



2025.gada 10.februārī

Atzinums par 117/1058 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Ķekavā, Strazdu ielā**,
patieso vērtību

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 117/1058 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8070 008 2903, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Ķekavā, Strazdu ielā**, ir reģistrēts Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0034 4397 un sastāv no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 2 645 m², turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma patieso vērtību.

Atzinums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu brīvo tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar līdzīga rakstura zemes gabaliem notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai zemes gabalu.

Šādā gadījumā jēdziens „tirgus vērtība” netiek lietots, jo šādi darījumi neatbilst tirgus vērtības definīcijai. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū.

Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Ķekavā, Strazdu ielā**, 2025.gada 21.janvārī* visvairāk iespējamā patiesā vērtība ir

50 (piecdesmit) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām patiesās vērtības izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma patieso vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	117/1058 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Ķekavā, Strazdu ielā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 03.novembrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma patieso vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā – 117/1058 domājamās daļas.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	117/1058 domājamās daļas no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 2 645 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Koplietošanas piebraucamais ceļš.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritoriālo plānojumu no 2023.gada, vērtēšanas Objekts atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR~1 833 m ²) un tehniskās apbūves teritorijā (TA~812 m ²). Saskaņā ar spēkā esošo 2004.gada detālplānojumu "Saimniecības "Rubēži" sadales un apbūves detālplānojums", viss vērtēšanas Objekts atrodas sarkanajās līnijās.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots infrastruktūras uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas datorizdruka. Zemes robežu plāns. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Ķekavas novada pašvaldības atbilde Nr. 1-7.1/24/3358 par informācijas sniegšanu - Strazdu iela, Ķekavā, Ķekavas novadā. Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 4032R/24 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) (VNĪ Akta Nr. A/2024/6027). Informācija no attīstības plāna (www.kekava.lv)
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar teritoriālo plānojumu viss zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR~1 833 m ²) un tehniskās apbūves teritorijā (TA~812 m ²) un saskaņā ar detālplānojumu viss zemes gabals atrodas sarkanajās līnijās (neietekmē zemi, kas paredzēta ceļa uzturēšanai). Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 432 m ² ; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 1 085 m ² ; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 1 949 m ² ; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 1 085 m ² ; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 66 m ² ;

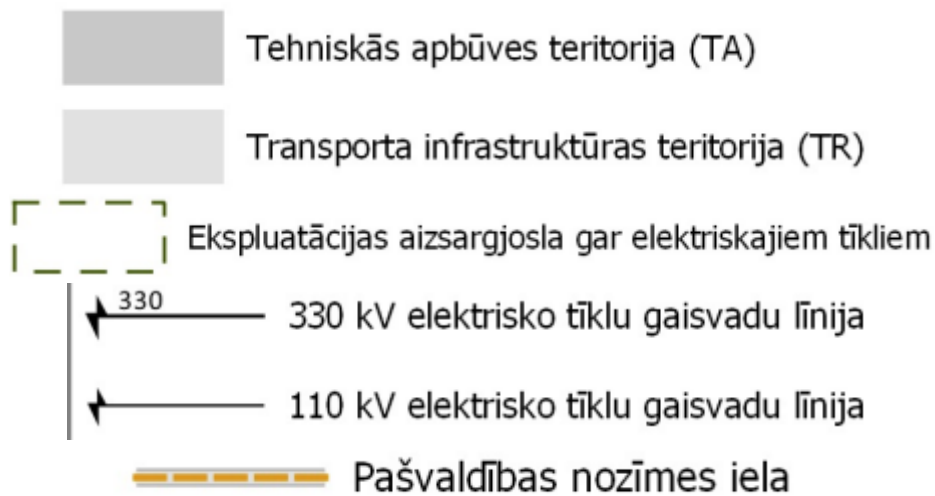
	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 1 085 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 124 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 1 405 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti – 99 m² (neietekmē zemi, kas paredzēta ceļa uzturēšanai); Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti – 985 m² (neietekmē zemi, kas paredzēta ceļa uzturēšanai).
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtēšana Objekts ir domājamā daļa no transporta infrastruktūrai izmantojamā zemes gabala, pieprasījums un likviditāte šādam īpašumam ir ļoti ierobežota.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



nieki 2
© Jāņa sēta

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritoriālo plānojumu no 2023.gada



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Vērtēšanas Objekts







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Ķekavā.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 17 km jeb 23 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Ķekavā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpst 117/1058 domājamās daļas no zemes gabala (koplietošanas piebraucamā ceļa) ar kopējo platību 2 645 m² un kadastra numuru 8070 008 2903. Vērtēšanas Objekta platība proporcionāli domājamām daļām ir 292,5 m².

