



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov.
Kadastra nr.8070 508 0091
Novērtējums





Nr. 2026/01/E6/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – nedzīvojamās ēkas - auto remontu darbnīcas (kadastra apzīmējums 80700080638004) un nedzīvojamās ēkas - veikala (būves kadastra apzīmējums 80700080638005), kadastra nr. 8070 508 0091, kas atrodas Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov., novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8070 508 0091, kas atrodas Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov., 2025. gada 19. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

18 600EUR (astoņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

Tirgus vērtība – 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.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir izmantojams pēc darba uzdevuma un mērķa pasūtītājam, un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju”. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
4.2.1. Apbūves raksturojums	7
4.2.2. Zemes gabala raksturojums.....	16
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	17
5.1. Tirgus vērtības definīcija	17
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	17
5.3. Labākais izmantošanas veids	17
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	17
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	21
5.6. Vērtēšanas pieejas	21
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	22
6.1. Ienākumu pieeja	22
6.2. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja.....	24
7. Rezultātu paziņošana.....	27
8. Apliecinājums.....	27

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – nedzīvojamā ēka - auto remontu darbnīca (kadastra apzīmējums 80700080638004) un nedzīvojamā ēka - veikals (būves kadastra apzīmējums 80700080638005), kadastra nr. 8070 508 0091, kas atrodas Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 19. decembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	18 600EUR (astonņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: HARIJS BODNIEKS. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkām.
Kadastra Nr.	8070 508 0091.
Vērtējamās būves	Auto remontu darbnīca (kadastra apzīmējums 80700080638004) ar platību 173.1m ² . Veikals (būves kadastra apzīmējums 8070 508 0091 005) ar platību 31.1m ² – pēc būvvaldes sniegtā atzinuma būve novietota citā vietā un dabā neeksistē. Ēkām ir veiktas patvaļīgas piebūves/būves, kuras netiek ņemtas vērā, jo ir izbūvētas bez būvatļaujas un pēc BIS sistēmas ir akceptēta iecere šo piebūvju nojaukšanai. Kā arī mūsu rīcībā ir informāciju par juridisku strīdu starp zemes un būves īpašnieku, kā rezultātā uzskatām ka veiktās patvaļīgās piebūves/būves nav saskaņojamas un visticamāk būs jānojauc. <u>Pēc Ķekavas novada būvvaldes atzinuma par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2021-3172:</u> VZD KR norādītās ēkas autoremontu darbnīca (kadastra apzīmējums 80700080638004), Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, un veikals (kadastra apzīmējums 80700080638005), Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, pēc novietojuma atbilst ekspluatācijā pieņemtajai autoremontu darbnīcai (lit.004). Savukārt, ekspluatācijā pieņemtais veikals (lit.005) saskaņotajā projekta dokumentācijā norādīts citā vietā, bet dabā tas neeksistē. Arhīvā atrodas projekta dokumentācija "Autoremontu darbnīcu rekonstrukcijas projekts Ķekavas pagastā, „Kalnākrogā”" (saskaņots Ķekavas pagasta būvvaldē 2005.gada 3.februārī, Nr.53). Būvatļauja minētajiem būvdarbiem nav izsniegta. Arhīvā nav dokumentācijas garāžas, palīgēkas būvniecībai, metāla garāžas novietošanai, kā arī nav informācijas par minēto būvdarbu likumību. Apsekošanas un minēto dokumentu izvērtēšanas rezultātā konstatēts, ka ir veikta autoremontu darbnīcas patvaļīga pārbūve, piebūvējot trīs 1-stāva būves. Patvaļīgi uzbūvēta garāža, palīgēka, novietota metāla garāža.
Zemesgabals	Netiek iekļauts vērtējamā objekta sastāvā. Ēka saistīta ar zemesgabalu (kadastra apz. 80700080638) ar platību 9129m ² . Īpašnieks – fiziska persona. Nomas līgums netika piestādīts.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem. Aprēķinu pamatā tiek ņemta vērā VZD datos norādītā ēkas platības. Ēkām ir veiktas patvaļīgas piebūves/būves, kuras netiek ņemtas vērā, jo ir izbūvētas bez būvatļaujas un pēc BIS sistēmas ir akceptēta iecere šo piebūvju nojaukšanai. Kā arī mūsu rīcībā ir informācija par juridisku strīdu starp zemes un būves īpašnieku, kā rezultātā uzskatām ka veiktās patvaļīgās piebūves/būves nav saskaņojamas, kā arī pēc informācijas no būvvaldes piebūvē/būvē nav bijusi izsniegta būvatļauja un visticamāk būs jānojauc. Pretējā gadījumā vērtība ir aktualizējama.
Vērtējuma atskaites datums	2025.gada 19. decembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Atzinums par būves pārbaudi. Ģenplāns. Fotofiksācija. Tehniskā inventarizācijas lieta. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

Nekustamā īpašuma Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov., novērtējums.

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Skats uz vērtējamo objektu un patvaļīgi veiktajām piebūvēm un būvēm.



Vērtējamā būve.



Vērtējamā būve ar piebūvi.



Vērtējamā būve.



Vērtējamā būve.



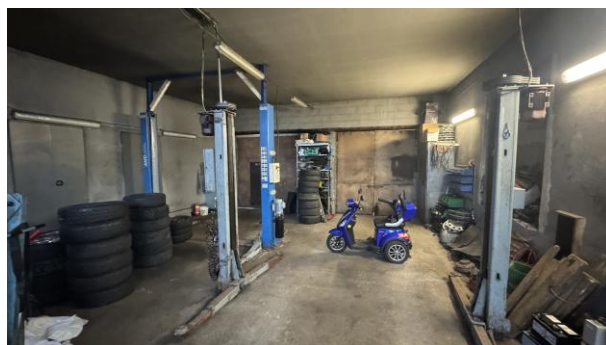
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Ēka novietota Ķekavā, Rīgas ielā. Apkārtni veido komerciāla rakstura būves, neapbūvēti zemesgabali un nelielā attālumā novietotas dzīvojamās mājas. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti 100m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

