

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Siguldas novada Lēdurgas pagasta
Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 3



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 8. maijs

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Siguldas novada Lēdurgas pagasta Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 3, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6656 900 0181	Lēdurgas pagasta ZG nodaļums:	100000942006 3
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	6656 002 0654 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	757/2694
Palīgēkas – šķūņa kad.apz.	6656 002 0654 002	Domājamās daļas no šķūņa:	757/2694
Zemes gabala kad.apz.:	6656 002 0654	Domājamās daļas no zemes:	757/2694

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Siguldas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 2	Kopējā platība:	75,7 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts:	mūra ēka

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	08.05.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 8. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākcumcenu.

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 īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 8. maijā ir EUR 5 000 (pieci 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

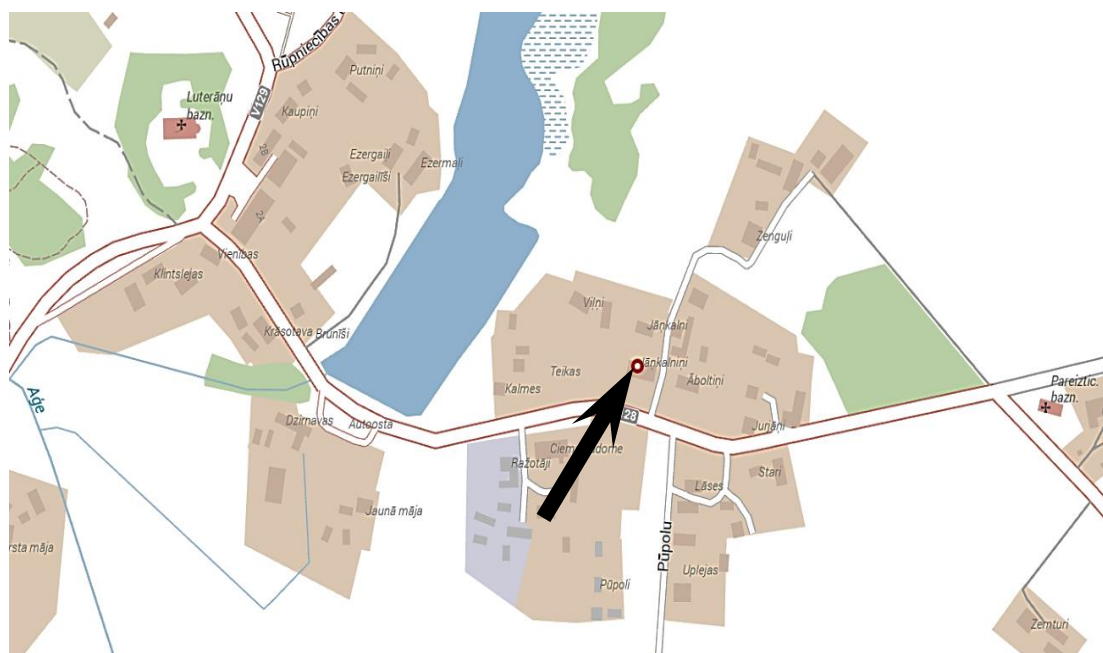
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	6
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
4.1. TIRGUS ANALĪZE	11
4.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	11
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
5. SLĒDZIENS	14
6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

PIELIKUMI

1. Pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 1 lapa;
2. Pielikums	Izdruckas no VZD Kadastra datiem	- 3 lapas;
3. Pielikums	Dzīvokļa telpu plāns	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: Balticmaps

Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Siguldas novada Lēdurgas pagasta centrā. Lēdurga ir apdzīvota vieta Siguldas novada Lēdurgas pagastā, pagasta centrs. Lēdurga atrodas pagastā centrā, Aģes upes abos krastos, ~ 28 km no novada centra Siguldas un ~ 64 km no Rīgas. Lēdurgas pagasts ir viens no Siguldas novada pagastiem, tas robežojas ar sava novada Krimuldas pagastu, Limbažu novada Vidrižu un Limbažu pagastiem. Tuvākajā apkārtnē ir vāji attīstīta sociālā infrastruktūra. Primārās nepieciešamības infrastruktūras objekti atrodas netālu esošajā Lēdurgā, savukārt sadzīves pakalpojumus sniedzot uzņēmumi izvietoti Siguldas pilsētā, ~ 25 km attālumā no vērtējamā īpašuma. Piebraukšana pie īpašuma no pašvaldībai piederoša asfalta seguma ceļa. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dzīvojamās mājas.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts, arhitektūra	Stāvu skaits	Uzcelšanas gads	Ērtības
mūra ēka	1	1972.	Bez ērtībām.
kāpņu telpas ārdurvis:	koka		apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	ārdurvis netiek slēgtas, kāpņu telpa apmierinošā tehniskā stāvoklī		

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1972
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1972
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1972
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1972
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1972

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 3, novērtējums*

Vērtējamā dzīvokļa apraksts								
Istabu skaits	Stāvs	Platība						
2	1/2	75,7 m²						
Dzīvokļa izvietojums ēkā:								
Dzīvoklis izvietots divstāvu ēkas pirmajā stāvā, telpu logi vērsti uz vienu pusi.								
Labiekārtojums: (VZD Kadastra dati)								
Labiekārtojuma veids	Apjoms (Ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (Ja tāds ir)						
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts						
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts						
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā. Akas		Apvidū ir konstatēts						
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts						
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedrē)		Apvidū ir konstatēts						
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts						
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts						
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		Apvidū ir konstatēts						
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts						
Plānojums:								
Dzīvokli veido:								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.5	3.5	3.5	1.0	-
2	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.5	3.5	3.5	8.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.5	3.5	3.5	12.7	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.84	2.84	2.84	17.7	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.84	2.84	2.84	24.9	-
6	Sanitārais mezgls	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.5	3.5	3.5	2.5	-
7	Paligtelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.5	3.5	3.5	3.9	-
8	Sanitārais mezgls	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.5	3.5	3.5	1.1	-
9	Lievenis	Dzīvokļa ārtelpa	1	3.6	3.6	3.6	3.9	-
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:								
Telpu apdare: sienas – krāsotas, tapetes, flīzes; grīdas – krāsoti koka dēļi, linolejs, krāsotas presētās skaidu loksnes, flīzes; griesti – krāsoti. Logi – koka konstrukcijas ar stiklojumu. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, nepieciešams remonts.								

2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas fasādes



Šķūnis



Ēkas ārdurvis

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 3, novērtējums*



Virtuve



Krāsns virtuvē



Istaba



Prickštelpa

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 3, novērtējums*



Istaba



Istaba



Tualete

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 3, novērtējums*



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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. 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 piespiešanas.*

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 dzīvokļu 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 salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais 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.

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 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 ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secināja, 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 īpašuma 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” 25 gadu 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.

Nekustamo īpašumu tirgū 2024. gads sākas ar cerību, ka Eiropas Centrālā banka samazinās procentu likmes vasaras mēnešos, kas varētu veicināt tirgus aktivitāšu palielinājumu, kas 2023. gada bija salīdzinoši zemas, salīdzinoši ar iepriekšējiem gadiem. Likmes 2024. gada 6. jūnijā tika samazinātas no 4.5 uz 4.25, šī bija pirmā likmju samazināšana gandrīz piecu gadu laikā, kopš 2019. gada septembra. Eiropas Centrālā banka ir izteikusi prognozes, ka inflācija paliks virs 2,5% procentiem visu 2024. gadu, tikai 2025. gadā tā tiek prognozēta 2.2%, un jau 2026. gadā saruks līdz 1.9%. Katra nākotnes procentu likmju samazināšana tiks izvērtēta individuāli, ņemot vērā inflācijas perspektīvas un tās dinamiku.