Zemes gabalu R pusē un pie Cielavas ielas šķērso augstsprieguma elektrolīnijas.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Dzeņu ielas puses pa Ērgļu, Cilavas un Dzegužu ielām, kas klāta ar frēzēta asfaltbetona un grants segumu. Autotransporta pie vērtēšanas Objekta plūsma ir zemas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumi-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir izstiepta forma un tas ir ar lēzenu kritumu no A puses R puses virzienā un uzbūrumiem ZR pusē.

Zemes gabalā pie īpašumiem Nr.10 un Nr.12 ir nelieli grāvji.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots infrastruktūras uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabals kalpo kā koplietošanas piebraucamais ceļš, kas klāts daļēji ar frēzēta asfaltbetona, daļēji ar šķembu un daļēji ar grants segumu, vietām klāts ar zālāju. Ielas posms no ģeod. Nr.14 uz priekšu (R un Z puses virzienā) neizbūvēta ar zāli aizaugusi teritorija.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritoriālo plānojumu no 2023.gada, vērtēšanas Objekts atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR~1 833 m²) un tehniskās apbūves teritorijā (TA~812 m²).

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

4.7.1.1. Pamatinformācija

562. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu ar transporta apkalpošanu saistīto uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 563. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).
- 564. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).
- 565. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 566. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), bāri, kafejnīcas, degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas), izņemot ražošanas objektus.
- 567. Nolikta apbūve ([14004](#)).

4.8.1. Tehniskās apbūves teritorija (TA)

4.8.1.1. Pamatinformācija

575. Tehniskās apbūves teritorija (TA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru.

4.8.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

576. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): Atkritumu (tai skaitā sadzīves, ražošanas) savākšanas, pārkraušanas, šķirošanas, uzglabāšanas, reģenerācijas un apglabāšanas vietu apbūve, kā arī zaļo atkritumu kompostēšanas laukumi.
577. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).
578. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).
579. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes, gaisa un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā dzelzceļa pasažieru stacijas, autoostas, garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.
580. Noliktavu apbūve ([14004](#)).
581. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006): Enerģijas ražošanas un energoapgādes uzņēmumu (piemēram, koģenerācijas stacijas apbūve, neietverot lineāro inženiertehnisko infrastruktūru.

4.8.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

582. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
583. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido degvielas uzpildes stacijas un minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas).
584. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve ([12006](#)).

Avots: www.kekava.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

“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.”

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu brīvo tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar līdzīga rakstura zemes gabaliem notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai zemes gabalu.

Šādā gadījumā jēdziens „tirgus vērtība” netiek lietots, jo šādi darījumi neatbilst tirgus vērtības definīcijai. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū.

Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma patiesā vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības noteikšanā netika izmantota ieņēmumu pieeja, jo šāda rakstura īpašumu nomas tirgus nepastāv.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Patiesās vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Patiesās vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- patiesā vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- patiesā vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka lapašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkāda veidā.

5.2 Vērtējamā lapašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „lapašumu vērtēšana” LVS 401:2013 lapašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritoriālo plānojumu no 2023.gada, vērtēšanas Objekts atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR~1 833 m²) un tehniskās apbūves teritorijā (TA~812 m²).

Saskaņā ar spēkā esošo 2004.gada detālpilānojumu “Saimniecības “Rubeņi” sadales un apbūves detālpilānojums”, viss vērtēšanas Objekts atrodas sarkanajās līnijās.

Nemot vērā pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā lapašuma labākais izmantošanas veids ir ciemata vajadzībām paredzēts zemes gabals, kas piemērots infrastruktūras uzturēšanai.

Patiesās vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā lapašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo lapašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Pamazām Latvijas ekonomika stabilizējas – inflācija krītas un prognozē, ka 2024.gadā tā samazināsies līdz ~1,3%, taču Latvijas Banka prognozē, ka iekšzemes kopprodukta pieaugums solās būt vājš – 0,6% (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Elektroenerģijas cenas arī ir stabilizējušās – lai gan tās joprojām ir augstas, tās ir zemākas nekā pirms gada. Tas arī ir viens no galvenajiem iemesliem, kāpēc inflācijas līmenis pazeminās.

