

**Nekustamā īpašuma –  
zemesgabala un apbūves  
5010/142151 domājamo daļu  
Ogres novada Ķeipenes pagastā,  
“Krustiņi”  
(īpašuma kad.nr. 7456 006 0503)**



**novērtējums**

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2023. gada 25. decembris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves 5010/142151 domājamo daļu Ogres novada Ķeipenes pagastā, "Krustiņi", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta VAS "Latvijas Pasts" piederošo 5010/142151 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves - dzīvojamās ēkas (kad.apz. 7456 006 0503 001), kas atrodas Ogres novada Ķeipenes pagastā, "Krustiņi" (turpmāk tekstā nekustamais īpašums), novērtēšana.

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	7456 006 0503	Ķeipenes pagasta ZG nodalījums:	313
Zemes kadastra apzīmējums:	7456 006 0503		
Apbūve:	2-stāvu ēka ar kadastra apzīmējumu 7456 006 0503 001		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieki:	VAS „Latvijas Pasts”, 5010/142151 domājamās daļas	Nodokļu maksātāja kods:	40003052790
Piezīmes:	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, ir noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. Pamats: 2004. gada 10. novembra līgums par lietošanas tiesību sadali starp ēkas kopīpašniekiem. "Latvijas pasts" izmanto telpu grupu 005.		

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	7 200	Forma:	Taisnstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, vietējais ūdensvads un kanalizācija.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001:	1920.	2	Ēkas platība 821,2 m <sup>2</sup> , vērtējamo 5010/142151 domājamo daļu platība 47,7 m <sup>2</sup>	Ēkas tehniskais stāvoklis ir slikts, vērtējamā Objekta telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes:	Nav konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes.			
Pašreizējā izmantošana:	Vērtēšanas brīdī vērtējamā objekta telpas netiek izmantotas.			
Labākais izmantošanas veids:	Telpu izmantošana komercdarbībai.			

**Apgrūtinājumi:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Ceļa servitūts.
-----------------------------------	-----------------

**Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	25.12.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums</i>
Apskates apstākļi:	<i>Objekta apskate tika veikta bez ierobežojumiem.</i>		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Darba mērķis bija noteikt nekustamā īpašuma daļas tirgus vērtību tās apskates brīdī – 2023. gada 25. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo Objektu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta VAS “Latvijas Pasts” piederošo 5010/142151 domājamo daļu no nekustamā īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 25. decembrī ir  
**10 600 EUR** (desmit tūkstoši seši simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