Dzīvojamo 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 dzīvokļu tirgu vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē, to var raksturot kā mazaktīvu. Pārdoto dzīvokļu cenu līmenis ar līdzīgu kvalitāti (bez ērtībām), svārstās sākot no ~ 45 līdz 100 EUR/m².

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Lēdurgas centra rajonā;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un apbūves domājamās daļas.

Negatīvie:

- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta – tā ir fiziski nolietojusies, ar cauru jumtu un saplaisājušām ārsienām;
- dzīvokļa logi ir vērsti uz vienu pusi;
- kāpņu telpas ārdurvis nav slēdzamas;
- dzīvoklis ir daļējām ērtībām;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

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 (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem 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 pielietojšanas 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.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Siguldas novadā. Izmantojot 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 dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	"Jāņkalniņi" - 3, Lēdurgas pagasts, Siguldas novads	"Veceikaži" - 5, Krimuldas pag., Siguldas novads	"Veceikaži" - 1, Krimuldas pag., Siguldas novads	"Ciema padome" - 7, Lēdurgas pag., Siguldas novads	"Zaķīši" - 3, Lēdurgas pag., Siguldas novads				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	2600	3600	3000	4000				
Darījuma laiks		Pārdots 11.2023.	Pārdots 03.2024.	Pārdots 03.2024.	Pārdots 01.2025.				
Istabu skaits	2	2	2	2	2				
Projekts, arhitektūra	Mūra ēka, nav renovēta.	Koka konstrukcijas/ māla ķieģeļu ēka, nav renovēta. Jauns jumta segums.	Koka konstrukcijas/ māla ķieģeļu ēka, nav renovēta. Jauns jumta segums.	Koka/ māla ķieģeļu ēka, nav renovēta. Jauns jumta segums.	Akmens mūra ēka, nav renovēta.				
Stāvs	1/2	1/2	1/2	2/2	1/1				
Dzīvokļa platība kopējā, m²	75,70	45,30	42,30	49,70	49,40				
Īpašumtiesības uz zemi	ir	nav	nav	ir	ir				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs, krāsns apkure, daļējas ērtības	slikts/apmierinošs, krāsns apkure, bez ērtībām	daļēji apmierinošs, krāsns apkure, bez ērtībām	slikts, krāsns apkure, bez ērtībām	apmierinošs/slikts, krāsns apkure, bez ērtībām				
Dzīvokļa platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	57,40	85,11	60,36	80,97				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 57		EUR 85		EUR 60		EUR 81	
Ēkas novietojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
Ēkas projekts, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		labāk	-7%	labāk	-7%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		labāk	-7%	labāk	-7%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 3, novērtējums*

Koriģētā m ² vērtība	EUR 53		EUR 79		EUR 60		EUR 83	
Dzīvokļa platība	mazāka	-10,0%	mazāka	-3,0%	mazāka	-8,6%	mazāka	-8,6%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	sliktāks	3%
Dzīvokļa plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	sliktāk	3%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-4%	sliktāk	0%	labāk	-6%	labāk	-3%
Koriģētā telpu m ² vērtība	EUR 51		EUR 79		EUR 57		EUR 81	
Kopējais pārrēķinu koeficients	-11%		-7%		-6%		0%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	-EUR 6		-EUR 6		-EUR 3		EUR 0	
Salīdzināmo dzīvokļu 1 m ² koriģētā vērtība	EUR 51		EUR 79		EUR 57		EUR 81	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 314		EUR 3 349		EUR 2 832		EUR 4 016	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- pagraba telpas, garāža, palīgēku daļa u.c.	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 2 314		EUR 3 349		EUR 2 832		EUR 4 016	
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģētā cena	EUR 51		EUR 79		EUR 57		EUR 81	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,25		0,25		0,30		0,20	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 66							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 4 990							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 4 990.

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 5 000**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 3, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 8. maijā ir **EUR 5 000 (pieci tūkstoši 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.22)

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 ar tiem 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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu 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 vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.22)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)