Eiropas Centrālā banka pakāpeniski samazina Euribor likmes, kas nesis nelielu atelpu ikmēneša maksājumos, tirgū pastāv cerība, ka tās 2025.gadā tiks samazinātas līdz ~2%. Tomēr uz prognozēm jāskatās piesardzīgi – iespējams, tās vēl mainīsies, jo viss būs atkarīgs no ECB retorikas un ekonomiskiem datiem, jo mērķis noturēt inflāciju zem 2% paliek (avots: <https://zinas.tv3.lv/ekonomika/atelpa-kreditnemejiem-euribor-likmju-samazinajums-atnes-mazakus-ikmenesa-maksajumus/>).

Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Galvenās šā brīža tendences: cilvēki izvēlas kompaktas mājas un pasūta jau gatavus risinājumus (moduļu mājas, koka karkasa mājas), lai nofiksētu izmaksas un nebūtu jāmeklē celtnieki. Pozitīva tendence – finansējuma pieprasījumi liecina, ka privātmājas būvē ne tikai Pierīgā, bet gandrīz visā Latvijā.

Lielu uzmanību cilvēki pievērš būvējamās vai jau gatavās mājas plānojumam – no vienas puses, lai ģimenei būtu ērti un visiem pietiktu vietas, no otras, – lai mājā nebūtu lieku kvadrātmetru. Pieprasītākais mājas dzīvojamās platības “izmērs” ir no 100 līdz 120 kvadrātmetriem. Retos gadījumos tie ir 150 un vairāk kvadrātmetri, taču ir arī ļoti kompakti projekti, jo ģimenes no 50 kvadrātmetru liela dzīvokļa labprāt pārvācas uz 80 kvadrātmetru lielu privātmāju. Liels ieguvums šādos gadījumos ir sava zeme pie mājas, kas vienmēr paplašina ikdienas dzīves telpu un rada iepriekš nepieejamas ērtības.

Par normu šodien ir kļuvusi augstākās klases energoefektivitāte – privātmājas projektā parasti ir paredzēts siltumsūknis, kvalitatīvi siltinājuma risinājumi, kā arī saules paneļi. Tas ļauj sasniegt A vai A+ energoefektivitātes līmeni praktiski visās jaunbūvējamajās mājās un būs patīkama pārmaiņa tiem, kuri uz šādu māju pārvāksies no nesiltinātās blokmājas.

Izmaksas augušas, bet māju būvniecība nav apstājusies. Privātmājas būves minimālās izmaksas šobrīd ir 1400 līdz 1600 eiro par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru (gadā iepriekš minimālā robeža bija 1200 eiro). Tas nozīmē, ka vidēja mājokļa būves izmaksas varētu būt ap 150 tūkstošiem eiro, un, ņemoties šādas saistības, ģimenes ienākumam “uz rokas” vajadzētu būt aptuveni 3000 eiro mēnesī. Protams, jārēķinās arī ar zemes iegādes izmaksām, ko klienti parasti ir nokārtojuši divu līdz piecu gadu laikā pirms aizņēmuma būvniecībai, kā arī ar klienta paša līdzfinansējumu, saņemot mājokļa kredītu.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma “Altum” iespējas.

Zemes gabalu tirgū pieprasīti zemes gabali likvidās vietās pierīgas pagastos kā arī ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas no konkrētās atrašanās vietas.

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR) un tehniskās apbūves teritorijā (TA).

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Ķekavas novadā netiek piedāvāti. Šādi zemes gabali brīvā tirgū parasti nenonāk, tie tiek pārdoti kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai apbūves gabalu konkrētajā ciematā.

5.4 Vērtējamā īpašuma patieso vērtību ietekmējošie faktori

Patieso vērtību ietekmējošie faktori	Patieso vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Zemes gabala novietojums rajonā	X		
2. Zemes gabala novietojums rajona daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums	X		
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju, infrastruktūras nodrošinājums	X		
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Īpašuma attīstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgiem zemes gabaliem notiek ļoti reti.

Pārsvārā šie darījumi notiek kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai zemes gabalu konkrētajā ciematā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdošanas procesa atklātā tirgū.

Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Vērtēšanas objekta patieso vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada teritoriālo plānojumu no 2023.gada, vērtēšanas Objekts atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR~1 833 m²) un tehniskās apbūves teritorijā (TA~812 m²), un saskaņā ar spēkā esošo 2004.gada detālplānojumu “Saimniecības “Rubeņi” sadales un apbūves detālplānojums”, viss vērtēšanas Objekts atrodas sarkanajās līnijās. Šādi zemes gabali brīvā tirgū parasti nenonāk, tie tiek pārdoti kā savstarpēji saistīti īpašumi, pērkot privātmāju vai apbūves gabalu konkrētajā ciematā. Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0034 4397 lielākā daļa darījumu ir notikuši par 50 EUR, un vērtētājs uzskata, ka šie darījumi vislabāk raksturo atbilstošu cenu līmeni, tāpēc Zemesgrāmatā reģistrētie darījumi tiek izmantoti kā salīdzināmie objekti un korekcijas par atsevišķiem faktoriem netiek veiktas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Strazdu ielā, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kad.Nr.8070 008 2903, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2 645 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR) un tehniskās apbūves teritorijā (TA) - iekšējais ciemata ceļš. 2022.gada maijā pārdotas 206/2645 domājamās daļas no kopīpašuma (206 m²), pārdošanas cena bija 50 EUR.

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Strazdu ielā, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kad.Nr.8070 008 2903, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2 645 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR) un tehniskās apbūves teritorijā (TA) - iekšējais ciemata ceļš. 2022.gada jūlijā pārdotas 206/2645 domājamās daļas no kopīpašuma (206 m²), pārdošanas cena bija 50 EUR.

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Strazdu ielā, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kad.Nr.8070 008 2903, sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2 645 m². Zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā (TR) un tehniskās apbūves teritorijā (TA) - iekšējais ciemata ceļš. 2022.gada jūlijā pārdotas 206/2645 domājamās daļas no kopīpašuma (206 m²), pārdošanas cena bija 50 EUR.

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un patieso vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	50		50		50	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada maijs	1.00	2022.gada jūlijs	1.00	2022.gada jūlijs	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	50		50		50	
Salīdzināmā objekta pārdošanas cena, EUR	50.00		50.00		50.00	
1. Zemes novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Salīdzināmā objekta pārdošanas cena par vienību, EUR	50.00		50.00		50.00	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR			50.0			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka vērtēšanas Objekta ar kadastra numuru 8070 008 2903, kas atrodas **Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, Ķekavā, Strazdu ielā** un reģistrēts Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0015 4264, visvairāk iespējamā patiesā vērtība 2025.gada 21.janvārī* ir

50 (piecdesmit) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām patiesās vērtības izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistente

E.Kalniņa

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000344397

Kadastra numurs: 80700082903

Nosaukums: Strazdu iela

Strazdu iela, Ķekava, Ķekavas pag., Ķekavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8070 008 2903. Atdalīts no nekustama īpašuma "Rubeņi", Ķekavas pag., Rīgas raj. (Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 2494). <i>Žurn. Nr. 300001991616, lēmums 10.04.2007., tiesnese Indra Kreicberga</i>		0.2645 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: BAIBA RUBENE, personas kods	1	
1.2. Pamats: 2007. gada 22. marta Baibas Rubenes nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 1999. gada 7. oktobra lēmums (žurnāla Nr. 15012) Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2494. <i>Žurn. Nr. 300001991616, lēmums 10.04.2007., tiesnese Indra Kreicberga</i>		
2.1. Īpašnieks: BAIBA RUBENE, personas kods Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 585/2645.	2060/2645	
2.2. Īpašnieks: "VĪNZEME" SIA, nodokļu maksātāja kods 50003849821.	585/2645	
2.3. Pamats: 2007. gada 20. aprīļa pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002045178, lēmums 22.05.2007., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		14625.00 LVL
3.1. Persona: "VĪNZEME" SIA, nodokļu maksātāja kods 50003849821. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Multinami", nodokļu maksātāja kods 40003748043.	585/2645	
3.3. Pamats: 2007.gada 23. novembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002500805, lēmums 19.08.2008., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i>		7020.00 LVL
4.1. Persona: SIA "MULTINAMI", nodokļu maksātāja kods 40003748043. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību Pērlītes, nodokļu maksātāja kods 40003866694.	585/2645	
4.3. Pamats: 2009.gada 24. aprīļa pirkuma līgums Nr.5/2-1. <i>Žurn. Nr. 300002676008, lēmums 19.05.2009., tiesnese Ināra Zabarovska</i>		4000.00 LVL
5.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību Pērlītes, nodokļu maksātāja kods 40003866694. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 14625/264500.	351/2116	
5.2. Īpašnieks: PĒTERIS GRAVA, personas kods	14625/264500	
5.3. Pamats: 2009.gada 29. decembra pirkuma līgums Nr.12-1, 2010.gada 15. oktobra grozījumi pirkuma līgumam Nr.12-1.		2000.00 LVL