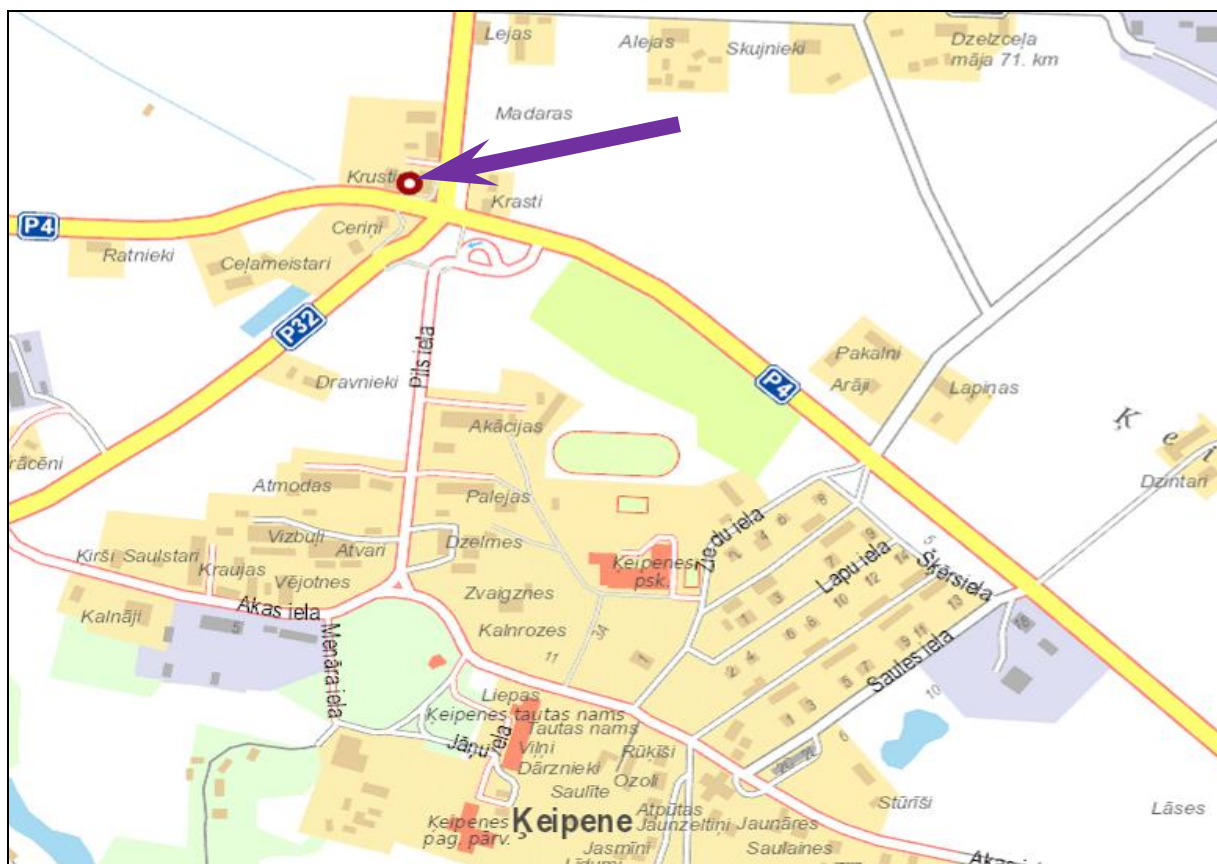
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	8
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	10
<b>2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU .....</b>	<b>13</b>
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	13
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	13
2.3. TIRGUS ANALĪZE .....	13
<b>3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS .....</b>	<b>14</b>
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	14
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>15</b>
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	15
4.2. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	15
4.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	17
<b>5. SLĒDZIENS .....</b>	<b>18</b>
<b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>19</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>20</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 8 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 1 lapa;
3. pielikums	Inventarizācijas lietas kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
5. pielikums	Lietošanas kārtības līguma kopijas	- 3 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Ogres novada Ķeipenes pagastā. Ķeipenes pagasts ir viena no Ogres novada teritorijām tās ziemeļos, Mazās Juglas krastā. Robežojas ar sava novada Suntažu, Lauberes, Madlienas un Taurupes pagastiem, Cēsu novada Zaubes pagastu un Siguldas novada Mālpils pagastu.

Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti, pieturas atrodas aptuveni 50 m attālumā no vērtēšanas Objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā uzskatāms kā apmierinošs. Vērtēšanas Objekta novietojums Ķeipenes pagastā uzskatāms par labu. Teritorija, kur atrodas nekustamais īpašums, pamatā ir veidota kā individuālās apbūves un komerciāla rakstura zona. Tiešā piekļūšana pie nekustamā īpašumā no valstij piederoša asfaltēta ceļa.

