

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Ķekavas novada
Ķekavas pagasta Krustkalnos,
Apiņu ielā 17 - 1**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ķekavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 16. jūlijs

Ķekavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos, Apiņu ielā 17 - 1, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos, Apiņu ielā 17 - 1, turpmāk tekstā Objekts, novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8070 900 3010		Ķekavas pagasta ZG nodalījums:	2999 1
Būves nosaukums	Ēku kadastra apz:	d.d. no būves.:	Zemes gabala kadastra apz.:	8070 003 0169
Dzīvojamā ēka:	8070 003 0169 001	351/677		
Šķūnis:	8070 003 0169 003	351/677		
Šķūnis:	8070 003 0169 004	1/1		
Pirts:	8070 003 0169 005	1/1		
Šķūnis:	8070 003 0169 006	1/1		
Domājamās daļas no zemes:			351/677	
Piekļūšanas apstākļi:			Piekļūšana pie vērtējamā Objekta no pašvaldībai piederoša, asfaltēta autoceļa.	

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ķekavas novada pašvaldība
------------	---------------------------

Telpu grupas raksturojums: LR VZD Kadastra dati

Atrašanās stāvs:	1	Kopējā platība:	35,1 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts:	ķieģeļu mūra ēka
Piezīmes:	Ēkā sadalīta 2 dzīvokļu īpašumos tualetes telpa ir koplietošanas abiem dzīvokļiem.		
Pārbūves:	Apskates brīdī dzīvoklī konstatēts, ka: - telpā nr.1 (gaitenis) izbūvēts telpas sadalījums, izveidojot dušas telpu; - durvju aile starp 1. telpu (gaitenis) un 3. telpu (istaba) nav demontēta, taču tajā izbūvēts neliels sienas skapis/pieliekamais; - izbūvēta jauna durvju aile starp telpām nr.2 (virtuve) un nr.3 (istaba); - telpas nr. 1 (gaitenis) platība ir palielināta, izbūvēta jauna durvju aile no koplietošanas gaitēņa uz telpu nr.1 (gaitenis), aizņemot lielāku platību no koplietošanas telpu plānojuma; BIS sistēmā nav reģistrēta būvniecības lieta. Kā tirgus vērtību pazeminošais faktors tiek ņemtas vērā pārbūves saskaņošanas izmaksas vai izmaksas telpu atgriešanai sākotnējā stāvoklī.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Būtiski neietekmē tirgus vērtību:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0001	ha
	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0004	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1644	ha
	-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0025	ha
	-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0027	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	16.07.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 16. jūlijā ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 16. jūlijā ir
21 200 EUR (divdesmit viens tūkstotis divi simti 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.