2/6/25, 3:21 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80700082903	Strazdu iela	0.2645 ha	100000344397	-	Ķekava, Ķekavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	204	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1270	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	204	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1270	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80700082903	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.2645
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	204	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1270	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2645
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/3

2/6/25, 3:21 PM

Ekrānizdruka

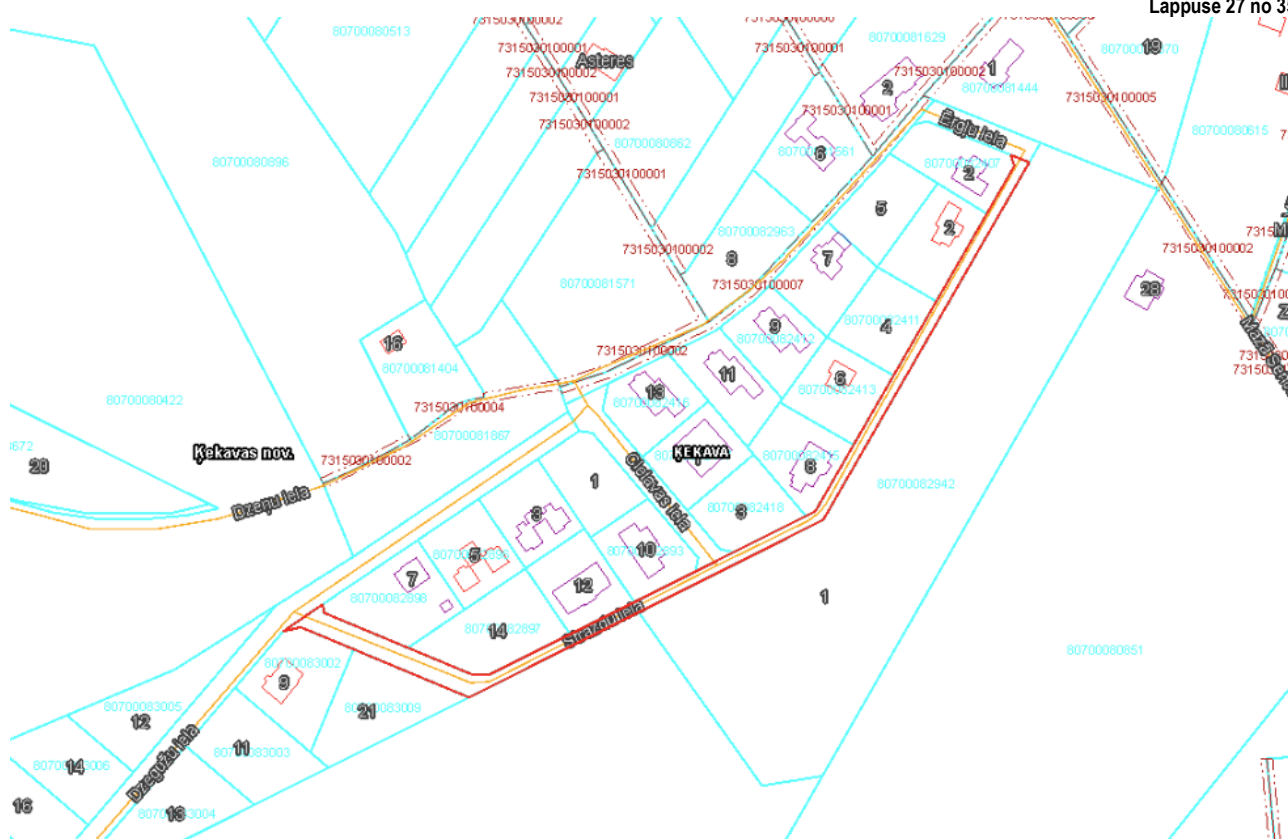
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.2645
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

