

**EUROEXPERT**



**ĒKU-BŪVJU ĪPAŠUMA MEISTARU IELĀ 29,  
VALDLAUČOS, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ  
(KADASTRA Nr. 80705010004)  
TIRGUS VĒRTĪBAS NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L14330/ER/2024

## Ķekavas novada pašvaldība

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši ēku-būvju īpašuma Meistaru ielā 29, Valdlaučos, Ķekavas pagastā, Ķekava novadā, (kadastra Nr. 80705010004), novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt ēku-būvju īpašuma (turpmāk – Objekts) tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis –Objekta atsavināšana izsoles ceļā.

Aprēķins 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 vērtība 2025.gada 3.janvārī ir  
1 500 EUR (viens tūkstotis pieci simti eiro)**

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)*

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
Objekta raksturojums.....	4
Vērtējumā izmantotā dokumentācija .....	4
Novietnes shēma.....	5
Objekta fotogrāfijas.....	5
Vērtības aprēķins.....	6
Izvēlētās vērtēšanas pieejas .....	6
Objekta tirgus vērtības aprēķins .....	6
Vērtību ietekmējošie faktori .....	7
Slēdziens.....	9
PIELIKUMI .....	10

## Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamā objekta adrese	Meistaru iela 29, Valdlauči, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
Novērtējamā objekta kadastra apzīmējums	8070 501 0004
Novērtējamā objekta īpašnieks	Ķekavas novada pašvaldība. Īpašuma tiesības nostiprinātas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000460955.
Novērtējamā objekta sastāvs	Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no sūkņu stacijas (kadastra apzīmējums 8070 001 0032 039) un ūdenstorņa (kadastra apzīmējums 8070 001 0032 040), turpmāk - Objekts
Saistīti īpašumi	Ēkas saistītas ar zemes gabalu "Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze", Ķekavas pag., Rīgas raj., kadastra numurs 8070 001 0032, Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījuma Nr.1486. Zemes īpašnieks - Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze. Noslēgts zemes nomas līgums.
Vērtēšanas datums	03.01.2025.
Vērtējuma pasūtītājs	Ķekavas novada pašvaldība
Vērtēšanas uzdevums	noteikt Objekta tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis	Objekta atsavināšana izsoles ceļā
Aprūtinājumi	Nav reģistrēti
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	03.01.2025.
Apskati veica/atskaiti sagatavoja	Haralds Ermalis, sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.22

**Vērtējamā objekta novietnes raksturojums**

Objekts atrodas Valdlaučos, teritorijā starp Bauskas ielu, Jāņa Čakstes gatvi un Lejupes ielu. Netālu no objekta atrodas LNK sporta parks, institūts „BIOR”, „SEB” bankas biroju ēka. Piekļūšana no Bauskas ielas pa Meistaru ielu.