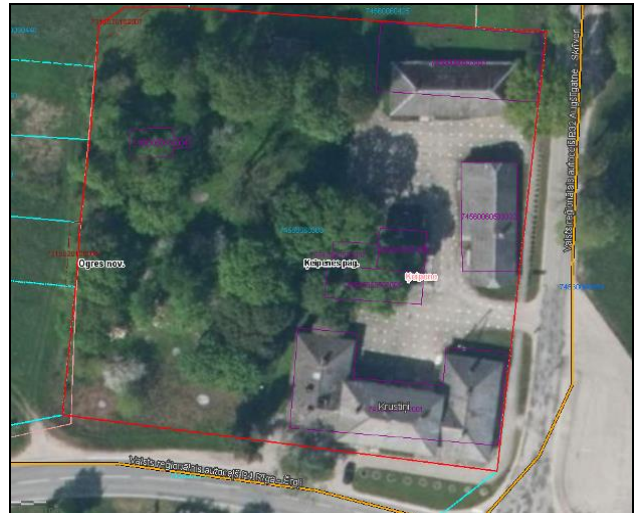
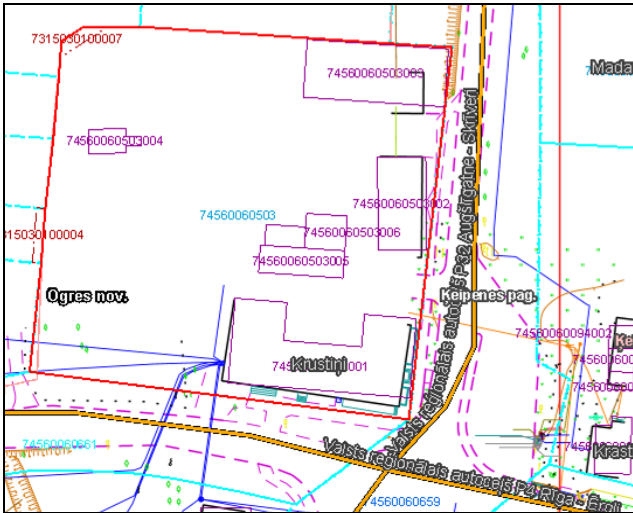
### 1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

Kopējā platība:	7 200 m <sup>2</sup> ;
forma:	taisnstūris;
reljefs:	līdzens;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma;
apbūve:	dzīvojamā māja un palīgēkas;
nožogojums:	nav;
pieejamie inženiertīkli:	elektroapgāde, vietējais ūdensvads un kanalizācijas sistēma.

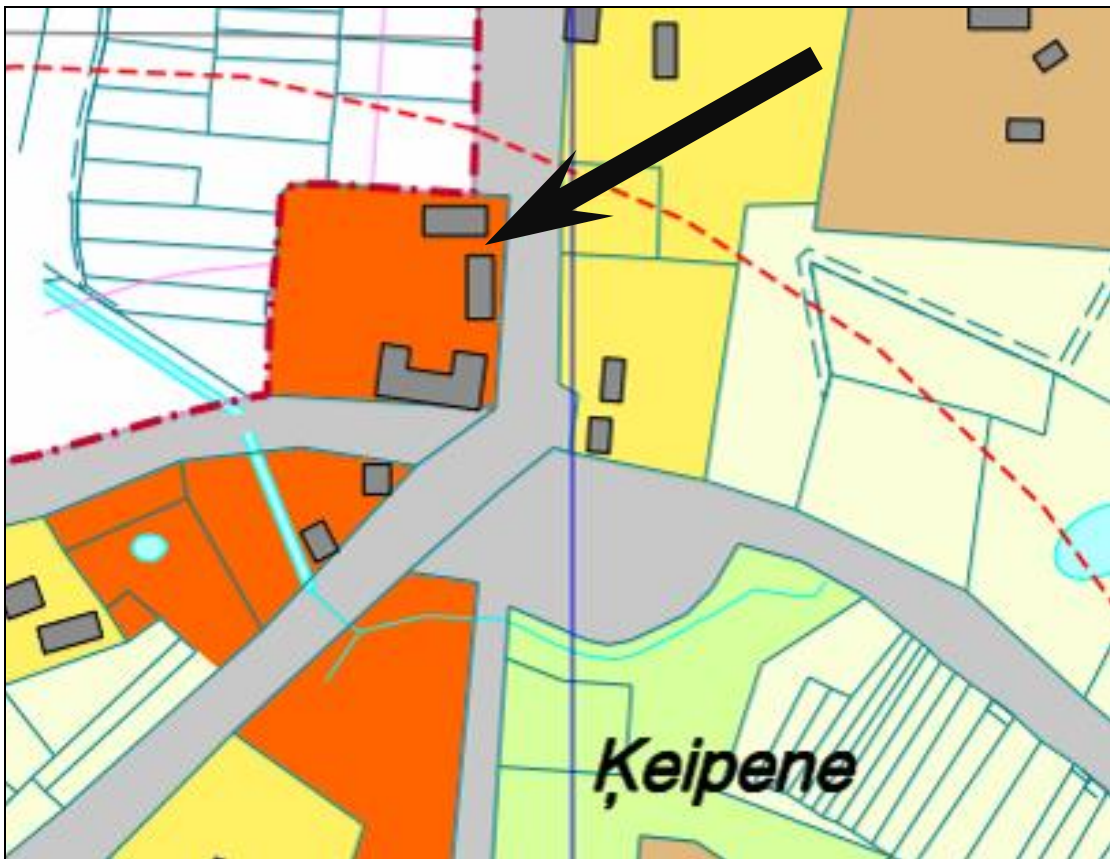
Zemes gabals atrodas starp diviem valsts autoceļiem. Divas malas robežojas ar valsts autoceļiem, savukārt pārējās zemes malas robežojas ar blakus esošajiem īpašumiem.





Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots:www.kadastrs.lv)

### Ogres novada Teritorijas plānojuma karte



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Publiskās apbūves teritorijā (P)*.



**Publiskās apbūves teritorija (PA)**

## 6.2. Publiskās apbūves teritorijas

**221.** Apbūves noteikumos **publiskās apbūves teritorija (PA)** nozīmē zemes vienības, kur zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas ir publiska iestāde, kā arī cita, šajos noteikumos noteiktā, atļautā izmantošana.

221.1. <b>Atļautā izmantošana</b>	<p><b>Nolūks, kādā atļauts plānot, projektēt, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku vai citu būvi uz zemes ir publiska iestāde:</b></p> <p>A) aizsardzības un drošības iestāde;          B) atpūtas iestāde;          C) autoosta;          D) ārstniecības iestāde;          E) darījumu iestāde;          F) dzelzceļa stacija;          G) kultūras iestāde;          H) reliģiska iestāde;          I) pārvaldes iestāde;          J) pirmsskolas izglītības un izglītības iestāde;          K) sociālās aprūpes vai cita, līdzīga publiska iestāde;          L) sporta būve;          M) zinātnes iestāde;          N) tehniskās apkopes darbnīca.</p>
221.2. <b>Palīgizmantošana</b>	Dzīvoklis

Ogres novada teritorijas plānojums 2012. - 2024. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

221.3. <b>Minimālā zemes vienības platība</b>	1200 m <sup>2</sup> vai, ja zemes vienība pievienota centralizētajai kanalizācijai un ūdensapgādei, 600 m <sup>2</sup> .
221.4. <b>Apbūves intensitāte</b>	<p>A) 150%;</p> <p>B) Pirmsskolas izglītības iestādei 50%.</p>
221.5. <b>Brīvās teritorijas rādītājs</b>	<p>A) 20%, rekonstrukcijas gadījumā, pieļaujams samazināt līdz 10%;</p> <p>B) Pirmsskolas izglītības iestādei 100%. Brīvās zaļās teritorijas rādītāju atļauts samazināt, ja piegulošajā teritorijā iestādei ir tiesības izmantot labiekārtotu publisku parka vai meža teritoriju.</p>