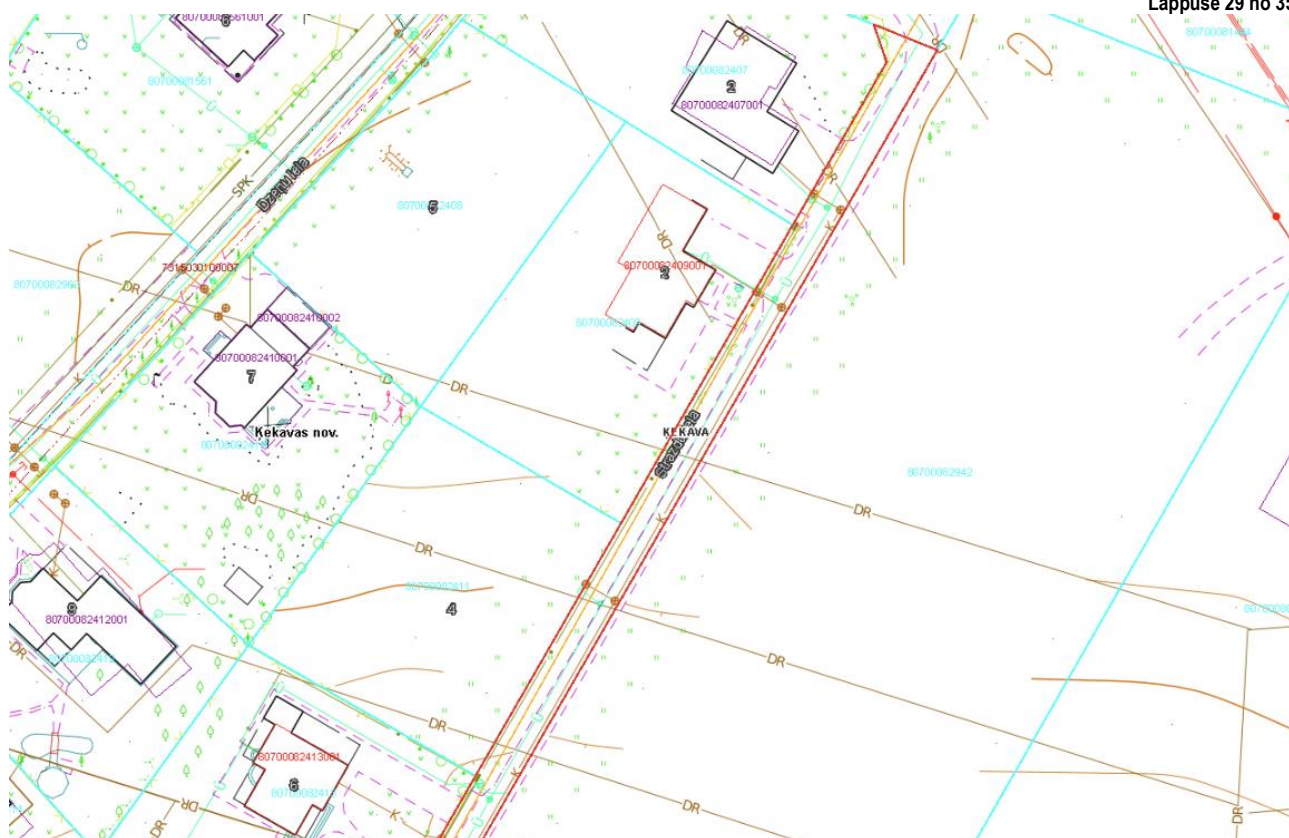
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.2645	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0432	ha
-	01.02.2025	7312050602	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.0099	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1085	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1949	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1085	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0066	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1085	ha
-	01.02.2025	7312050603	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.0985	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0124	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.1405	ha









ĶEKAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA

NMR kods 90000048491
Gaismas iela 19 k-9-1, Ķekava, Ķekavas novads, LV-2123,
tālrunis 67935803, e-pasts: novads@kekava.lv

**Valsts akciju sabiedrība "Valsts
nekustamie īpašumi"**
vni@vni.lv

Ķekavā, Ķekavas novadā
Datums skatāms laika zīmogā, Nr. 1-7.1/24/3358
Uz 18.10.2024, Nr.2/9-3/7831

Par informācijas sniegšanu - Strazdu iela, Ķekavā, Ķekavas novadā

Ķekavas novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts Jūsu 18.10.2024. iesniegums (reģistrēts pašvaldībā 18.10.2024 ar reģ. Nr. 1-6.1/24/5985), kurā izteikts lūgums informēt par nekustamā īpašuma "Strazdu iela", kadastra numurs 8070 008 2903, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 008 2903 (turpmāk- Zemes vienība):

- 1) kāda atļautā izmantošana Zemes vienībai ir noteikta spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā;
- 2) vai saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktā noteikto Zemes vienība ir uzskatāma par starpgabalu;
- 3) vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
- 4) vai Zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā;
- 5) vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana. Vai Strazdu ielai ir noteikts pašvaldības nozīmes ielas statuss.

