

**EUROEXPERT**



**G  
R  
O  
U  
P**

**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR.2  
TILTA IELĀ 2  
BALDONĒ, ĶEKAVAS NOVADĀ  
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reģ. Nr. L14317/ER/2024

## Ķekavas novada pašvaldība

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Nr. 2 Tilta ielā 2, Baldonē, Ķekavas novadā, kadastra Nr. 8005 900 0375** novērtēšanu. Dzīvokļa īpašums sastāv no telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 8005 001 3413 001 002, platība 16.2 m<sup>2</sup>, un 162/1424 kopīpašuma domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 80050013413001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8005 001 3413, turpmāk tekstā – Objekts. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis - Objekta atsavināšana izsolē.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

### **Objekta tirgus vērtība 03.01.2025. ir 4 100 EUR (četri tūkstoši viens simts eiro).**

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzraudzītajam 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 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis

*SIA Eiroeksperts valdes loceklis,*

*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma vērtēšanā*

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

Novērtējuma atskaite	5.lpp.
Galvenā informācija par objektu	5.lpp.
Objekta novietojuma shēma	8.lpp.
Vērtējamā objekta fotogrāfijas	8.lpp.
Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins	13.lpp.
Slēdziens par vērtējamā objekta tirgus vērtību	14.lpp.
Pielikumi	17.lpp.

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE****Galvenā informācija:**

<b>Vērtējamais Objekts</b>	Dzīvoklis Nr. 2, un 162/1424 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes Tilta ielā 2, Baldonē, Ķekavas novadā
<b>Kadastra Nr.</b>	<b>8005 900 0375</b>
<b>Vērtēšanas datums</b>	03.01.2025
<b>Pasūtītājs</b>	Ķekavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000048491
<b>Īpašumtiesības uz Objektu</b>	Īpašnieks: Ķekavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000048491 Pamats: Baldones pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1181 2
<b>Nesaskaņota būvniecība</b>	Nav
<b>Piezīmes</b>	Nav
<b>Apgrūtinājumi</b>	Zemesgrāmatā: nav LR VZD Kadastra datos: nav
<b>Pašreizējā izmantošana</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais izmantošanas veids</b>	Dzīvoklis
<b>Īres/nomas tiesības</b>	Dzīvoklis nav apdzīvots
<b>Galvenie pieņēmumi</b>	Objektam tiek noteikta <b>Tirgus vērtība</b>
<b>Vērtējumā izmantotie dokumenti</b>	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta.
<b>Īpašie pieņēmumi</b>	Nav
<b>Vērtējuma atskaiti sagatavoja</b>	Nekustamā īpašumu vērtētāja asistente Kristīne Rozenbauma
<b>Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība</b>	03.01.2025

**Ēkas apraksts:**

Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Kadastrālās uzmērīšanas gads	Ērtības
2	1	1936/ -	13.09.2000.	daļējas

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

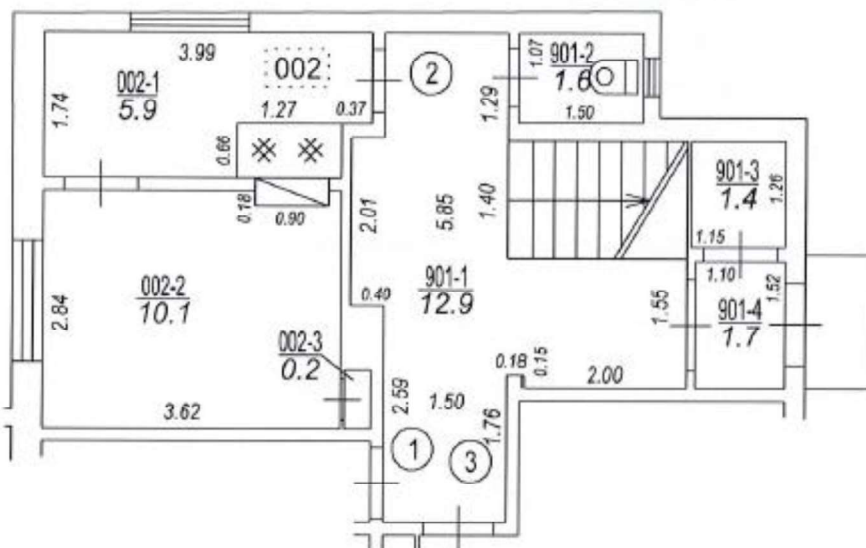
Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1936	50
Ārsienas un karkasi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1936	50
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1936	50
Jumts (segums)	Nav	Metāli	Nav	1936	60

**Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā**

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup>
1	1	1	<b>16.2 / 0 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos</b>
<b>Piezīmes</b>	Telpu plāns atbilst dabā konstatētajam; Aprēķinos par pamatu ņemti LR VZD Kadastra dati;		

**Labiekārtojums, uzlabojumi:**

Elektroapgāde	X	Aukstā ūdens apgāde		Kanalizācija	
Siltumapgāde:	krāsns	Karstā ūdens apgāde		Centralizēta gāzes apgāde	
Slēdzama kāpņu telpa		Slēdzams gaitenis		Moderna santehnika	
Lifts		Dzīvokļa ārdurvis – metāla ugunsdrošās		Iebūvēta virtuve	

**Telpu plāns****Telpu raksturojums**

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	5.9	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.95	2.95	2.95	10.1	Nav
3	Sienas skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	0.2	Nav

**Telpu apdare**

Telpas nosaukums					
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Virtuve	krāsoti	krāsotas	Nav ieklātas	-	koka
Istaba	krāsoti	krāsotas	Nav ieklātas	-	koka

**Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu**

Dzīvokļa telpu apdares stāvoklis ir daļēji apmierinošs. Dzīvoklī ir malkas apkure, telpās nepieciešams remonts. Dzīvoklī nav ierīkota centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija. Ūdens – no akas, tualetesausā, koridorā. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.

**Objekta novietojums**

<b>Reģions, pilsēta</b>	Baldone
<b>Izvietojums rajonā</b>	Austrumu daļā
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Pa Rīgas ielu kursē starppilsētu autobuss.
<b>Atrašanās vietas raksturojums</b>	Baldone ir pilsēta Ķekavas novadā, 33 km no Rīgas. Uz Baldoni no galvaspilsētas ved valsts nozīmes autoceļš P89, no kura atzarojas autoceļš P91 tieši uz pilsētu. Cauri Baldonei tek Ķekaviņas upīte. Vēsturiski Baldone ietilpusi Zemgalē (senajā Upmales novadā ar centru Mežotnē), bet kopš 1923. gada, kad Baldones pagastu iekļāva Rīgas apriņķī — Vidzemē. Pilsētu no visām pusēm iekļauj Baldones pagasts. * Avots: Vikipēdija
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Centrālās ielas ar asfalta segumu, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā centrs tiek apgaismots
<b>Ēkas apkārtnē</b>	Apkārtnē pārsvarā privātmājas, nedaudz vairāk uz pilsētas centra pusi arī daudzdzīvokļu mājas un sabiedriskie objekti.
<b>Automašīnu novietnes iespējas</b>	Auto iespējams novietot ēkas pagalmā, bez maksas.