<p><b>221.6. Maksimālais stāvu skaits un augstums</b></p>	<p>A) Ogres pilsētā 4 stāvi, izņemot Ogres pilsētas aizsargājamās apbūves teritorijas, kur tas noteikts 2 stāvi un jumta izbūve;</p> <p>B) Ciemos 3 stāvi;</p> <p>C) Šie augstuma ierobežojumi neattiecas uz esošajām publiskajām iestādēm un to rekonstrukciju, nepalielinot stāvu skaitu, kā arī torņiem, mastiem un citām inženiertehniskām konstrukcijām;</p> <p>D) Izstrādājot detālplānojumu, stāvu skaitu publiskām iestādēm ārpus Ogres pilsētas aizsargājamās apbūves teritorijas, iespējams palielināt, bet ne vairāk par 1 stāvu, ja tiek nodrošināti intensitātes un brīvās teritorijas radītāju ievērošana. Uz robežas ar savrupmāju apbūvi maksimālais ēkas augstums nedrīkst pārsniegt 4 stāvus.</p>
<p><b>221.7. Citi noteikumi apbūvei</b></p>	<p>A) Žogu uzstādīšana nav pieļaujama, izņemot ēkas, kurām to paredz būvnormatīvi;</p> <p>B) Vasaras (āra) kafejnīcām jābūt nodrošinātām ar pārvietojamām tualetēm, ja nepieciešamo skaitu nenodrošina tualetes pastāvīgi funkcionējošajā objekta apjomā. Pieļaujams izmantot blakusesošo publisko objektu tualetes, ja par to ir panākta rakstiska vienošanās ar šīs iestādes vadību un par iespēju izmantot šīs tualetes informē uzraksti/norādes vasaras kafejnīcā;</p> <p>C) Rekonstrukcijas gadījumā, lai nodrošinātu vides pieejamības prasību ievērošanu ēkā, drīkst samazināt būvlaidi.</p>
<p><b>221.8. Papildinājumi</b></p>	
<p><b>221.9. Izņēmumi</b></p>	<p>Publiskai ēkai Ogres pilsētā, Ikšķiles ielā 2 pieļaujamais stāvu skaits ir 10 stāvi.</p>

Avots: www.geolativija.lv

#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegtas būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas un VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

<p><b>Nr.:</b></p>	<p><b>001</b></p>	
<p><b>Nosaukums:</b></p>	<p><b>Dzīvojamā ēka</b></p>	
<p><b>Stāvoklis apskates brīdī</b></p>		
<p><i>Fiziskie parametri</i></p>		
<p>Apbūves laukums:</p>	<p>705,7</p>	<p>m<sup>2</sup></p>
<p>Būvtilpums:</p>	<p>3 394,0</p>	<p>m<sup>3</sup></p>
<p>Ēkas kopējā platība:</p>	<p>821,2</p>	<p>m<sup>2</sup></p>
<p>5010/142151 dom.daļu platība:</p>	<p>47,7</p>	<p>m<sup>2</sup></p>
<p>Stāvu skaits:</p>	<p>2</p>	
<p>Būvniecības uzsākšanas gads:</p>	<p>1920.g.</p>	



<b>Nr.:</b>	<b>001</b>							
<b>Nosaukums:</b>	<b>Dzīvojamā ēka</b>							
<i>Konstruktīvais risinājums</i>								
<b>Nosaukums</b>	<b>Materiāls</b>	<b>Konstrukcijas veids</b>	<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads</b>	<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)</b>	<b>Nolietojums (%)</b>			
Pamati	Dzelzsbetons	-	1920	-	50			
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1920	-	50			
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1920	-	50			
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1920	-	50			
<p>Ēkas tehniskā stāvokļa apskate tika veikta vizuāli. Kopumā celtnes tehniskais stāvoklis ir slikts.</p>								
<i>Inženiertīkli</i>								
Pieslēgums elektrības centralizētajiem tīkliem, vietējā ūdensapgāde un kanalizācijas sistēma. Tualete atrodas gaitenī – koplietošanas telpās.								
<b>Plānojums:</b>								
<b>Telpas numurs telpu grupā</b>	<b>Nosaukums</b>	<b>Telpas veids</b>	<b>Stāvs</b>	<b>Augstums (m)</b>	<b>Mazākais augstums (m)</b>	<b>Lielākais augstums (m)</b>	<b>Platība (kv.m.)</b>	<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)</b>
1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	2,4	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	12,4	-
3	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	25,9	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	7,0	-
<i>Telpu apdare</i>								
<p>Sienas – krāsojums, tapetes; Grīdas – linolejs, flīzes; Griesti – krāsojums, dekoratīvo piekārto griestu konstrukcijas; Ailes – logi un durvis: PVC Kopumā telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs</p>								

Telpu grupas 005 tehniskais stāvoklis, saskaņā ar veikto apskati dabā, kopumā raksturojams kā apmierinošs.