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

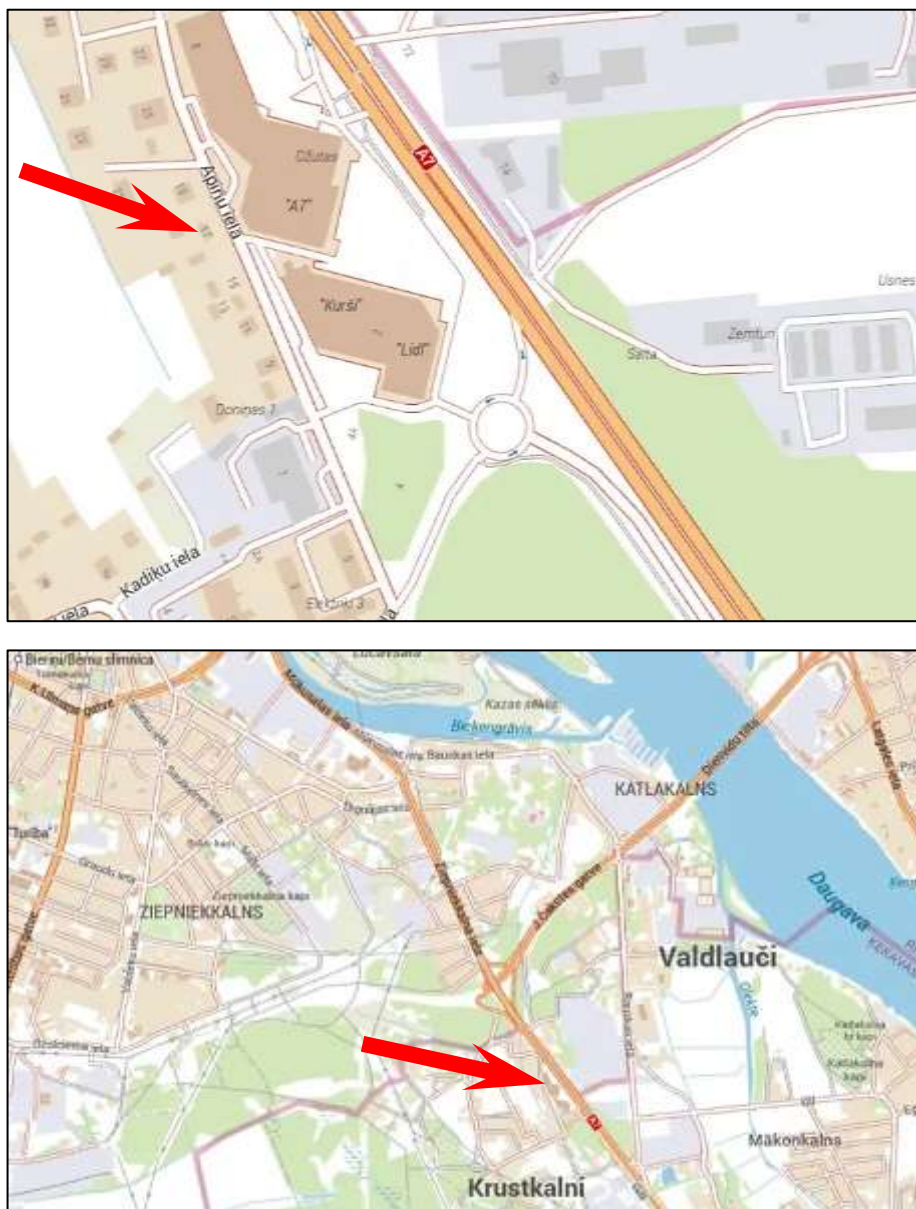
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
4.1. TIRGUS ANALĪZE	13
4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	14
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
5. SLĒDZIENS	16
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 4 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - dzīvoklis	- 2 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - ēka	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

Atrašanās vietas apraksts:

Nekustamais īpašums atrodas Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos, Apiņu ielas apkaimē. Objekta tiešā tuvumā atrodas iedzīvotājiem aktuālā sociālā infrastruktūra, tostarp tirdzniecības vietas. Attālums līdz novada administratīvajam centram Ķekavai ir aptuveni 14 km. Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~ 250 m attālumā. Kopumā īpašuma atrašanās vieta ir laba.

Informācija par ēku, kur atrodas telpu grupa

Ēkas projekts, arhitektūra	Stāvu skaits	Uzbūvēšanas gads	Ērtības
Ķieģeļu mūra ēka	1	1965.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums kadastrā

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1965
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1965
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1965
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1965

Vērtējamās telpu grupas apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Kopējā platība
2	1	35,1 m ²

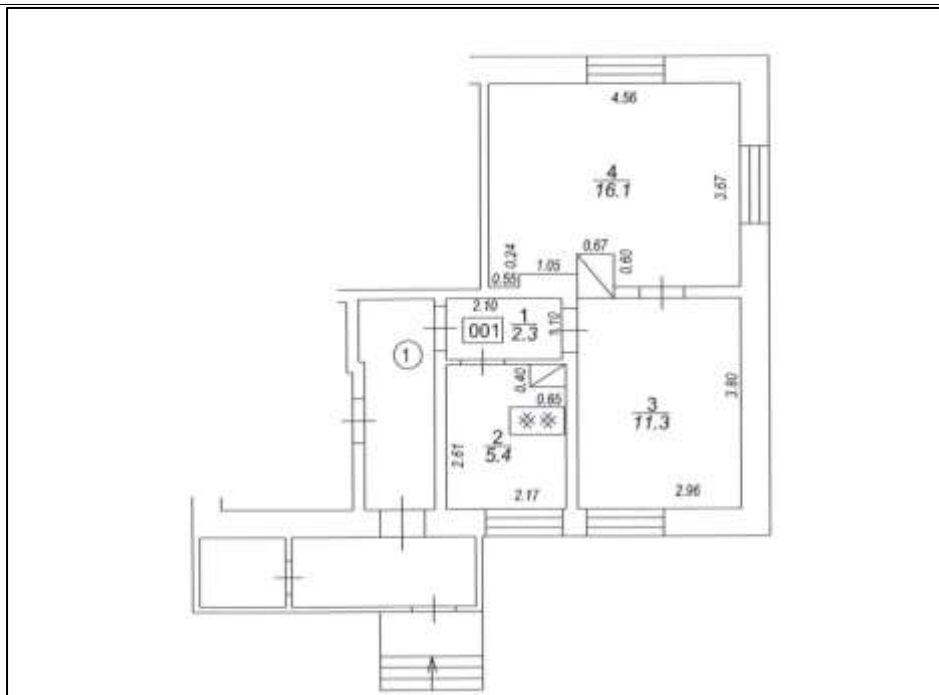
Telpu grupas izvietojums ēkā:

Dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā.