**Zemes gabala un ēkas novietojuma shēma**

Avots: kadastrs.lv

**Objekta novietojuma shēma**



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

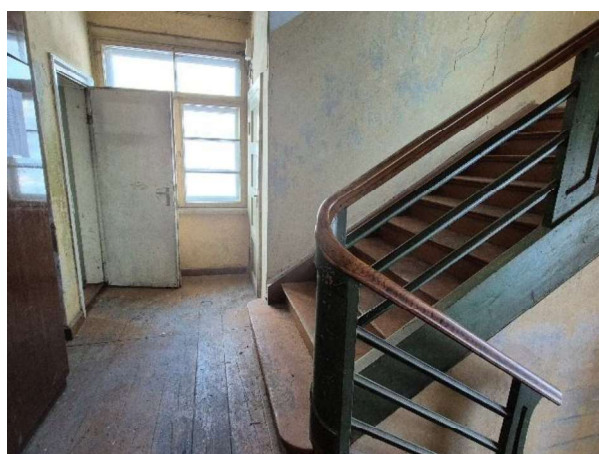
**Objekta fotoattēli (telpu numerācija – no telpu grupas plāna)**



Skats uz ēku, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



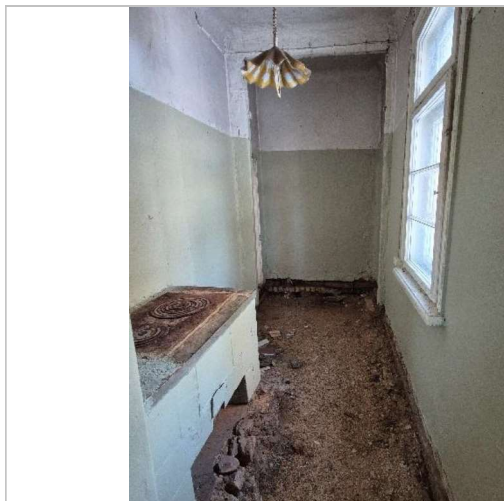
Skats uz ēku, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



Virtuve (telpa Nr.1)



Istaba (telpa Nr.2)



Istaba (telpa Nr.2)



Istaba (telpa Nr.2)

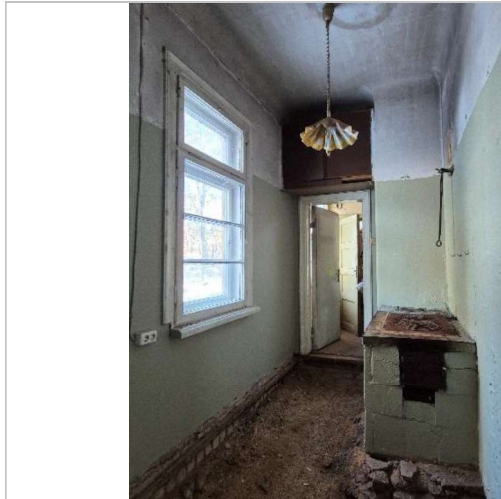


Istaba pret ieejas durvīm un logu (telpa Nr.2)



Skats pa logu no istabas





Virtuve (telpa Nr.1)



Koplietošanas tualete kāpņu telpā



Skats uz ēku, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



Pagalms

**Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**

**Pozitīvie:**

- Attīstīta infrastruktūra;
- Labs novietojums pilsētas teritorijā;
- Auto novietošana bez maksas pagalmā pie ēkas;
- Labs sabiedriskā transporta nodrošinājums.

**Negatīvie:**

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Nav centralizēts inženierkomunikāciju pieslēgums;
- Dzīvoklī nav ierīkots sanmezgls.
- Dzīvoklī nepieciešami ieguldījumi remontam.

**Vērtības aprēķins:**

Salīdzināšanai tika ņemti pārdevumu dati par līdzīgiem dzīvokļiem līdzīga tipa ēkās Baldonē. Tā kā nav zināma informācija par šo dzīvokļu tehnisko stāvokli, ir pieņemts, ka arī šie dzīvokļi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un tajos ir nepieciešams remonts.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

**Objekts Nr.1****Liepu aleja 17 - 3, Baldone, Ķekavas nov.**

Dzīvoklis | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>
23/03/2023	1585485	80059000199	1/1	1	34.9	0.0	8 000	229	229

