cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>297,97</b>	<b>336,88</b>	<b>311,16</b>	<b>183,33</b>	<b>324,55</b>
Kopējā (bruto) korekcija	-	30%	30%	30%	30%	30%
Svara koeficients	1,00	0,23	0,23	0,2	0,1	0,24
<b>Aprēķinātā 1 m<sup>2</sup> vērtība, €</b>	<b>304,4721</b>					

Vērtētāji izvēlas visu salīdzināmo objektu rezultātus tālākai analīzei, jo tiem kopējās korekcijas koeficienti realizējušies 30% robežās, kas pēc tirgus datu salīdzināšanas var nodrošināt pietiekamu atbilstību vērtējamam īpašumam. Pamatojoties uz augstāk minēto, Vērtējamā objekta tirgus vērtība var tikt aprēķināta kā  $58,9\text{m}^2 * \text{EUR } 304,4721 = \text{EUR } 17\,933,4$  jeb, noapaļojot **EUR 17 900,-**.

### 3.9. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU

Objekts novērtēts, balstoties uz iegūto informāciju par nekustamā īpašuma stāvokli apskatīšanas dienā 2024.gada 02.maijā, kā arī uz vērtēšanas procesā iegūtiem rezultātiem. Vērtības izteiktas ES eiro, gala rezultātus noapaļojot. Visi šādi aprēķini un prognozes ir pakļautas nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus pašreiz precīzi nevar paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, bet kā faktiski sasniegtie rezultāti, kas atšķiras no plānotiem.

Atbilstoši vērtības definīcijām, pamatojoties uz vērtējumā sniegto informāciju, pieredzi un zināšanām, secinām, ka nekustamā īpašuma - dzīvokļa NR.1, "Kalķu fabrika 4", Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov., kadastra numurs 80709002974 - tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2024.gada 02.maiju ir:

**EUR17 900,- (septiņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro),**

*Noteiktās vērtības ir spēkā, ja, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz novērtēto objektu, tā sastāvs, tehniskais stāvoklis, noteiktie apgrūtinājumi un vērtēšanas nosacījumi atbilst šajā novērtējuma atskaitē aprakstītajam. Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā objekta vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktās vērtības var būt neatbilstošas.*

Vērtētājs:

LĪVA sertifikāts Nr. 50 \_\_\_\_\_ paraksts \_\_\_\_\_ (Juris Valainis)

## KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS**

### Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 24

Izsniegts

*SIA "Vestabalt"*  
firma

Reģistrācijas Nr. 40103011765

Darbība sertificēta no  
2008. gada 17. decembra  
datums

Sertifikāts izsniegts  
2019. gada 17. janvārī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2024. gada 17. janvārī  
datums

  
A. Kandele  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



  
V. Žuromskis  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 10.12.2015. Noteikumiem  
"Par komercantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *50*

*Juris Valainis*

vārds, uzvārds  
*190566-11813*  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*1996. gada 8. maija*  
datums

Sertifikāts piešķirts  
*2021. gada 16. decembrī*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2026. gada 15. decembrim*  
datums



*Dainis Junsts*  
LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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

**PIELIKUMS**

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITEI NR. **6770.0524**

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA -  
DZĪVOKĻA NR.1, "KAĻĶU FABRIKA 4", KATLAKALNS, ĶEKAVAS PAG.,  
ĶEKAVAS NOV.  
NOVĒRTĒJUMAM**

**PASŪTĪTĀJA IESNIEGTIE MATERIĀLI**

**RĪGAS RAJONA TIESA****Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 3248 1****Kadastra numurs: 8070 900 2974****Adrese: "Kaļķu fabrika 4" - 1, Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzīvoklis Nr. 1. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8070 005 0083). <i>Žurn. Nr. 300003107332, lēmums 26.09.2011, tiesnese Everita Ancāne</i>	5949/11706	58.9 m <sup>2</sup>
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Ķekavas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000048491.	1	
1.2.	Pamats: Ķekavas novada domes 2010.gada 9. novembra lēmums Nr.20. 3.# 313, Ķekavas pagasta dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2001.gada 2. februāra izziņa, zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2000.gada 12.oktobra lēmums (žurnāla Nr. 17242, 2000) Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 3248. <i>Žurn. Nr. 300003107332, lēmums 26.09.2011, tiesnese Everita Ancāne</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>	
	<i>Nav ierakstu</i>		

VALSTS ZEMES DIENESTS


TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80700050083001001  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Ķekavas nov., Ķekavas pag., Katlakalns, Kaļķu fabrika 4-1  
Patvaļīgās būvniecības pazīmes:.....Nav  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.04.2011