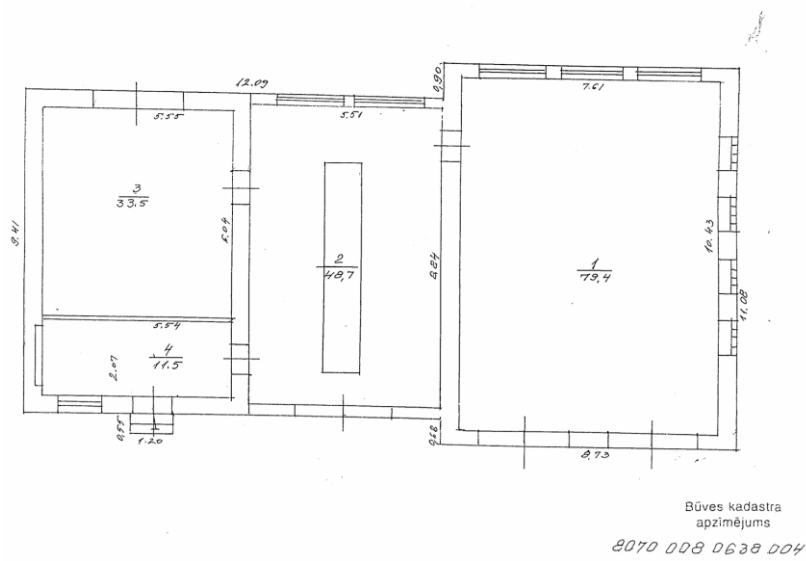
Ēka:			
			Auto remontu darbnīca (kadastra apzīmējums 80700080638004) ar platību 173.1m ² .
Ēkas ekspluatācijas uzsākšana			Nav zināms
Ēkas pieņemšana ekspluatācijā			2001. gada 8. janvāris
stāvu skaits ēkā			1
Ārējā apdare			Apmetums/krāsojums
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki		
ārsienas	Vieglbetona bloki		
pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls		
jumts	Cits neklasificēts materiāls		
ārdurvis			slēdzamas
Fasādes tehniskais stāvoklis kopumā			Apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
Ēkas kopējā platība			173.1m ² (VZD dati)
Komunikācijas:			
elektrība			centralizēta
ūdensapgāde			
kanalizācija			
gāzes apgāde			
Apkure			Vietējā (cietā kurināmā) ar apkures krāsni katrā telpā
Papildus aprīkojums:			
Tehniskais stāvoklis iekštelpās			Apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm

Ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, manāmas apdares nolietojuma pazīmes. Ēkai uzstādīti pakešu logi. Apdari veido: sienas-krāsojums; grīdas-betona. Ēka ar vienu sienu ir savienota ar blakus esošām patvaļīgi piebūvētām ēkām. Tika konstatēts, ka ēka ir iznomāta vairākiem nomniekiem, nomas līgumi netika piestādīti.

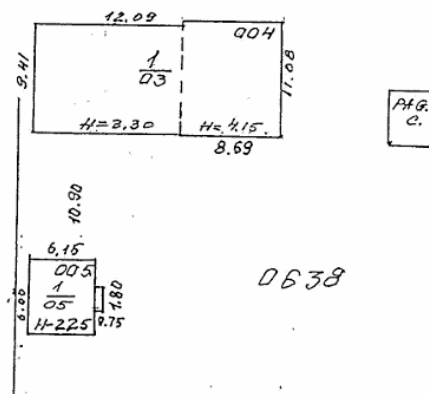
Plānojums (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Automašīnu remonta darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	79.4	-
2	Automašīnu remonta darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	48.7	-
3	Automašīnu remonta darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	33.5	-
4	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	11.5	-

/kadastra dati/



Ēkas izvietojums:



Liters	Būves kadastra apzīmējums
1	8070 008 063 B 004
2	8070 008 063 B 004
003	8070 008 063 B 005
par.	dat. 17. 11. 2000.

APBŪVES SITUĀCIJAS PLĀNS		INVENT. LIETA Nr. 1321	M 1 : 500
Drese RTGAS RAJ. ĶEKAVAS PAG. KALNAKROGS "SIA "GRASIS"		Uzvārds Paraksts	Datums
		Izp. A. SKUTELIS	45.07.99

/kadastra dati/

Pēc Ķekavas novada būvvaldes atzinuma par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2021-3172:

Noraksts ar eZīmogu



ĶEKAVAS NOVADA BŪVVALDE

Reģistrācijas Nr. 90000048491, Gaismas iela 19 k-9, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-2123
tālrunis: 67847162, e-pasts: buvvalde@kekava.lv

**Atzinums par būves pārbaudi
Nr. BIS-BV-19.9-2021-3172**

Ķekava
(sastādīšanas vieta)

21.03.2021.
(sastādīšanas datums)

Objekts: Rīgas iela 103, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Pārbaude: Pirms būvatļaujas

Objekta apsekošanas datums:

09.03.2021	no: 13:10	līdz: 13:30
------------	-----------	-------------

Atzinums izsniegts:

- Pasūtītājs: Jānis Liepiņš

1. Ziņas par būvēm:

2. Pārbaudē piedalījās:

3. Pārbaudes rezultāti

1 Būvdarbu uzsākšanas atbilstība normatīvo aktu prasībām

1.1 Būvniecības ieceres realizācijas vietas pārbaude

Lietas numurs: BIS-BL-350984-5293

Dokumenta numurs: BIS-BV-19.9-2021-3172

Sistēmas reference: 091003a28c1d2ce884ea4059268de30588129268ab81a765fa881cbe82a50a63

1.lpp no 6 lpp

Noraksts ar eZīmogu

1.1.1 vai veikta patvaļīga būvniecība - Pārkāpumi ir konstatēti

Būvinspektora komentāri: veikta autoremontu darbnīcas patvaļīga pārbūve, piebūvējot trīs 1-stāva būves. Patvaļīgi uzbūvēta garāža, palīgēka, novietota metāla garāža.



Autoremontu darbnīcai piebūvēta būve labajā pusē.



Autoremontu darbnīcai piebūvēta būve kreisajā pusē, patvaļīgi uzcelta garāža un novietota metāla garāža.



Autoremontu darbnīcai uzbūvēta piebūve.

Lietas numurs: BIS-BL-350984-5293

Dokumenta numurs: BIS-BV-19.9-2021-3172

Sistēmas reference: 091003a28c1d2ce884ea4059268de30588129268ab81a765fa881cbe82a50a63

2.lpp no 6 lpp

Noraksts ar eZīmogu



Patvaļīgi uzbūvēta palīgēka.



Autoremontu darbnīcai uzbūvēta piebūve.

1.2 Citi konstatētie pārkāpumi

Lietas numurs: BIS-BL-350984-5293

Dokumenta numurs: BIS-BV-19.9-2021-3172

Sistēmas reference: 091003a28c1d2ce884ea4059268de30588129268ab81a765fa881cbe82a50a63

3.lpp no 6 lpp

Noraksts ar eZīmogu

4. Secinājumi un inspektora norādījumi**IV.I Iesniegt informāciju**

Ķekavas novada būvvaldē (turpmāk arī – Būvvalde) saņemts Jūsu 2021.gada 1.marta iesniegums (reģistrēts Būvvaldē 2021.gada 8.martā ar Nr. BIS-BV-22.4-2021-2072), kurā lūgts veikt pārbaudi nekustamajā īpašumā (kad.Nr.80700080638) sakarā ar fiksētajām nesakritībām starp VZD Kadastra reģistra datiem un situāciju dabā ēkām (kad.Nr.80700080638004 un Nr.80700080638005).

Apsekošanas rezultātā konstatēts, ka nekustamajā īpašumā (kadastra numurs 80700080638), Rīgas ielā 103, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk arī - Īpašums) atrodas ekspluatācijā nodotas ēkas - Kalnakroga ēka ar kafejnīcas telpām (kadastra apzīmējums 80700080638001), katlu māja (kadastra apzīmējums 80700080638002), nojume (kadastra apzīmējums 80700080638003), autoremontu darbnīca (kadastra apzīmējums 80700080638004), garāža (kadastra apzīmējums 80700080638006) un garāža (kadastra apzīmējums 80700080638007). Vēl īpašumā atrodas autoremontu darbnīcai (kadastra apzīmējums 80700080638004) piebūvētas trīs 1-stāva būves, kā arī garāža, palīgēka un novietota viena metāla garāža. Vizuāli novērtējot, būvdarbi veikti pirms ilgāka laika. Apsekošanas brīdī būvdarbi nav konstatēti.