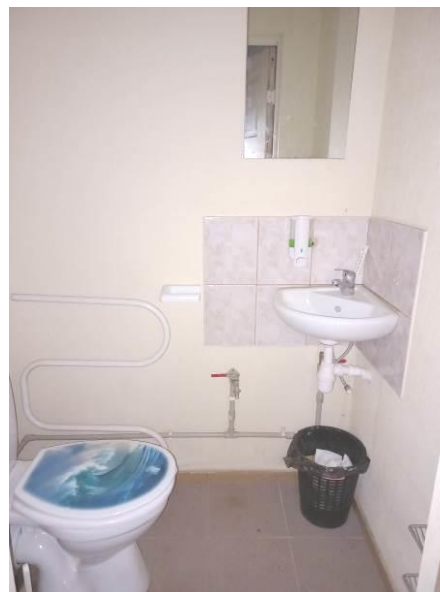
### 1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI







Ieeja telpu grupā 005



Koplietošanas telpas - gaitenis un tualete

## **2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU**

---

### **2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS**

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir telpu izmantošana komercdarbībai (veikala vai biroju telpas) vai dzīvoklim.*

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini.

### **2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

#### Pozitīvie:

- nekustamā īpašuma atrašanās vieta Ķeipenes pagasta centrā;
- tuvākajā apkārtnē attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

#### Negatīvie:

- nepieciešami papildus finanšu līdzekļi ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- tualete ir koplietošanas telpa, kas atrodas gaitenī;
- krāsns apkure;
- vērtējamais Objekts ir domājamās daļas no īpašuma.

### **2.3. TIRGUS ANALĪZE**

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2023.-2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs saglabāsies iepriekšējā gada līmenī.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem un līdzīgām kvalitātēm ir robežās no 9 000 EUR līdz ~ 17 000 EUR, savukārt lielākas pārdevuma cenas ir īpašumiem ar salīdzinoši plašām ēkām, ar funkcionālu plānojumu un labu inženiertehnisko nodrošinājumu.

### 3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

---

#### 3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļu aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

**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.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu daļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.



## 4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

### 4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus pieeja.

### 4.2. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo īpašuma daļu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamās īpašuma daļas tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, telpu tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida telpām vērtējamās nekustamā īpašuma daļas tuvumā vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā tirgus pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamai īpašuma daļai.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr.

#### Salīdzināmo objektu raksturojums

1. Īpašums *Lielā iela 32, Talsi, Talsu novads*. Zemes gabala 480/6029 domājamās daļas no kopējās platības 1 278 m<sup>2</sup>, telpu grupas (veikala) kopējās platība 46,2 m<sup>2</sup> – apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašumu veido viena 2-stāvu ķieģeļu mūra ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecība uzsākta 1890.g., fiziskais nolietojums 65%. Īpašuma daļa pārdota 2023. gada jūnijā par 12 900 EUR.
2. Īpašums *Ķeguma iela 8-16, Rembates pagasts, Ogres novads*. Zemes gabala 490/13457 domājamās daļas no kopējās platības 4 800 m<sup>2</sup>, telpu grupas (veikala) kopējā platība 51,5 m<sup>2</sup> – apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašumu veido viena 3-stāvu dzelzsbetona konstrukcijas ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecība uzsākta 1986.g., fiziskais nolietojums 20%. Īpašuma daļa pārdota 2022. gada jūnijā par 15 000 EUR.

#### Salīdzināmo objektu fotoattēli\*



3. Īpašums “Lejas”, Ķeipenes pagasts, Ogres novads. Telpu grupas (veikala) kopējās platība 118,3 m<sup>2</sup> – apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā, 2-stāvu ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī ar palīgēkām. Ēkas celtniecība uzsākta 1938.g., fiziskais nolietojums 60%. Īpašums pārdots 2020. gada jūnijā par 17 000 EUR.



4. Īpašums Avota iela 1, Lielvārdes pagasts, Ogres novads. Telpu grupas (tirdzniecības telpas) kopējās platība 49,2 m<sup>2</sup> – apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā, 5-stāvu ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecība uzsākta 1977.g., fiziskais nolietojums 15%. Īpašums pārdots 2022. gada augustā par 9 500 EUR



*\*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Aprēķiniem tiek izmantota telpu grupas 005 kopējā platība – 47,7 m<sup>2</sup>, saskaņā ar VZD Kadastrā norādīto. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	
	"Krustiņi", Ķeipenes pagasts, Ogres novads	Lielā iela 32, Talsi, Talsu novads	Ķeguma iela 8-16, Rembates pagasts, Ogres novads	"Lejas", Ķeipenes pagasts, Ogres novads	Avotu iela 1, Lielvārde, Ogres novads	
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>12 900</b>	<b>15 000</b>	<b>17 000</b>	<b>9 500</b>	
Darījuma laiks		06.2023.	06.2022.	06.2020.	08.2022.	
Īpašuma domājamās daļas	5010/142151	480/6029	490/13457	nav	nav	
<b>Vērtējamo telpu platība, m<sup>2</sup></b>	<b>47,7</b>	<b>46,2</b>	<b>51,5</b>	<b>118,3</b>	<b>49,2</b>	
Lietošanas mērķis	biroja telpas (bij. pasts)	veikala telpas	veikala telpas	veikala telpas	veikala telpas	
Telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>279</b>	<b>291</b>	<b>144</b>	<b>193</b>	
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 279		EUR 291		EUR 144	EUR 193
2. Darījuma apstākļi (tipisks piršanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 279		EUR 291		EUR 144	EUR 193
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%
	EUR 279		EUR 291		EUR 144	EUR 199
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	slīktāk	10%
	EUR 279		EUR 277		EUR 158	EUR 199
5. Telpu platība	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	lielāka	10%
	EUR 279		EUR 277		EUR 174	EUR 199
6. Zemes d.d. īpašumtiesības	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	nav	5%
	EUR 279		EUR 277		EUR 183	EUR 209
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 279		EUR 277		EUR 183	EUR 209
8. Telpu tehniskais stāvoklis	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	slīktāka	3%
	EUR 279		EUR 277		EUR 188	EUR 209
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	labāk	-3%	labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 271		EUR 268		EUR 188	EUR 198
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 271		EUR 268		EUR 188	EUR 198
11. Ēku uzlabojumi:						
- ēkas tehniskais stāvoklis	labāks	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-5%
- ēkai veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvošas/bloķetas ēkas, domājamās daļas no ēkas u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ ēkas uzlabojumi		-5%		0%		-5%
	EUR 257		EUR 268		EUR 179	EUR 188
<b>Pārrēķinu koeficients</b>	<b>-8%</b>		<b>-8%</b>		<b>24%</b>	<b>-2%</b>
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 22</b>		<b>-EUR 23</b>		<b>EUR 35</b>	<b>-EUR 5</b>
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 11 887		EUR 13 823		EUR 21 134	EUR 9 273
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 11 887		EUR 13 823		EUR 21 134	EUR 9 273
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 257</b>		<b>EUR 268</b>		<b>EUR 179</b>	<b>EUR 188</b>
<b>Salīdzināmā objekta svāra koeficients</b>	<b>0,25</b>		<b>0,25</b>		<b>0,25</b>	<b>0,25</b>
<b>Salīdzināmo telpu 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 223</b>					
<b>Īpašuma daļas tirgus vērtība</b>	<b>EUR 10 647</b>					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma daļas tirgus vērtība ir EUR 10 647.

### 4.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma daļas novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **10 600 EUR**.

## **5. SLĒDZIENS**

---

Veicot VAS “Latvijas pasts” piederošo 5010/142151 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves: dzīvojamās ēkas (kad.apz. 7456 006 0503 001), kas atrodas Ogres novada Ķeipenes pagastā, “Krustiņi”, novērtējumu, ir noteikta

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 25. decembrī ir  
**10 600 EUR** (desmit tūkstoši seši simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

## 6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētā īpašuma daļa tiek uzskatīta par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēku vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

## **7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**



**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**