**Objekta raksturojums**

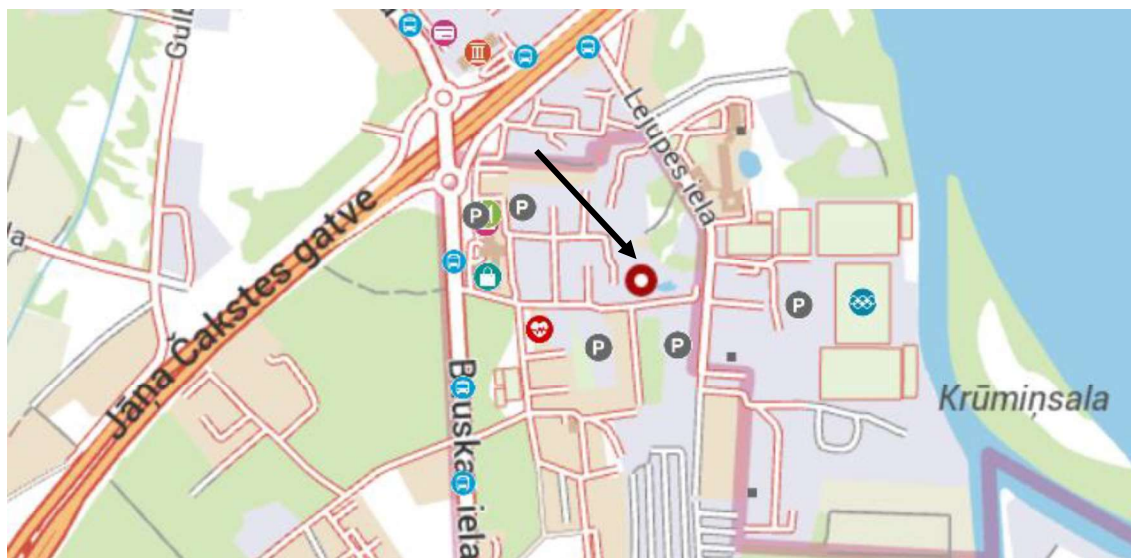
Objekts ilgstoši netiek izmantots. Sūkņu stacijas ēkas tehniskais stāvoklis novērtēts kā apmierinošs. Ūdenstorņa fiziskais nolietojums 50%. Tā jumta konstrukcijām un jumta segumam nepieciešams remonts, iekšējās komunikācijas un ūdens tvertne rūsas dēļ nav lietojamas. Būvju uzcelšanas gads Kadastra informācijas sistēmā nav uzrādīts.

**Vērtējumā izmantotā dokumentācija**

- Izdruka no Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījuma Nr. 100000460955.
- Būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas (kopijas).



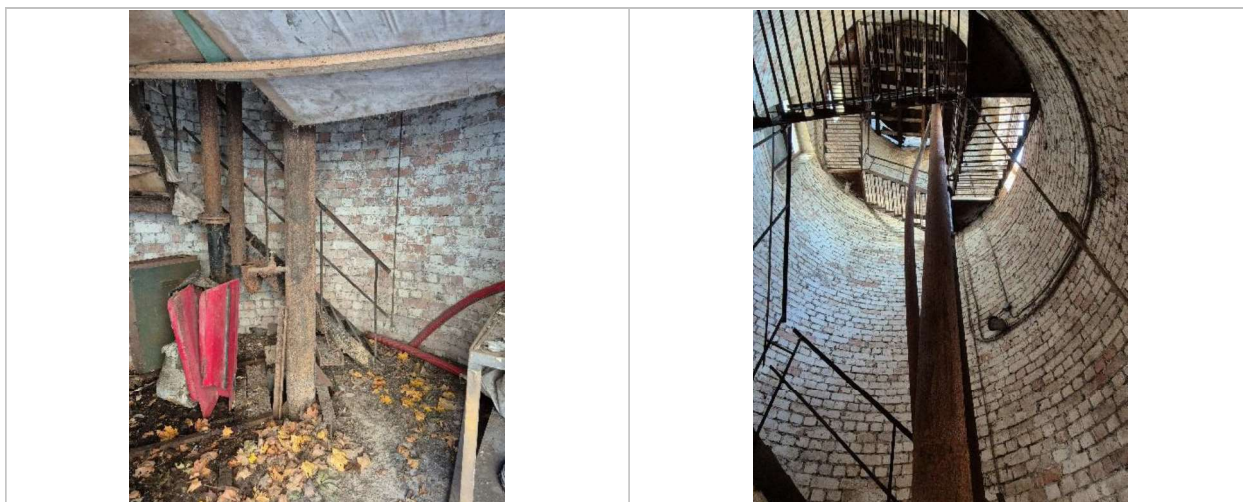
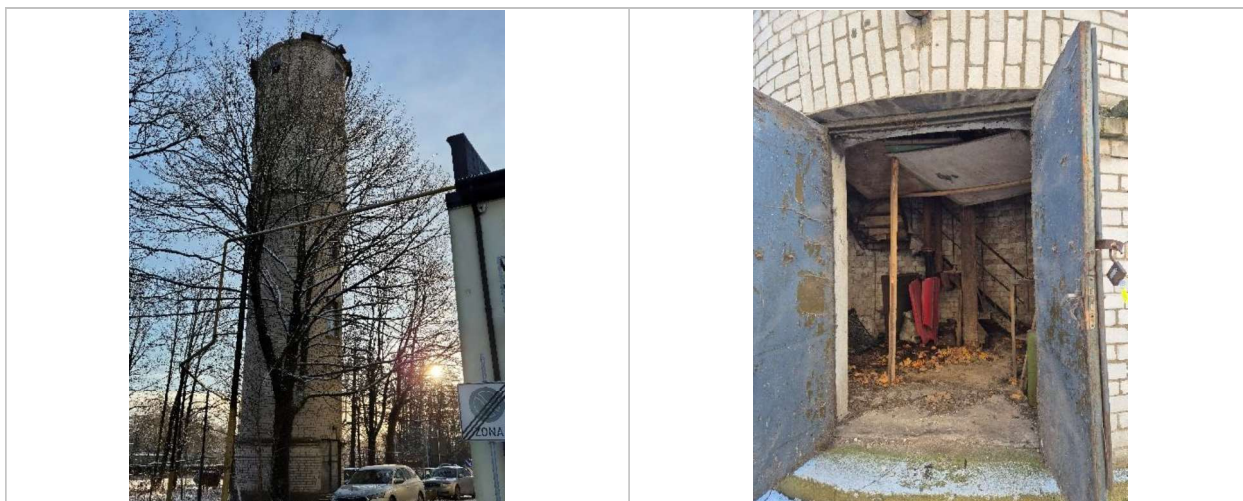
**Novietnes shēma**