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta  
Rīgas reģionālās nodaļas  
Rīgas biroja klientu apkalpošanas  
konsultante*

*Larisa Krūma*  
(vārds, uzvārds)

  
(paraksts)

Datums: 28-07-2011 gada \_\_\_\_ . \_\_\_\_

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80700050083001001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80700050083001

10.1.1. Adrese:.....Ķekavas nov., Ķekavas pag., Katlakalns, Kaļķu fabrika 4

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....161.2

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....121.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....1 - Ķieģeļu mūris

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....5

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....45

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....30.04.1999

10.1.13. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav

10.1.14. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....  
80700050083

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80700050083001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80700050083001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Būves pamati	Dzelzsbetons/ betons
Būves ārsienas	Ķieģeļu mūris
Būves pārsegumi	Koks
Būves jumts	Azbestcementsa loksnes

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80700050083001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	121.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	161.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	633 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....80700050083001001

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....58.9

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....58.9

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>).....34.3

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>).....24.6

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0

14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m<sup>2</sup>).....0

14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m<sup>2</sup>).....0

- 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0

## 16. Telpu grupas pamatdati

- 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80700050083001001  
 16.1.1. Adrese:.....Ķekavas nov., Ķekavas pag., Katlakalns, Kaļķu fabrika 4-1  
 16.1.2. Nosaukums:.....Dzīvoklis  
 16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa  
 16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....2  
 16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....4  
 16.1.6. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....58.9  
 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.04.2011  
 16.1.8. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav  
 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav  
 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....80700050083001  
 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....80700050083

## 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

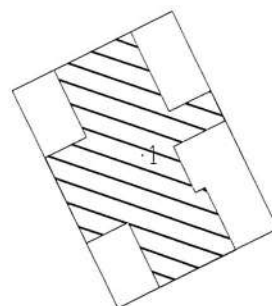
- 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....80700050083001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.35	20.3	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.35	14	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	11.3	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.35	13.3	Nav

## 18. Labiekārtojumi

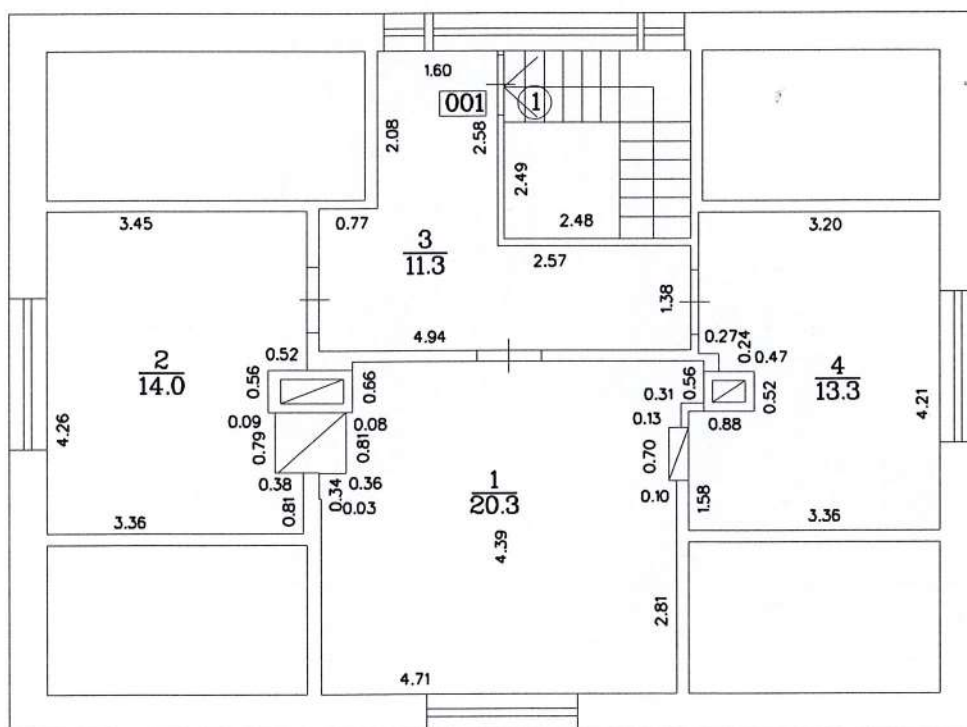
- 18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....80700050083001001 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Apraksts (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vietējā krāsns apkure		



H-1.85

H-2.40



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS - 92

Būves punkta Nr.	x	y
1	304609.70	544714.74

### TELPU GRUPAS PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
8070 005 0083 001 001	1 : 100	4