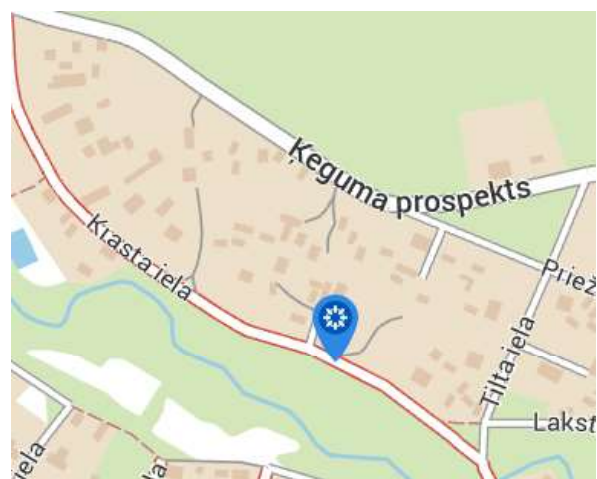
Dzīvoklis Baldonē, koka ēkā. Dzīvokļa īpašumā ietilpst arī domājamās daļas no būves un zemes. Labiekārtojumi – elektrība; ūdens apgāde, gāze, kanalizācija, apkure centralizēta. Sanmezgls dzīvoklī.

**Objekts Nr.2****Krasta iela 17 - 2, Baldone, Ķekavas nov.**

Dzīvoklis | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>
16/08/2024	1954204	80059000378	1/2	1	23.6	0.0	6 650	282	282

Dzīvoklis Baldonē, koka ēkā. Dzīvokļa īpašumā ietilpst arī domājamās daļas no būves un zemes. Labiekārtojumi – elektrība; krāsns apkure.



### Objekts Nr.3

#### 📍 Daugavas iela 11 - 3, Baldone, Ķekavas nov.

Dzīvoklis | Kokmateriāli

##### Darījuma informācija

Datums ID  
09/08/2022 1431450

##### Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs Stāvs Istabas  
80059000291 2/2 1

##### Cena

Platība, m<sup>2</sup> Ārtelpas EUR Kop., EUR/m<sup>2</sup> Iekš., EUR/m<sup>2</sup>  
31.1 0.0 10 000 322 322

Dzīvoklis Baldonē, koka ēkā. Dzīvokļa īpašumā ietilpst arī domājamās daļas no būves un zemes. Labiekārtojumi – elektrība; ūdens apgāde, kanalizācija.



## Aprēķinu tabula:

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais īpašums Nr.1	Salīdzināmais īpašums Nr.2	Salīdzināmais īpašums Nr.3
Adrese	Baldone	Baldone	Baldone	Baldone
Platība	16,2	34,9	23,6	31,1
Istabu skaits	1	1	1	1
Stāvs/stāvu sk.	1/2	1/1	1/2	2/2
Pārdošanas cena, EUR		8 000	6 650	10 000
Zeme īpašumā	jā	jā	jā	jā
1 m2 cena, EUR		229	282	322
<b>Vērtību ietekmējošie faktori</b>				
Darījuma laika faktors		2		3
Atrašanās vieta		-5		-5
Stāvs				-2
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis				
Dzīvokļa platība		5	3	3
Telpu plānojums				
Komunikācijas		-15		-15
Apkārtojuma infrastruktūra				
Zeme īpašumā				
Kopējās korekcijas		-13	3	-16
<b>Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR</b>	<b>253</b>	199	290	270
<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>4 103</b>			
<b>Noapaļojot, EUR</b>	<b>4 100</b>			

**Slēdziens:**

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā **Objekta tirgus vērtība 03.01.2025 ir 4 100 EUR (četri tūkstoši viens simts eiro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību 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 novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā 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  
*Sertifikāts Nr. 1*  
*nekustamā īpašuma vērtēšanā,*  
*Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs*

Kristīne Rozenbauma  
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

## GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- 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 nesāņemot 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, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāja izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēti netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Vērtība noteikta ņemot vērā tirgus datus un situāciju vērtēšanas brīdī. Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas" un notikumiem Ukrainā uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.