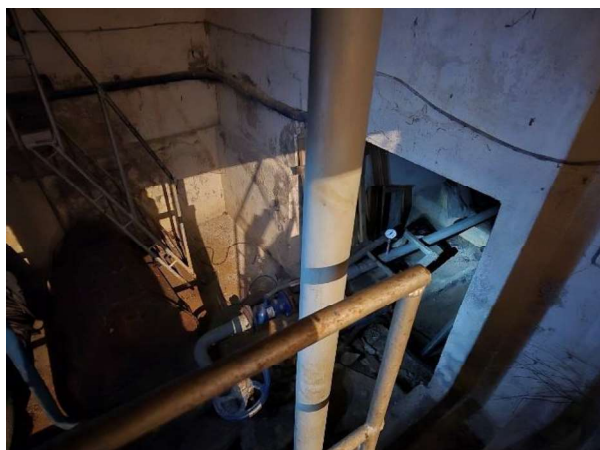
Avots: [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu)

**Objekta fotogrāfijas**

**Ūdenstornis**



## Sūkņu stacija



### Vērtības aprēķins

#### Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieejas.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Nosakot Objekta tirgus vērtību, izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Izmaksu un ieņēmumu pieejas šajā vērtējumā nav lietojamas.

#### Objekta tirgus vērtības aprēķins

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.

Aprēķinos izmantota informācija par pēdējā gada laikā pārdotiem ūdenstorņiem dažādās Latvijas pilsētās. Ūdenstorņi nav izplatīts pārdodamu nekustamo īpašumu priekšmets, tāpēc informācijas

Ēku-būvju īpašuma Meistaru ielā 29, Valdlaučos (kad. Nr.80705010004) tirgus vērtības novērtējums



apjoms ļoti ierobežots, līdz ar to ierobežots arī aprēķinos lietojamo korekciju skaits. Aprēķinos izmantota informācija no [cenubanka.lv](http://cenubanka.lv).

### Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie nav konstatēti;

Negatīvie objekts nav izmantojams bez ievērojamu ieguldījumu veikšanas.