Izskatot Jūsu iesniegumu, Pašvaldība sniedz tālākminēto atbildi:

1. Saskaņā ar Ķekavas novada teritorijas plānojumu (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021), kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2023.gada 22.marta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa", Zemes vienības funkcionālais zonējums noteikts **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)**.



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



Transporta infrastruktūras teritorija (TR).



Nekustamā īpašuma robeža.

2. Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punktu, Zemes vienība nav uzskatāma par starpgabalu.
3. Par ierobežojumiem darījumos ar Zemes vienību Pašvaldība informē, ka atbilstoši informācijai Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā Zemes vienībai ir noteikts lietošanas mērķis – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101). Uz Zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.
4. Saskaņā ar Teritorijas plānojumā noteikto Zemes vienība neatrodas degradētajā teritorijā.
5. Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no pašvaldības nozīmes ielas. Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Strazdu ielas daļai – apzīmēta ar zilu krāsojumu, ir noteikts pašvaldības nozīmes ielas statuss.



Papildus informējam, ka Zemes vienība ietilpst detālplānojuma “Rubeņi” sastāvā, saite šeit-
<https://kekava.lv/wp-content/uploads/2022/02/Detalplanojums-145.pdf>

Izpilddirektore

(*PARAKSTS)

Jolanta Jansone

Andris Lācis
29822574
andris.lacis@kekava.lv

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 4032R/24
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2024/6027)

Informācija par nekustamo īpašumu "Strazdu iela"
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8070 008 2903)
Strazdu ielā, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā
(turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā 117/1058 domājamo daļu pieņemšanu
valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamā īpašuma 117/1058 domājamās daļas, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 16. jūlija lēmumu Nr. 6-12/73211, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemtas valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 008 2903) 0,2645 ha platībā jeb 2645 m², attiecīgi zemes vienības 117/1058 domājamām daļām atbilst 0,0293 ha platība jeb 292,5 m², tās lietošanas mērķis: 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.
3. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības uz 117/1058 domājamām daļām nostiprinātas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000344397 uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Pērlītes” (reģistrācijas Nr. 40003866694) vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2021. gada 16. jūlija lēmumu Nr. 6-12/73211 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
4. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz 2024. gada 1. janvāri noteikta EUR 204,00 (divi simti četri eiro, 00 centi), attiecīgi 117/1058 domājamām daļām atbilst EUR 22,56 (divdesmit divi eiro, 56 centi).
5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	-	02050603	aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām virs 110 kilovoltiem pilsētās un ciemos	0,1041	ha
2.	-	7311040400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap liela diametra kolektoru	0,0030	ha
3.	-	02050603	aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām virs 110 kilovoltiem pilsētās un ciemos	0,0110	ha
4.	-	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0,2645	ha

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
5.	-	02020102	aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu, gāzesvada diametrs no 300 mm līdz 600 mm	0,0061	ha
6.	-	02020101	aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu, gāzesvada diametrs līdz 300 mm	0,0009	ha

6. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
7. Nekustamā īpašuma 117/1058 domājamo daļu pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
8. Piezīmes:
 - 8.1. Nekustamais īpašums ir jaukta statusa kopīpašums;
 - 8.2. veicot Nekustamā īpašuma apsekojumu dabā konstatēts, ka tas paredzēts, kā piebraucamais ceļš pieguļošajiem un blakus esošajiem nekustamiem īpašumiem, ir daļēji asfaltēts, daļēji grants seguma ceļš, ielas posms no ēkas Nr. 14 uz priekšu neizbūvēta ar zāli aizaugusi teritorija.
9. Ar Nekustamā īpašuma 117/1058 domājamo daļu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/73211	2021. gada 16. jūlijs	Origināls (edoc formātā)	2

10. Nekustamā īpašuma 117/1058 domājamās daļas pieņemtas Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Ilona Kalasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv