

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: 2026. gada 25. maijs

VAS "Latvijas Pasts"

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 nodaļums:	313
Zemes kadastra apzīmējums:	7456 006 0503		
Apbūve:	2-stāvu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 7456 006 0503 001		

Īpašumtiesības:

Īpašnieki:	VAS „Latvijas pasts”, uz 5010/142151 domājamā daļā	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. VAS "Latvijas pasts" lieto telpu grupu 005; 5010/142151 domājamās daļas no ēkas ar būves kad.apz. 7456 006 0503 001 un 51010/142151 domājamās daļas no zemesgabala.		

Zemes raksturojums:

Platība m²:	7 200	Forma:	Taisnstūra.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, vietējie ūdensvada tīkli un kanalizācijas sistēma.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m²:	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka 001:	1920.	2	Visas ēkas platība 821,2 vērtējamo 5010/142151 domājamo daļu platība 47,7	Ēkas tehniskais stāvoklis ir slikts, vērtējamā Objekta telpas ir 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:	VZD Kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi:				
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība Mērv.
	7	04.01.1999	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0100 ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0028 ha
	-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0003 ha
	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0007 ha
	-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0035 ha
	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0395 ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0028 ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0028 ha

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	25.05.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekta apskate tika veikta bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt nekustamā īpašuma daļas tirgus vērtību tās apskates brīdī – 2026. gada 25. maijā, 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 5010/142151 domājamo daļu no nekustamā īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 25. maijā ir
7 000 EUR (septiņi tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, 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

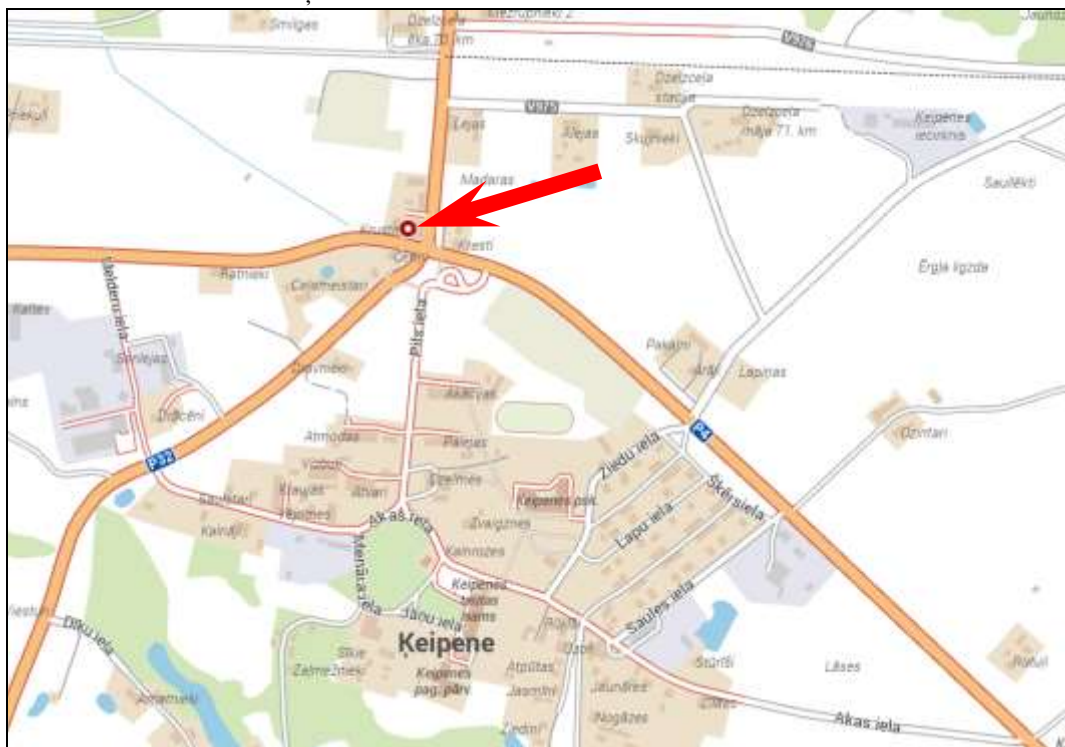
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	8
2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU	12
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
2.3. TIRGUS ANALĪZE	12
3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	14
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	14
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	15
4.2. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
4.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	17
5. SLĒDZIENS	18
6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 8 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 1 lapa;
3. pielikums	Kadastra izdrukas	- 4 lapas;
4. pielikums	Lietošanas tiesību kārtības līguma kopija	- 3 lapas;
5. pielikums	Tehniskās inventarizācijas lieta	- 6 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu 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 viens no Ogres novada administratīvajām 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 platība:	7 200 m ² ;
forma:	taisnstūra;
reljefs:	līdzens;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma
apbūve:	dzīvojamā māja un palīgēkas;
nožogojums:	nav;
pieejamie inženiertīkli:	elektroapgāde, vietējie ūdensvada tīkli un kanalizācijas sistēma.