### Salīdzināmie īpašumi

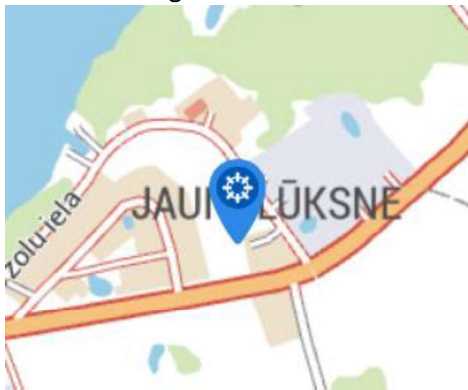
#### Nr.1:

**Ozolu iela 6, Alūksne, Alūksnes nov.**

Būve | Inženierbūves | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>
16/09/2024	1952498	36015400004	0.0	2 100	0	nav

Uzbūvēšanas gads – 1990.



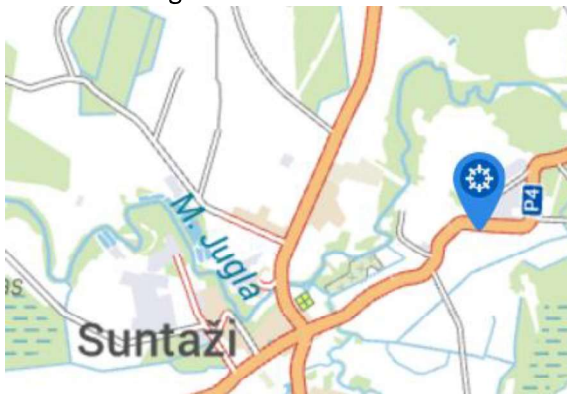
#### Nr.2:

**Dzelzceļa ūdenstornis, Suntaži, Suntažu pag., Ogres nov.**

Būve | Inženierbūves | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>
07/08/2024	1951998	74885030053	0.0	823	0	nav

Uzbūvēšanas gads – 1951.



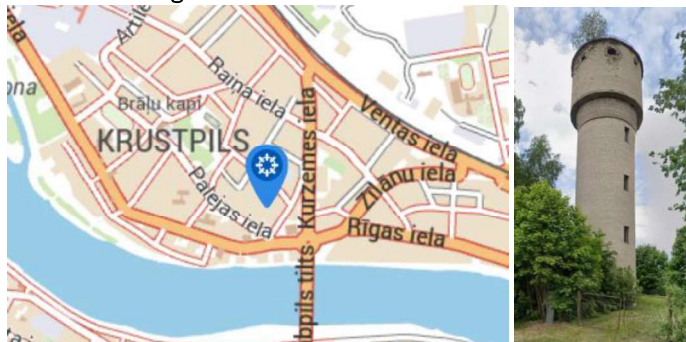
Nr.3:

**Kalna iela 12, Jēkabpils, Jēkabpils nov.**

Būve | Inženierbūves | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m <sup>2</sup>	EUR	Būve, EUR/m <sup>2</sup>	Zeme, EUR/m <sup>2</sup>
23/04/2024	1868288	56015010030	0.0	1700	0	nav

Uzbūvēšanas gads – 1965.





## Aprēķinu tabula

	vērtējamais īpašums	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena EUR		2 100	823	1 700
Uzcelšanas gads	nezināms	1 990	1 951	1 976
Darījuma laiks		09.2024.	08.2024.	04.2024.
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laika faktors				
atrašanās vieta pilsētā		-	-	-
inženierkomunikācijas				
tehniskais stāvoklis		-20%	20%	
atļautā izmantošana				
Pārrēķina koeficients		-20%	20%	0%
Reducētā vērtība EUR		1 680	988	1 700
Vidējā reducētā vērtība, EUR	1 455			
Noapaļojot, EUR	1 500			

**Slēdziens**

**Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus vērtība 2025.gada 3.janvārī ir 1 500 EUR (viens tūkstotis pieci simti 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 novērtējamais 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;

Haralds Ermalis

Sertifikāts Nr.22

nekustamā īpašuma vērtēšanā

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