Būvvalde informē, ka tās arhīvā (turpmāk – Arhīvā) atrodas 2001.gada 8.janvāra akts par autoremontu darbnīcas (lit.004) un veikala (lit.005) Pļavu ielā 2, Ķekavas pagastā pieņemšanu ekspluatācijā, pamatojoties uz projekta dokumentāciju "Ēkas pārbūves projekts auto remonta darbnīcai Ķekavas pagasta „Kalnakrogā”" (saskaņots 1998.gada 10.augustā, Nr.090) un šī projekta izmaiņām (saskaņots 1999.gada 22.aprīlī, Nr.203). Ķekavas novada pašvaldības arhīvā ir 2015.gada 12.februāra lēmums Nr.14-23/15/4 par adreses Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads piešķiršanu nekustamajam īpašumam "Kalnakrogs", kadastra numurs 80700080638. Salīdzinot Valsts zemes dienesta Kadastra reģistra un kadastra kartes (turpmāk – VZD KR) datus ar minēto projekta dokumentāciju, pēc kuras autoremontu darbnīca (lit.004) un veikals (lit.005) ir pieņemti ekspluatācijā, redzama nesakritība. Proti, VZD KR norādītās ēkas - autoremontu darbnīca (kadastra apzīmējums 80700080638004), Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, un veikals (kadastra apzīmējums 80700080638005), Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, pēc novietojuma atbilst ekspluatācijā pieņemtajai autoremontu darbnīcai (lit.004). Savukārt, ekspluatācijā pieņemtais veikals (lit.005) saskaņotajā projekta dokumentācijā norādīts citā vietā, bet dabā tas neeksistē.

Arhīvā atrodas projekta dokumentācija "Autoremontu darbnīcu rekonstrukcijas projekts Ķekavas pagastā, „Kalnakrogā”" (saskaņots Ķekavas pagasta būvvaldē 2005.gada 3.februārī, Nr.53). Būvatļauja minētajiem būvdarbiem nav izsniegta. Arhīvā nav dokumentācijas garāžas, palīgēkas būvniecībai, metāla garāžas novietošanai, kā arī nav informācijas par minēto būvdarbu likumību.

Apsekošanas un minēto dokumentu izvērtēšanas rezultātā konstatēts, ka ir veikta autoremontu darbnīcas patvalīga pārbūve, piebūvējot trīs 1-stāva būves. Patvalīgi uzbūvēta garāža, palīgēka, novietota metāla garāža.

Būvniecības likuma 18.panta otrā daļa nosaka, ka būvdarbi, kas uzsākti vai tiek veikti bez būvatļaujas vai pirms tam, kad būvatļaujā, apliecinājuma kartē vai paskaidrojuma rakstā izdarīta

Lietas numurs: BIS-BL-350984-5293

Dokumenta numurs: BIS-BV-19.9-2021-3172

Sistēmas reference: 091003a28c1d2ce884ea4059268de30588129268ab81a765fa881cbe82a50a63

4.lpp no 6 lpp

Noraksts ar eZīmogu

atzīme par attiecīgo nosacījumu izpildi, gadījumos, kad attiecīgie lēmumi saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešami, kā arī būvdarbi, kas neatbilst būvprojektam un normatīvo aktu prasībām, ir kvalificējami kā patvaļīga būvniecība. Nemot vērā minēto, konstatēts, ka nekustamajā īpašumā Rīgas ielā 103, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā ir veikti patvaļīgi būvdarbi. Pārkāptas Būvniecības likuma 17.panta otrās daļas prasības.

Divu nedēļu laikā no atzinuma saņemšanas brīža, Ķekavas novada būvvaldē iesniegt paskaidrojumu par atzinumā konstatētajiem pārkāpumiem, par laika periodu, kad tie ir veikti.

Atzinums par būves pārbaudi sastādīts Būvniecības likuma 18.panta piektajā daļā noteiktā lēmuma pieņemšanai. Atbilstoši Administratīvās atbildības likuma 117.panta otrajam punktam tiek uzsākta administratīvā pārkāpuma lieta.

Šo atzinumu Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā ir iespējams apstrīdēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Pielikumā

Būvinspektors: Inta Ezergala

(paraksts¹)

Piezīmes.

¹ Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

Šis dokuments ir parakstīts BIS ar elektroniskās parakstīšanas rīku saskaņā ar Būvniecības likuma 24.panta 9. un 10. daļu.

Šis dokuments ir apliecināts ar Būvniecības valsts kontroles biroja eZīmogu un to var pārbaudīt portālā eParaksts.lv.

Norakstu sagatavoja: Būvniecības informācijas sistēma

21.03.2021 11:36

Būvinspektors, Inta Ezergala, ĶEKAVAS NOVADA BŪVVVALDE

Atzinumu saņēmu _____

(vārds, uzvārds, paraksts un datums vai datums, kad atzinums nodots sakaru iestādē)

Lietas numurs: BIS-BL-350984-5293

Dokumenta numurs: BIS-BV-19.9-2021-3172

Sistēmas reference: 091003a28c1d2ce884ea4059268de30588129268ab81a765fa881cbe82a50a63

5.lpp no 6 lpp

Ēkām ir veiktas patvaļīgas piebūves, kuras netiek ņemtas vērā, jo ir izbūvētas bez būvatļaujas un pēc BIS sistēmas ir akceptēta iecere šo piebūvju/būvju nojaukšanai:

Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-687128-11337

BIS-BL-687128-11337 - Objekts: Ēku un būvju nojaukšana, Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas novads

Būves dati

Objekta nosaukums	Būvniecības veids	Adrese	Kadastra apzīmējums	Galvenās zemes vienības kadastra apzīmējums	Galvena
Autoremontdarbnīca (004) patvaļīgi piebūvēta daļa	Nojaukšana	Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123		80700080638	
Veikalam (005) piebūvēta ēkas daļa	Nojaukšana	Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123		80700080638	
Metāla garāža	Nojaukšana	Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123		80700080638	
Dzelzsbetona garāža	Nojaukšana	Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123		80700080638	
Veikalam (005) piebūvēta ēkas daļas	Nojaukšana	Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123		80700080638	
Palīgēka	Nojaukšana	Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas nov., LV-2123		80700080638	

Būvniecības lietas stadija

Lietā pieder

Būvniecības kontroles institūcija

Būvdarbi

Ķekavas novada pašvaldības būvvalde

Ķekavas novada pašvaldības būvvalde

Ieceres veids

Paskaidrojuma raksts ēkai (iesniegums)

Ieceres reģistrācijas datums

07.02.2023.