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



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

Ķeipenes pagasta Teritorijas plānojuma karte



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
- Teritorija gar valsts autoceļiem pilsētās un ciemos (TIN19)

Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona Ikšķiles, Lielvārdes, Ķeguma un ciemu centros, kuros vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs.

4.5.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
432.	1200 m ² ¹⁸		līdz 160	līdz 16	līdz 4	10

¹⁸ Izņemot rūpnieciskai un tehniskai apbūvei.

Detalizētu informāciju skatīt: Ogres novada Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi.

Avots: www.geolatvija.lv

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegtas būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas vērtējamā Objekta telpu grupai (005) un VZD Kadastra izdrukā, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Nr.:	001							
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka							
Stāvoklis apskates brīdī								
<i>Fiziskie parametri</i>								
Apbūves laukums:	705,7	m ²						
Būvtilpums:	3394	m ³						
Ēkas kopējā platība:	821,2	m ²						
Vērtējamo 5010/142151 dom. daļu platība:	47,7	m²						
Stāvu skaits:	2							
Būvniecības uzsākšanas gads:	1920.g.							
<i>Konstruktīvais risinājums</i>								
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1920						
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1920						
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1920						
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1920						
Ēkas tehniskā stāvokļa apskate tika veikta vizuāli. Kopumā celtnes tehniskais stāvoklis ir slikts.								
<i>Inženiertīkli</i>								
Pieslēgums elektrības centralizētajiem tīkliem, vietējā ūdens apgāde un kanalizācijas sistēma. Tualete atrodas gaitenī – koplietošanas telpās.								
<i>Plānojums</i>								
Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
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>								
Sienas – krāsojums, tapetes; Grīdas – linolejs, flīzes; Griesti – krāsojums, dekoratīvo piekārtu griestu konstrukcijas; Ailes – logi durvis: PVC. Kopumā telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.								

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI









Koplietošanas tualete



Koplietošanas tualete



Koplietošanas gaitenis



Koplietošanas gaitenis

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 faktorus. 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 līdzekļu ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- vērtējamā Objekta telpu grupā (005) tualete ir koplietošanas telpa, kas atrodas gaitenī;
- krāsns apkure;
- vērtējamais Objekts ir domājamā daļa no īpašuma.

2.3. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas 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" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. 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 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā līmenī.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par neapdzīvojamām telpām, 2025. gadā bija gan kāpumi, gan kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, gan arī šaubas un nogaidīšanas politika. Izaicinājumi bija gan pārdevējiem, gan mājokļu pircējiem, tomēr šis gads skaidri parādīja, ka interese par neapdzīvojamām telpām ir zema.

Nekustamo īpašumu tirgus 2024. gadu uzsāka ar Eiropas Centrālās bankas procentu likmju samazinājumu, kas turpinājās pakāpeniski visa gada garumā, veicinot tirgus aktivitātes pieaugumu. ECB prognoze par inflācijas samazināšanos visa 2024. gada laikā piepildījās, un, reaģējot uz to, banka konsekventi īstenoja savu solījumu – samazināt procentu likmes. Gada beigās likme tika pazemināta līdz 2,5%, un ir izteikts nodoms, ka 2025. un 2026. gadā procentu likmes turpinās samazināties, sasniedzot 1,9%. Vienlaikus ECB norāda, ka katrs turpmākais lēmums par likmju samazināšanu tiks vērtēts individuāli, ņemot vērā aktuālās inflācijas prognozes un to dinamiku.



Nedzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, jo bez izskaidrojamiem, vienkārši aprēķināmiem ekonomiskajiem faktoriem, kas rada pārmaiņas tirgū, liela loma ir arī psiholoģiskajam faktoram. Izanalizējot neapdzīvojamo telpu tirgu vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē, to var raksturot kā mazaktīvu. Vērtējamā Objekta rajonā un tā tuvākajā apkārtnē pārdoto neapdzīvojamo telpu ar līdzīgu kvalitāti cenu līmenis svārstās sākot no ~ 50 līdz 250 EUR/m².

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 daļas aptuvenu pārdošanas sākcenu. 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 novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps 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 vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, 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.

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 m², 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			
	"Krustiņi", Keipenes pagasts, Ogres novads	Lauksaimnieki - 1, Dzērbenes pag., Cēsu novads	Mazgaiļi -4, Skultes pag., Limbažu novads	Gaujas iela 36, Jaunpiebalgas pag., Cēsu novads			
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	18 600	5 100	5 000			
Darījuma laiks		04.2025.	12.2025.	12.2025.			
Ēkas skats							
Zemes domājamās daļas	5010/142151	907/1226	263/2285	nav			
Vērtējamo telpu (5010/142151 dom. daļas) platība, m²	47,7	90,7	52,6	38,6			
Lietošanas mērķis	biroja telpas (pasts)	tirdzniecības telpas	neapdzīvojamās telpas	veikals			
Telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs			
Ēku tehniskais stāvoklis	slihts	apmierinošs	slihts	apmierinošs			
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	205	97	130			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 205		EUR 97		EUR 130	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 205		EUR 97		EUR 130	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 205		EUR 97		EUR 130	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	5%
		EUR 215		EUR 97		EUR 136	
5. Telpu platība		lielāka	12%	lielāka	3%	mazāka	-3%
		EUR 241		EUR 100		EUR 132	
6. Zemes īpašumtiesības		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	nav	7%
		EUR 241		EUR 100		EUR 141	
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
		EUR 241		EUR 100		EUR 148	
8. Telpu tehniskais stāvoklis		labāks	-12%	sliktāks	5%	sliktāks	5%
		EUR 212		EUR 105		EUR 156	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 212		EUR 105		EUR 156	
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 212		EUR 105		EUR 156	
11. Ēku uzlabojumi:							
- ēkas tehniskais stāvoklis		labāks	-10%	sliktāks	3%	labāks	-7%
- 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		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ ēkas uzlabojumi			-10%		3%		-7%
		EUR 191		EUR 108		EUR 145	
Pārrēķinu koeficients		-7%		11%		12%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 14		EUR 11		EUR 15	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 17 324		EUR 5 681		EUR 5 587	

12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 17 324	EUR 5 681	EUR 5 587
Koriģētā 1 m² cena	EUR 191	EUR 108	EUR 145
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3	0,35	0,35
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 146		
Īpašuma daļas tirgus vērtība	EUR 6 953		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma daļas tirgus vērtība ir EUR 6 953.

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 **7 000 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 2026. gada 25. maijā ir
7 000 EUR (septiņi tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība 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, iekšlājumiem, 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 pārliecību 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 apmaksa 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 daļas personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)