Labiekārtojums (VZD Kadastra dati):

Dzīvoklim ir centralizēts pieslēgums elektrībai. Balstoties uz vērtētājam iesniegto informāciju, ēkā nav centralizētas apkures sistēmas, apskates laikā telpu apkure bija iespējama ar vietējo krāsnī.

Plānojums:



Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – tapetes, krāsojums, ķieģeļi, flīzes (virtuvē); grīdas – flīzes, lamināts; griesti – krāsojums, iekārtie paneļi. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Pārbūves:

Apskates brīdī dzīvoklī konstatēts, ka

- telpā nr.1 (gaitenis) izbūvēts telpas sadalījums, izveidojot dušas telpu;
- durvju aile starp 1. telpu (gaitenis) un 3. telpu (istaba) nav demontēta, taču tajā izbūvēts neliels sienas skapis/pieliekamais;
- izbūvēta jauna durvju aile starp telpām nr.2 (virtuve) un nr.3 (istaba);
- telpas nr. 1 (gaitenis) platība ir palielināta, izbūvēta jauna durvju aile no koplietošanas gaitenī uz telpu nr.1 (gaitenis), ieņemot lielāku platību no koplietošanas telpu plānojuma.

BIS sistēmā nav reģistrēta būvniecības lieta. Kā tirgus vērtību pazeminošais faktors tiek ņemtas vērā pārbūves saskaņošanas izmaksas vai izmaksas telpu atgriešanai sākotnējā stāvoklī.

Nekustamā īpašuma domājamo daļu – dzīvokļa Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos,
Apiņu ielā 17 - 1, novērtējums

Īpašumā esošo palīgēku apraksts

Kadastra apz.:	8070 003 0169 003		
Nosaukums:	Šķūnis		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	18,9	m ²	
Būvtilpums:	49,0	m ³	
Kopējā platība:	16,6	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1965.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs	
Ārsienas:	koka karkasa	daļēji apmierinošs	
Jumts:	azbestcementsa lokšņu segums	apmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav.			

Kadastra apz.:	8070 003 0169 004		
Nosaukums:	Šķūnis		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	20,0	m²	
Būvtilpums:	52,0	m³	
Kopējā platība:	16,0	m²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1966.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs	
Jumts:	azbestcementsa lokšņu segums	apmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav.			

Kadastra apz.:	8070 003 0169 005		
Nosaukums:	Pirts		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	16,0	m ²	
Būvtilpums:	38,0	m ³	
Kopējā platība:	13,0	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	-		
Konstruktīvais risinājums			
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	neapmierinošs	
Jumts:	azbestcementsa lokšņu segums	apmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav.			

*Nekustamā īpašuma domājamo daļu – dzīvokļa Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos,
Apiņu ielā 17 - 1, novērtējums*

Kadastra apz.:	8070 003 0169 006		
Nosaukums:	Šķūnis		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	9,1	m²	
Būvtilpums:	24,0	m³	
Kopējā platība:	7,7	m²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1998.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati	Koka stabi	apmierinošs	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs	
Jumts:	azbestcementsa lokšņu segums	apmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav.			

*Nekustamā īpašuma domājamo daļu – dzīvokļa Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos,
Apiņu ielā 17 - 1, novērtējums*

2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Fasāde



Fasāde



Ieeja ēkā



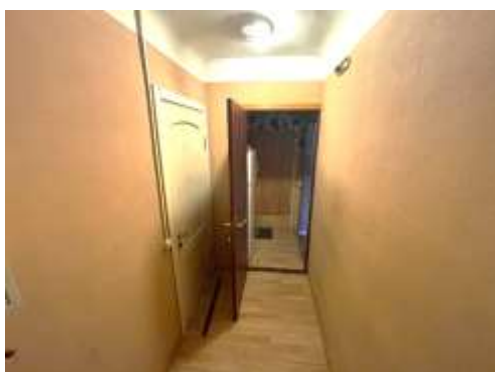
Koplietošanas vējtveris



Koplietošanas tualete



Koplietošanas vējtveris



Koplietošanas gaitenis – skats uz ieejas durvīm



Gaitenis (nr.1)

*Nekustamā īpašuma domājamo daļu – dzīvokļa Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos,
Apiņu ielā 17 - 1, novērtējums*



Izbūvētā dušas telpa



Izbūvētā dušas telpa



Virtuve



Virtuve



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba

*Nekustamā īpašuma domājamo daļu – dzīvokļa Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos,
Apiņu ielā 17 - 1, novērtējums*



Palīgēkas 003 un 004



Palīgēka 006



Palīgēka 005



Pagalms



Pagalms



Skats no ielas – piebraucamais ceļš

3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

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.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma 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 piespiedības.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu telpu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 pārrāks 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 pārrāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

3.2. 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 ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

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

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. 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” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Saskaņā ar aktuālo makroekonomisko informāciju, 2026. gadā Latvijā un Eiropā kopumā ir vērojama mērena ekonomikas atkopšanās un izaugsme, pārvarot iepriekšējo gadu stagnāciju, savukārt inflācija ir nostabilizējusies zemā, mērķim atbilstošā līmenī. Eiropas ekonomika pakāpeniski uzlabo savus rādītājus, un sagaidāms, ka gan 2026., gan 2027. gadā šī pozitīvā izaugsmes tendence nostiprināsies.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ



Avots: Latio Mājokļu pārskats 2025 – H1

Saskaņā ar masu medijos un tirgus apskatos pieejamo informāciju, mājokļu tirgū 2024. un 2025. gadā bija vērojami gan aktivitātes kāpumi un kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, kā arī izteikta pircēju nogaidīšanas politika. Izaicinājumi skāra gan pārdevējus, gan mājokļu pircējus, tomēr šis laiks skaidri parādīja, ka interese par dzīvokļiem saglabājas mērena, ko būtiski ietekmēja komunālo pakalpojumu, elektrības un apkures cenas, daudziem liekot rūpīgāk izvērtēt īpašuma uzturēšanas izmaksas. Nekustamo īpašumu tirgus 2025. gadu uzsāka ar Eiropas Centrālās bankas (ECB) procentu likmju samazinājumu, kas pakāpeniski turpinājās visa gada garumā, pozitīvi ietekmējot kredītņēmējus un veicinot pakāpenisku tirgus aktivitātes atjaunošanos.

ECB prognozes par inflācijas samazināšanos 2024. un 2025. gada laikā piepildījās, un, reaģējot uz to, banka konsekventi īstenoja mērķtiecīgu procentu likmju samazināšanu. 2025. gada beigās ECB noguldījumu iespējas likme tika pazemināta līdz 2,0%, un finanšu tirgus prognozes liecina, ka 2026. gadā likmes varētu turpināt mērenu kritumu vai stabilizēties ap 1,9% – 2,0% atzīmi. Vienlaikus ECB norāda, ka katrs turpmākais lēmums par likmju izmaiņām tiks vērtēts individuāli katrā sanāksmē, ņemot vērā aktuālos makroekonomiskos datus, inflācijas prognozes un tās dinamiku.

Ķekavas pagasta Krustkalnos un tuvāk esošajās Pierīgas teritorijās dzīvokļu tirgus raksturojams kā aktīvs, dzīvojamās platības šajā reģionā ir augsti pieprasītas, pēdējā gada laikā ar līdzīgas platības dzīvokļu īpašumiem Krustkalnu un Valdlauču rajonā ir notikuši ap 15 darījumi, cenu robežas no 600 līdz 2 000 EUR/m², plašo cenu amplitūdu skaidro dzīvokļu novietojums, tehniskais stāvoklis (dzīvokļa un ēkas), platības rādītāji un citi faktori.

Lielākais tirgus vērtību pazeminošais faktors vērtējamā Objekta gadījumā ir koplietošana sanmezglā esamība, mūsdienās vērtējamā Objekta rajonā tirgū reti notiek darījumi ar dzīvokļiem, kas atrodas vienkārtu dzīvojamajās ēkās un kuriem nav izbūvēta sanmezglā dzīvokļi. Apskatot pieejamos datus, vērtētāji ir apkopojuši līdzvērtīgu īpašumu pārdevumu gadījumus Rīgā un Pierīgas teritorijās, cenu amplitūda šāda veida īpašumiem ir no 18 000 līdz 38 000 EUR jeb 500 līdz 850 EUR/m².

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- piekļūšana no pašvaldībai piederoša autoceļa;
- īpašuma sastāvā ir zemes un ēku domājamās daļas.

Negatīvie:

- dzīvoklī veiktas nesaskaņotas pārbūves;
- viens koplietošanas sanmezglā ēkas iedzīvotājiem.

4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments.

Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā Objekta telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

*Nekustamā īpašuma domājamo daļu – dzīvokļa Ķekavas novada Ķekavas pagasta Krustkalnos,
Apiņu ielā 17 - 1, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

Radītāji	Vērtējamais Īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Apiņu iela 17 - 1, Krustkalni, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Sila iela 2 k-1 - 4, Rīga (Šķīrotava)	Baltā māja - 3, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Grēdu iela 9 - 1, Rīga (Latgales apkaime)	Kraujas iela 6, Vimbukrogs, Ķekavas pag., Ķekavas nov.				
Īpašuma pārdevuma cena, EUR	----	18 000	25 000	22 000	37 600				
Darījuma laiks		04.2026.	12.2024.	09.2024.	011.2026.				
Istabu skaits	2	1	2	3	3				
Projekts (sērija)	ķieģeļu mūra ēka	akmens mūra ēka	ķieģeļu mūra ēka	koka konstrukcijas ēka	vieglobetona ēka				
Stāvs	1/1	1/1	1/2	1/1	1/1				
Dzīvokļa platība, m ²	35,1	32,0	39,5	43,1	(1/2 d.d. no 88,6 m ² ēkas)				
Ārtelpu platība, m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	563	633	510	849				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Īpašumu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	labāki	-5,0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0,0%	sliktāk	4,0%	sliktāk	4,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0,0%	sliktāk	4,0%	sliktāk	4,0%	labāk	-5,0%
Koriģētā m ² vērtība		EUR 562,5		EUR 658,2		EUR 530,9		EUR 806,3	
Īpašuma atrašanās vieta		sliktāk	2,0%	sliktāk	9,0%	labāk	-2,0%	sliktāk	6,0%
Ēkas projekts, arhitektūra, konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	sliktāks	7,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		sliktāk	3,0%	līdzvērtīgi	0,0%	sliktāk	3,0%	sliktāk	2,0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0,0%	labāk	-20,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Palīgēku platība		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		sliktāk	5,0%	sliktāk	5,0%	sliktāk	4,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		sliktāk	3,0%	sliktāk	3,0%	sliktāk	3,0%	labāk	-5,0%
Ēkas un zemes parametri kopā		sliktāk	13,0%	labāk	-3,0%	sliktāk	15,0%	sliktāk	3,0%
Koriģētā m ² vērtība		EUR 635,6		EUR 638,5		EUR 610,5		EUR 830,5	
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-0,7%	lielāka	1,0%	lielāka	1,8%	lielāka	1,8%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0,0%	labāks	-2,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		sliktāks	6,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamās/izolētas istabas)		līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%
Ārtelpu lielums		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas u.c.		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Dzīvokļa parametri kopā		sliktāk	5,3%	labāk	-1,0%	sliktāk	1,8%	sliktāk	1,8%
Koriģētā iekštelpu m ² vērtība		EUR 669		EUR 632		EUR 622		EUR 846	
Kopējais pārrēķinu koeficients		18,3%		0,0%		20,8%		-0,2%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		EUR 107		-EUR 1		EUR 111		-EUR 3	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā vērtība		EUR 665		EUR 633		EUR 617		EUR 847	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 21 292		EUR 25 003		EUR 26 585		EUR 37 540	
Citi Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- garāža, virszemes stāvvietā, palīgēku daļa u.c.		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 21 292		EUR 25 003		EUR 26 585		EUR 37 540	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 665		EUR 633		EUR 617		EUR 847	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,35		0,2		0,35		0,1	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 660							
Dzīvokļa tirgus vērtība (pēc pārbūvju saskaņošanas pabeigšanas)		EUR 23 170							
Pārbūvju saskaņošanas / atgriešanas sākotnējā stāvoklī izmaksas		EUR 2 000							
Objekta tirgus vērtība		EUR 21 170							

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 21 170.

4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 21 200**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Ķekavas novada Krustkalnos, Apiņu ielā 17 - 1, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 16. jūlijā ir
21 200 EUR (divdesmit viens tūkstotis divi simti eiro).**

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu 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. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. 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.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās 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,
- tika veikta īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)