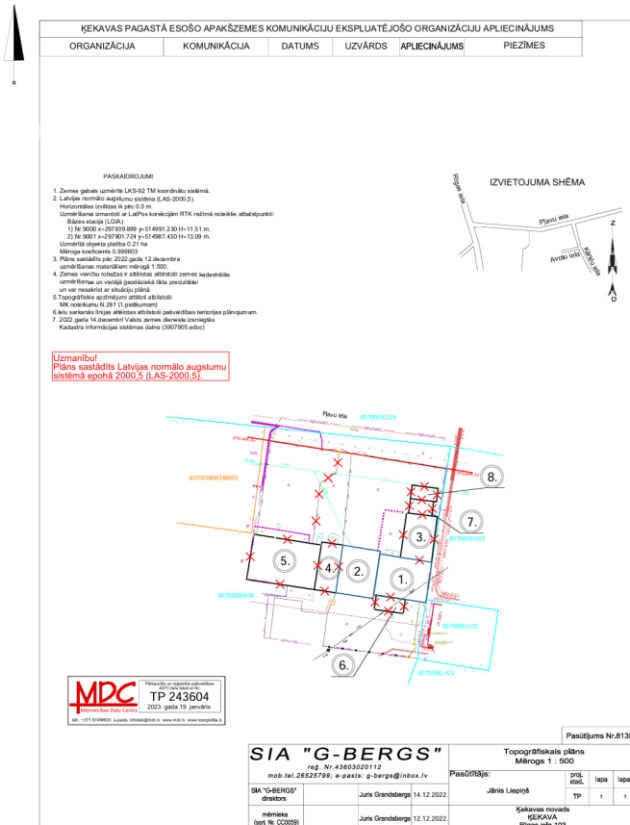
Ieceres akceptēšanas datums

05.06.2023.

Ieceres statuss

Akceptēts

SITUĀCIJAS PLĀNS AR NOJAUCAJAMĀM ĒKĀM



ĒKU EKSPLIKĀCIJA

Marka plānā	Būves nosaukums	Būves kadastra apzīmējums	Ēku lietošanas veids	Ēku grupa	Apbūves laukums, m ²	Stāvu skaits	Piezīmes
1.	Autoremontdarbnīca	80700080638004	1251	II	114.2	1	Saglabājama
2.	Veikals	80700080638005	1230	II	95.3	1	Saglabājama
3.	Nojaukama patvaļīgi piebūvēta ēkas Nr. 1 daļa	80700080638004	1251	II	77.9	1	Nojaukama
4.	Nojaukama patvaļīgi piebūvēta ēkas Nr. 2 daļa	80700080638005	1230	I	55.0	1	Nojaukama
5.	Nojaukama patvaļīgi piebūvēta ēkas Nr. 2 daļa	80700080638005	1230	II	162.6	1	Nojaukama
6.	Palīgēka	bez kad.apz.	1274	I	22.3	1	Nojaukama
7.	Dzelzsbetona garāža	bez kad.apz.	1274	I	17.9	1	Nojaukama
8.	Metāla garāža	bez kad.apz.	1274	I	18.8	1	Nojaukama

APZĪM.	APRAKSTS
	Nojaukama būve vai ēkas daļa
	Esoša saglabājama ēka
	Nojaukams metāla stieple žogs

PIEZĪMES

- Nojaukšanas darbus uzsākt pēc tam, ka būvvalde paskaidrojuma rakstā izdarījusi atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi.
- Vispārīgos norādījumus, nojaukšanas darbu secību skatīt DOP skaidrojošajā aprakstā.
- Ēku nojaukšanas darbus veikt saskaņā ar Latvijas būvnormatīviem.
- Nojaukšanas darbus veikt sertificēta atbildīgā būvdarbu vadītāja vadībā.
- Doto lapu skaitļi kopa ar lapu DOP-01.
- Orientējoši paredzamais būvgružu apjoms - betona/ķieģeļu būvgruži - 600 m³; metāla būvgruži - 50 m³; koka būvgruži - 3 m³; sadzīves atkritumi - 3 m³; azbestcimenta būvgruži - 1.4t.

IZSTRĀDĀJA		DATUMS
Būvproj.vad.	Inula Jansone	
Izstrādāja	Inula Jansone	
PASŪTĪTĀJS	Guntis Linde	
BŪVOBJEKTA NOSAUKUMS	Ēku un būvju nojaukšana Rīgas ielā 103, Ķekavā, Ķekavas novadā	
ADRESE	Rīgas iela 103, Ķekava, Ķekavas novads	
RASEJUMA NOSAUKUMS	Ģenerālplāns	
MĒROGS	MARKA	LAPAS KOPĀ
M1:500	TS	1
STADIJA	NUMURS	LAPAS NR.
PR	GP-01	1
		CAUREJOŠAIS NR.

FOTOFIKSĀCIJA

Būvobjekta nosaukums un adrese:	Būvju nojaukšana Rīgas ielā 103, Ķekavā, Ķekavas novads
Pasūtītājs:	Guntis Linde
Projektētājs:	Arhitekts Inula Jansone, sertifik. Nr.1-00566
Apmeklējuma laiks:	Datums: 03.10.2022 Laiks: 13.00-14.00

FOTOFIKSĀCIJAS VIRZIENI NOJAUCAJĀM BŪVĒM



Apzīmējumi:

- Nojaukamās būves
- FOTO 2 Fotofiksācijas virziens



FOTO 1
Veikalam (kad.apz.8070 008 0638 005) piebūvētās būves



FOTO 2
Autoremontdarbnīcai (kad.apz.8070 008 0638 004) piebūvētā būve

Ēku un būvju nojaukšana Rīgas ielā 103, Ķekavā, Ķekavas novads
(kadastra numurs 8070 008 0638)



FOTO 3
Garāžas (bez kadastra apzīmējuma)



FOTO 5
Autoremontdarbnīcai (kad.apz.8070 008 0638 004) piebūvētā daļa



FOTO 4
Garāžas (bez kadastra apzīmējuma)



FOTO 6
Piebūve (bez kadastra apzīmējuma)

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība 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 piespiedības.

Terminu „*piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

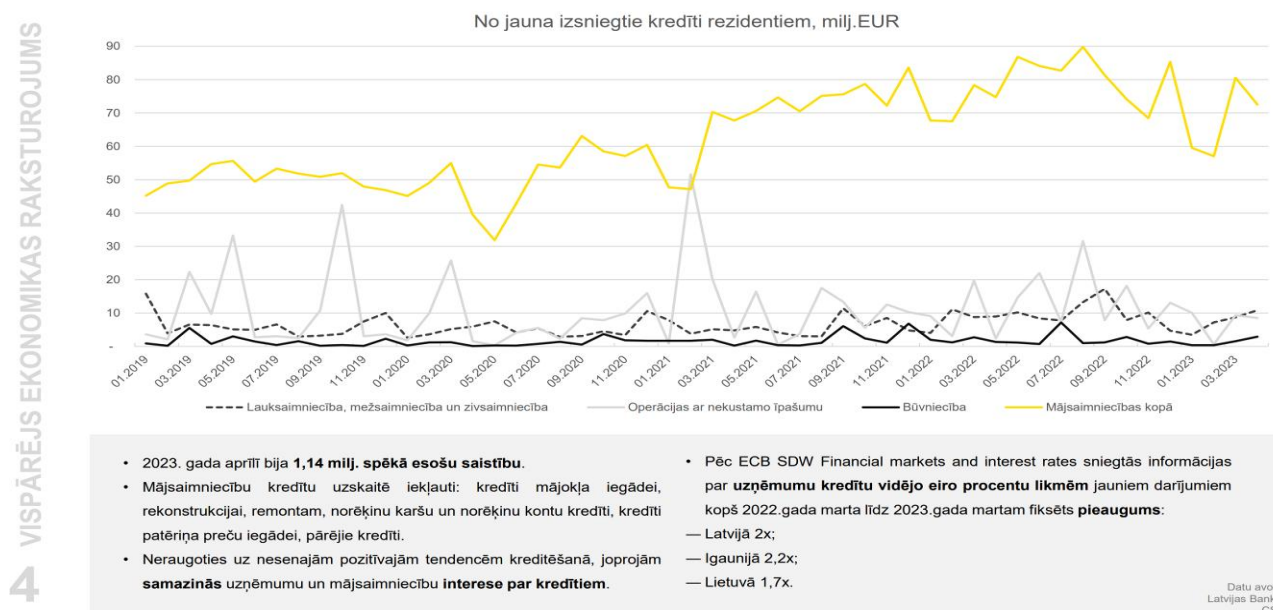
- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

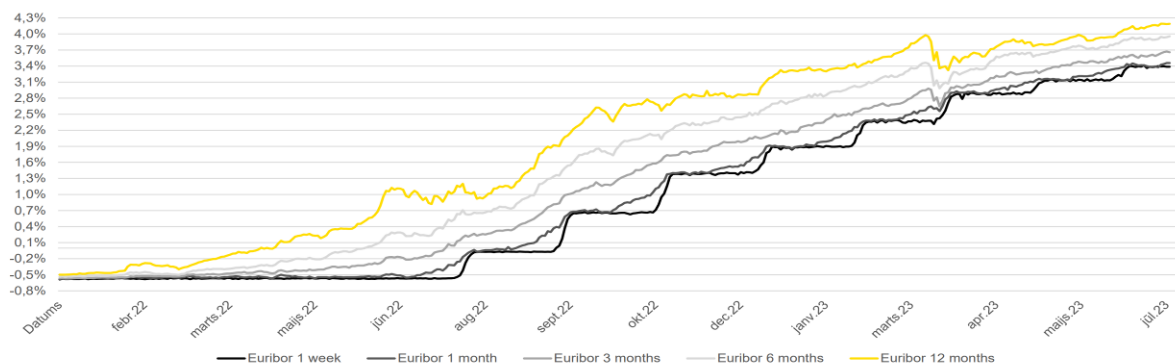
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – komercēka (servisa/noliktavas/pakalpojumu sniegšanas vai citām) vajadzībām.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts



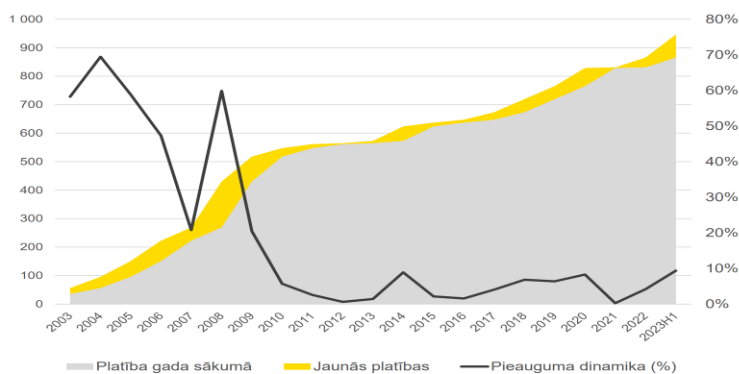
Euribor likmes, 01.2022-07.2023



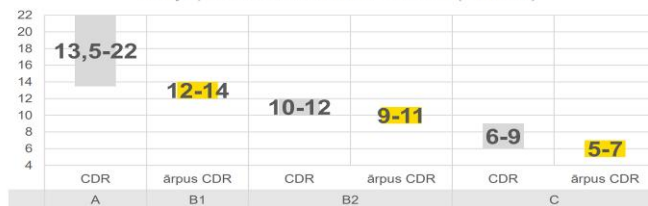
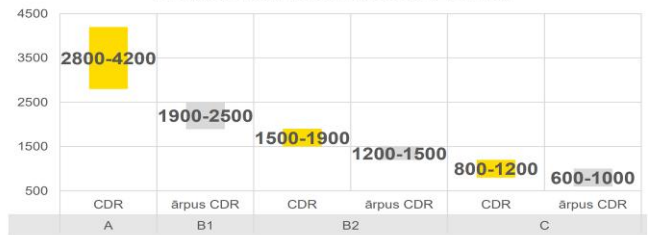
- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%**, taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4% sliekšnis tika pārkāpts**.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

	Euribor %				
	06.07.2023	07.07.2023	10.07.2023	11.07.2023	12.07.2023
1 nedēļa	3,398%	3,393%	3,395%	3,386%	3,387%
1 mēnesis	3,377%	3,425%	3,438%	3,456%	3,457%
3 mēneši	3,612%	3,640%	3,661%	3,672%	3,657%
6 mēneši	3,905%	3,945%	3,931%	3,940%	3,955%
12 mēneši	4,155%	4,193%	4,190%	4,184%	4,191%

Datu avots:
Euribor rates,
ECB

Biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem

- Uzņēmums Linstow Baltic ir ieguvis apstiprinājumu **Satekles biznesa centra** būvniecībai - vizionāram projektam, kas sastāv no piecām savstarpēji saistītām ēkām, no kurām divas būs kultūrvēsturiskās un tās tiks integrētas kopējā būvāpjomā.
- Jaunajā biznesa centrā, kas atrodas Rīgā, **Pērses ielā 2A**, ir pabeigta būvniecības pirmā fāze (nodots ekspluatācijā). Ēka, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 30**, tiks nodota ekspluatācijā līdz 2023. gada decembrim.
- Biroju un tirdzniecības centra **Novira Plaza** būvniecība tuvojas noslēgumam, un plānotais pabeigšanas termiņš ir oktobris. Projekts piedāvās komerciālās un mazumtirdzniecības telpas.
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.
- Lāčplēša ielas 76 projekta attīstībai piešķirtas ievērojamas investīcijas gandrīz 50 miljonu eiro apmērā. Būvniecību plānots sākt 2024. gadā, un paredzams, ka projekts tiks pilnībā pabeigts 7-10 gadu laikā.

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)

Centrālais darījumu rajons (CBD)

- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, to raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni: Skanste, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis

A klases biroju telpas

- prestīžas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra, modernas tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi) un izcilis interjera dizains;
- izcilās atrašanās vietas un plašāku ērtību dēļ tajos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

B1 klases biroji

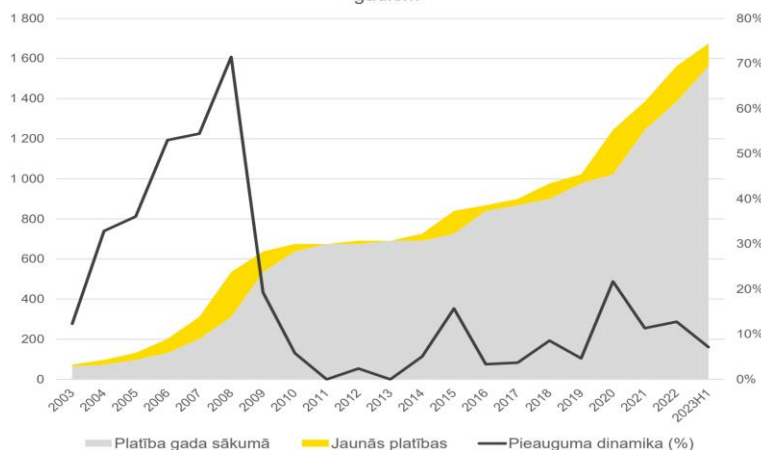
- labi uzturēti un piedāvā labas kvalitātes telpas, taču tie var nebūt tik grezni kā A klases biroji;
- bieži vien atrodas iekārojamās vietās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizsaka augstākas cenas variantus.

B2 klases biroji

- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

C klases biroji

- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- bieži vien atrodas mazāk pieprasītos rajonos;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgāko risinājumu;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.

Industriālo telpu platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem

• Zivju pārstrādes uzņēmums SIA Syfud, kas darbojas ar preču zīmi Port Lite, ir paziņojis par ievērojamām investīcijām 6 miljonu eiro apmērā modernas zivju pārstrādes rūpnīcas būvniecībai **Liepājā**. Plānots, ka jaunā ražotne tiks pabeigta un sāks darboties līdz 2023. gada vasarai, palielinot uzņēmuma ražošanas jaudu.

• Baltic Electro Company ir vienīgi plāni ieguldīt 8 miljonus eiro vairumtirdzniecības un loģistikas centra izveidē **Dreiliņu mikrorajonā**.

• Attīstītājs "Piche" tuvākajā laikā plāno sākt divu industriālo parku ēku celtniecību lidostas apkaimē, kurās plānots ieguldīt ap 25 miljoniem eiro, "**Green Park III**" otro ēku un industriālā parka "**Lidostas parks III**" otro ēku.

• Schneider Electric īsteno nozīmīgu paplašināšanās iniciatīvu, būvējot piebūvi esošajai rūpnīcai **Rīgā**. Šis vērienīgais projekts faktiski dubultos rūpnīcas platību. Jaunās piebūves platība būs 20 000 kvadrātmetri, un to plānots pabeigt jau šā gada beigās.

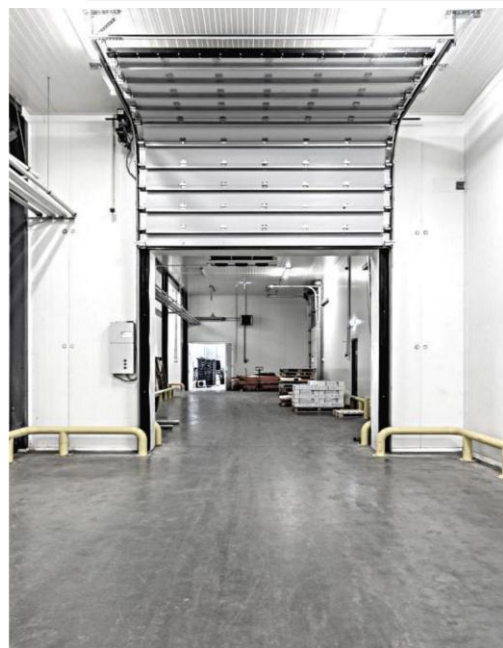
• Metālapstrādes uzņēmums ICS Steel līdz gada beigām plāno izveidot jaunu ražotni **Liepājā, Meldru ielā**.

Industriālo telpu nomas maksa mēnesī (EUR/m²)Industriālo telpu pārdošanas cena (EUR/m²)**A klases noliktavas**

- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
- moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griesti u.c.
- parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar lieliskiem transporta savienojumiem.

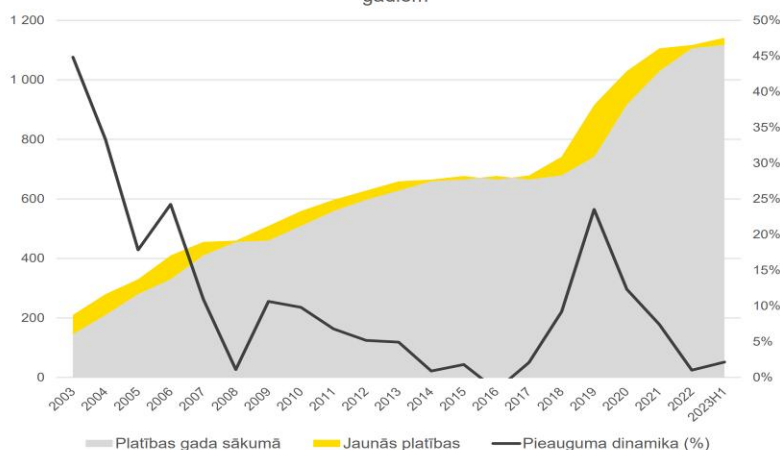
B klases noliktavas

- praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;
- nodrošina ar vienkāršākām noliktavu vajadzībām;
- atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās vietās.



MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

20

Mazumtirdzniecību platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem

• SIA Depo DIY ir piesaistījis aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.

• Populārais **lielveikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalneciema ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonētu ar apkārtni. Otrs ir **Prūšu ielā**, šajā vietā ir ieguldīti vairāk nekā 9,1 miljons eiro. Bet **Sporta ielas Lidl** metropoles koncepta veikalā ar blakus esošo ātrās ēdināšanas restorānu kompleksu, kur ir veikti plaši infrastruktūras labiekārtošanas, modernizācijas un apzaļumošanas darbi, kopējais ieguldījums apjoms ir nedaudz vairāk kā 14 miljoni eiro.

• **Krasta ielā** tiek būvēts jauns Lidl veikals, paredzot tādu izvietošanu, lai tas veiksmīgi sasauktos ar Krasta ielas un Salu tilta satiksmes plūsmu, bet vienlaikus nodrošinot ērtu piekļuvi velosipēdistiem un gājējiem. Tāpat Lidl veikali tiks atvērti arī Ķengaragā, **Maskavas ielā**, un **Dobeles šosejā**, Jelgavā.

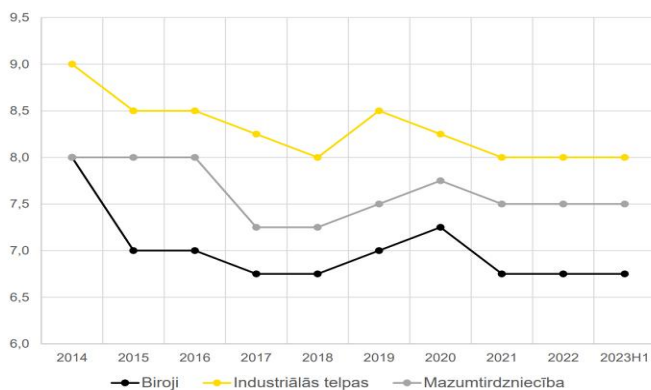
MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

23

Mazumtirdzniecības telpu platību nomas maksas mēnesī (EUR/m²)Mazumtirdzniecības telpu pārdošanas cenas (EUR/m²)

IENESĪGUMA LIKMES

25



Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latvio* tirgus izpēti informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.



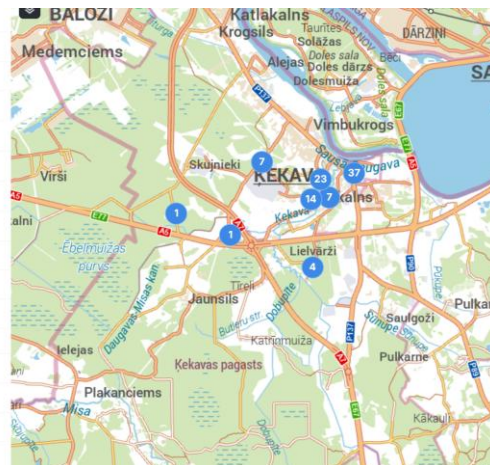
Avots – www.latio.lv

Nekustamā īpašuma Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov., novērtējums.

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājums un darījumi ir diezgan maz, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Nomas maksas telpām ļoti atšķiras, tās līdzīgāk ēkām/telpām ir robežās no 3-6EUR/m², kur būtiski ietekmē atrašanās vieta, kā arī ēkas/telpu stāvoklis, platība, komunikācijas, aprīkojums un citi faktori. Nomas maksas līdzīgām telpām Ķekavā ir robežās no 3-6EUR/m².

Nomas maksas monitorings ar telpām Ķekavā:

Telpas	Dārziņu iela 42, Ķekava, Ķekavas nov.		S	12/01/2028	550.0	0	2 783	5.1	0	Telpas autovielām	
Telpas	Dārziņu iela 42, Ķekava, Ķekavas nov.		S	12/01/2028	42.0	0	181	4.3	0	Notikavas un glabāt.	
Telpas	Dārziņu iela 42, Ķekava, Ķekavas nov.		S	12/01/2028	550.0	0	2 783	5.1	0	Notikavas un glabāt.	
Telpas	Ciedri, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		S	11/01/2028	1/2	800.0	0	4 160	5.2	0	Cits
Telpas	Ciedri, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		S	11/01/2028	1/2	4 500.0	0	19 800	4.4	0	Cits
Telpas	Ciedri, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		S	11/01/2028	1/2	2 300.0	0	10 120	4.4	0	Cits
Telpas	Ciedri, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		S	11/01/2028	1/2	1 536.0	0	6 578	4.3	0	Cits
Telpas	Ziemeļu iela 51, Ķekava, Ķekavas nov.		S	05/01/2028	1 927.0	0	6 744	3.5	0	Notikavas un glabāt.	
Telpas	Ziemeļu iela 51, Ķekava, Ķekavas nov.		S	05/01/2028	1 927.0	0	6 744	3.5	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Ziemeļu iela 51, Ķekava, Ķekavas nov.		S	05/01/2028	736.0	0	2 870	3.9	0	Notikavas un glabāt.	
Telpas	Ziemeļu iela 51, Ķekava, Ķekavas nov.		S	05/01/2028	636.0	0	2 481	3.9	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Nākties 1, Ķekava, Ķekavas nov.		S	02/01/2028	2/2	50.0	0	320	6.4	0	Biroji
Telpas	Nākties 1, Ķekava, Ķekavas nov.		S	16/12/2025	2/2	88.0	0	550	6.3	0	Biroji
Telpas	Dārziņu iela 42, Ķekava, Ķekavas nov.		S	11/12/2025	118.0	0	500	4.2	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Rīgas iela 22a, Ķekava, Ķekavas nov.		S	11/12/2025	151.0	0	1 800	11.9	0	Veikali	
Telpas	Rīgas iela 22a, Ķekava, Ķekavas nov.		S	11/12/2025	42.9	0	1 287	30.0	0	Veikali	



/www.cenubanka.lv/

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrēts Zemesgrāmatā;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- viegla piekļūšana;
- ēkas platība;
- apkārtnē ir attīstīta infrastruktūra;

Negatīvie:

- zemesgabals nav īpašumā.
- patvaļīgi izbūvētas piebūves/būves, kurām pēc BIS sistēmas ir saskaņota iecere ēku nojaukšanai.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura 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.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *ienākumu pieeja un salīdzināmo darījumu pieeja*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Ienākumu pieeja

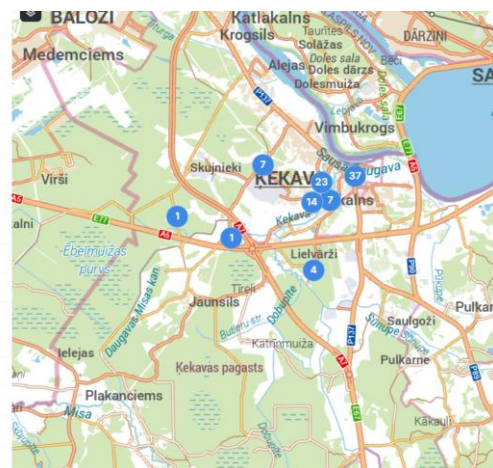
Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

- komunālos pakalpojumus maksā nomnieks.
- nekustamā īpašuma nodoklis sastāda (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības).

<u>Kadastrālā vērtība</u>	13334EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	<u>200EUR (noapalojot)</u>

- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 10% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju.
- Nomas maksas monitorings:

Telpas	Dārziņu iela 42, Ķekava, Ķekavas nov.		S	12/01/2026	550.0	0	2 783	5.1	0	Telpas autotransp.	
Telpas	Dārziņu iela 42, Ķekava, Ķekavas nov.		S	12/01/2026	42.0	0	181	4.3	0	Nodokļus un glabāt.	
Telpas	Dārziņu iela 42, Ķekava, Ķekavas nov.		S	12/01/2026	550.0	0	2 783	5.1	0	Nodokļus un glabāt.	
Telpas	Ciedī, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		S	11/01/2026	1/2	800.0	0	4 160	5.2	0	Cits
Telpas	Ciedī, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		S	11/01/2026	1/2	4 500.0	0	19 800	4.4	0	Cits
Telpas	Ciedī, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		S	11/01/2026	1/2	2 300.0	0	10 120	4.4	0	Cits
Telpas	Ciedī, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.		S	11/01/2026	1/2	1 536.0	0	6 578	4.3	0	Cits
Telpas	Ziemeļu iela 51, Ķekava, Ķekavas nov.		S	05/01/2026		1 927.0	0	6 744	3.5	0	Nodokļus un glabāt.
Telpas	Ziemeļu iela 51, Ķekava, Ķekavas nov.		S	05/01/2026		1 927.0	0	6 744	3.5	0	Ražošanas telpas
Telpas	Ziemeļu iela 51, Ķekava, Ķekavas nov.		S	05/01/2026		736.0	0	2 870	3.9	0	Nodokļus un glabāt.
Telpas	Ziemeļu iela 51, Ķekava, Ķekavas nov.		S	05/01/2026		636.0	0	2 481	3.9	0	Ražošanas telpas
Telpas	Nākties 1, Ķekava, Ķekavas nov.		S	02/01/2026	2/2	50.0	0	320	6.4	0	Biroji
Telpas	Nākties 1, Ķekava, Ķekavas nov.		S	16/12/2025	2/2	88.0	0	550	6.3	0	Biroji
Telpas	Dārziņu iela 42, Ķekava, Ķekavas nov.		S	11/12/2025		118.0	0	500	4.2	0	Ražošanas telpas
Telpas	Rīgas iela 22a, Ķekava, Ķekavas nov.		S	11/12/2025		151.0	0	1 800	11.9	0	Veikali
Telpas	Rīgas iela 22a, Ķekava, Ķekavas nov.		S	11/12/2025		42.9	0	1 287	30.0	0	Veikali



Cenubanka.lv/ss arhīvs

Nekustamā īpašuma Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov., novērtējums.

- [illegible]

Nekustamā īpašuma Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov., novērtējums.

6.2. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1. Ķekavas nov.,
Valdlauči, Meistaru iela 13.

Zemesgabala platība-0m²

Ēkas kopējā platība –
417.3m².

Ķieģeļu konstrukcijas.

**Darījums 08.2024 par
100 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Meistaru iela 13, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Darījuma informācija Objektu informācija Cena Domājams datums
 Datums: 23/08/2024 ID: 1952724 Kadastro numurs: 8070003037 Zeme, m²: 417.3 Cena, EUR: 100 000 Zeme, EUR/m²: 240 Domājams datums: 1/1

Informācija Darījumi Atsauksmes Komentāri Karte

Darījuma informācija

ID: 1952724
 Darījuma tips: Pārdošana
 Darījuma datums: 23/08/2024
 Reģistrācijas datums: 04/10/2024
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Juridiska persona

Būvniecības informācija

Platība	Atbilstoša būvniecība	Tipa	Stāvi	Funkcijas noteikums	Uzstādītais gāis	Būvniecības apmērs	Būvniecības veids	Būvniecības datums	Būvniecības materiāls	Adrese
417.3 m ²	476.8 m ²	1820 m ²	1	30%	nē	807000303038	Ķieģeļu konstrukcijas ēka (2024)	1/1	210 - ģieģeļu mūra, 2.5 - ķieģeļu, 3. - ķieģeļu un betona	Meistaru iela 13, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

Īpašums 2. Baldone, Lauku iela 12.

Zemesgabala platība-2198m².

Ēkas kopējā platība –
339.5m².

Metālu konstrukcijas.

**Darījums 08.2024 par
71 113EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Lauku iela 12, Baldone, Ķekavas nov.

Darījuma informācija Objektu informācija Cena Domājams datums
 Datums: 02/08/2024 ID: 1934703 Kadastro numurs: 80550014007 Zeme, m²: 339.5 Cena, EUR: 71 113 Zeme, EUR/m²: 209 Domājams datums: 1/1

Informācija Darījumi Atsauksmes Komentāri Karte

Darījuma informācija

ID: 1934703
 Darījuma tips: Pārdošana
 Darījuma datums: 02/08/2024
 Reģistrācijas datums: 08/08/2024
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastro apzīmējumu saraksts: 80550014007
 Kopējā platība: 2 198.0 m²
 Zemes gabala dom. daļa: 1/1
 Platība: 2 198.0 m² (3.2 ha)
 Mēlme: 1002 (2198 m²)
 Apraksts: nē

Būvniecības informācija

Platība	Atbilstoša būvniecība	Tipa	Stāvi	Funkcijas noteikums	Uzstādītais gāis	Būvniecības apmērs	Būvniecības veids	Būvniecības datums	Būvniecības materiāls	Adrese
339.5 m ²	357.7 m ²	1820 m ²	1	30%	nē	805500140001	Ķieģeļu konstrukcijas ēka (2024)	1/1	227 - metāla konstrukcijas	Lauku iela 12, Baldone, Ķekavas nov.

Pārdevēja zemes koplietošanas sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mācību zeme	0 m ²
Komerciālā platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdensiem	0 m ²
Zeme zem ūdeņu un pagastiem	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	2 198.0 m ²

Īpašums 3. Ķekava, Celtnieku iela 4B.

Zemesgabala platība-703m².

Ēkas kopējā platība –
366.9m².

Silikātķieģeļu
konstrukcijas/metāli

**Darījums 01.2024 par
73 000EUR.**

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Celtnieku iela 4B, Ķekava, Ķekavas nov.

Darījuma informācija Objektu informācija Cena Domājams datums
 Datums: 08/01/2024 ID: 1772209 Kadastro numurs: 80700081492 Zeme, m²: 366.9 Cena, EUR: 73 000 Zeme, EUR/m²: 199 Domājams datums: 1/1

Informācija Darījumi Atsauksmes Komentāri Karte

Darījuma informācija

ID: 1772209
 Darījuma tips: Pārdošana
 Darījuma datums: 08/01/2024
 Reģistrācijas datums: 24/01/2024
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Juridiska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastro apzīmējumu saraksts: 80700081492
 Kopējā platība: 703.0 m²
 Zemes gabala dom. daļa: 1/1
 Platība: 703.0 m² (0.1 ha)
 Mēlme: 1002 (703 m²)
 Apraksts: nē

Būvniecības informācija

Platība	Atbilstoša būvniecība	Tipa	Stāvi	Funkcijas noteikums	Uzstādītais gāis	Būvniecības apmērs	Būvniecības veids	Būvniecības datums	Būvniecības materiāls	Adrese
366.9 m ²	366.9 m ²	2 078 m ²	1	10%	2007	80700081402001	Ķieģeļu, metāla, betona konstrukcijas ēka (2024)	1/1	2008 - silikātķieģeļu	Celtnieku iela 4B, Ķekava, Ķekavas nov.

Pārdevēja zemes koplietošanas sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mācību zeme	0 m ²
Komerciālā platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdensiem	0 m ²
Zeme zem ūdeņu un pagastiem	703.0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	0 m ²

Nekustamā īpašuma Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov., novērtējums.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	100000		71113		73000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	100000		71113		73000	
Ēkas platība, m ²	417,3		339,5		366,9	
Zemes gabala platība, m ²			2198		703	
Ēku platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	239,64		209,46		198,96	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	-5%	-11,98	20%	41,89	0%	0,00
saistība ar blakus ēku	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	-10%	-20,95	-5%	-9,95
iekšējā apdare	0%	0,00	-10%	-20,95	0%	0,00
ēkas lielums	20%	47,93	15%	31,42	15%	29,84
komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	-10%	-20,95	-5%	-9,95
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	5%	10,47	3%	2,67
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	15%	35,95	10%	20,95	8%	12,62
Salīdzināmo ēku platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	275,58		230,41		211,58	
Salīdzināmo ēku platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	239,19					
Vērtējamās ēkas platība, m2	173,1					
Vērtējamā zemes gabala platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	41404					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	41000					

Iegūto rezultātu apkopojums:

Tiek noteikts pie pamatojuma, ka šādus īpašumus pērk investori savām vajadzībām/lietošanai, vai lai iznomātu iegādājamo īpašumu.

	Aprēķinātā vērtība	Pieejas ietekmes koeficients
Ienākumu pieeja	48 000	50%
Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	41 000	50%
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	44 500	

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	12 400EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 8070 508 0091, kas atrodas Rīgas iela 103C, Ķekava, Ķekavas nov.; Rīgas iela 103B, Ķekava, Ķekavas nov., 2025. gada 19. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

18 600EUR (astoņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis
Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā 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, to vizuāli apsekojot, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju sniegto informāciju. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI