

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Ropažu novada Vangažos,
Siguldas ielā 1A - 13**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 11. aprīlis

Ropažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Ropažu novada Vangažos, Sīguldas ielā 1A - 13, novērtēšanu.

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8017 900 1243	Vangažu pilsētas ZG nodalījums:	100000020480 13
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	8017 002 0302 003	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	324/30219
Zemes gabala kad.apz.:	-	Domājamās daļas no zemes:	-
Piezīmes:	Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku funkcionāli saistītās kopīpašuma domājamās daļas no zemes vienības (kadastra apzīmējumi 8017 002 0023) pieder citai fiziskai personai un nav vērtējamā Objekta sastāvdaļa.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ropažu novada pašvaldība
------------	--------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	5 no 5	Kopējā platība:	32,9 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	„103. sērijas” projekts, 1990.g.
Pārbūves pazīmes:	Netika konstatētas.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Apgrūtinājumi:	Nav zināmi.
----------------	-------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.04.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 11. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

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 11. aprīlī ir EUR 12 700 (divpadsmit tūkstoši septiņi 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.

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

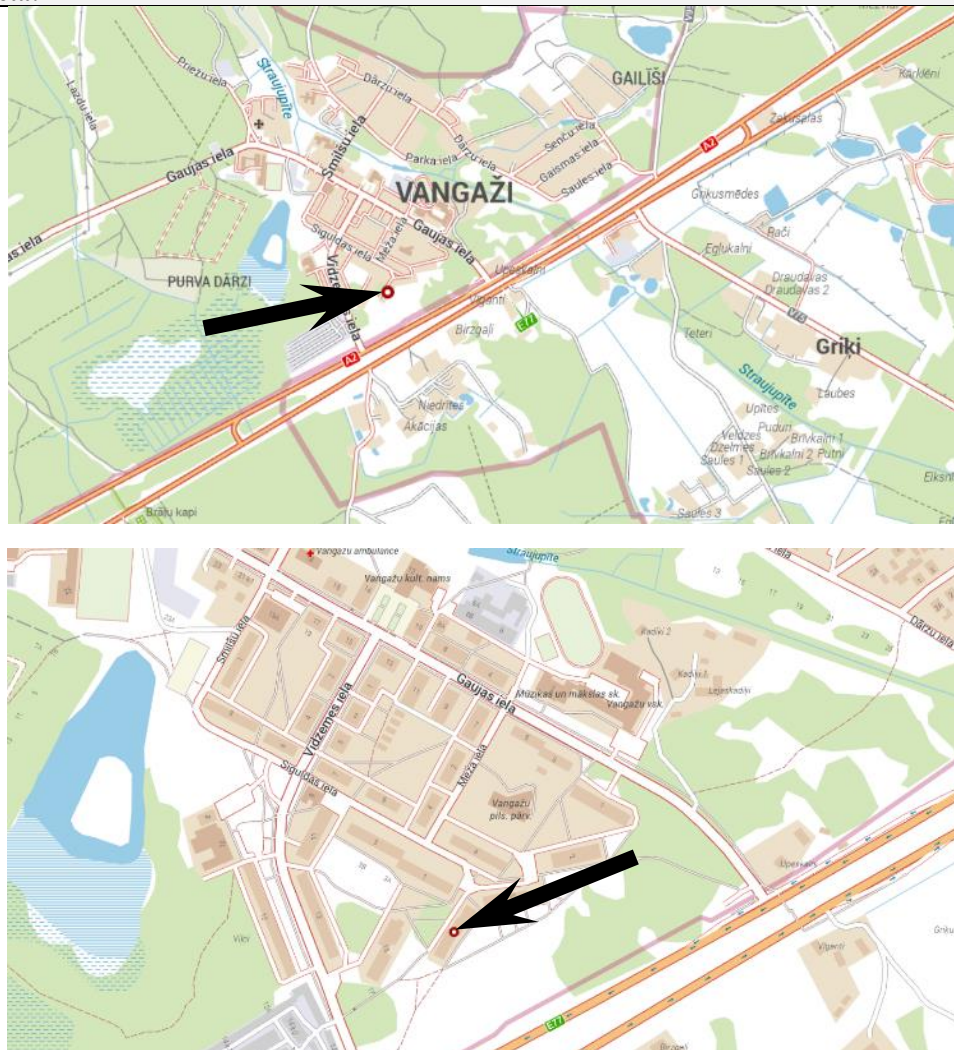
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

1. Pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 1 lapa;
2. Pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra datiem (dzīvoklis un ēka)	- 3 lapas;
3. Pielikums	Dzīvokļa telpu plāns	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: www.balticmaps

Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novada Vangažos, Siguldas ielā 1A. Ropažu novads robežojas ar sava novada Garkalnes un Stopiņu pagastu, kā arī Siguldas, Ogres un Salaspils novadu. No 2005. gada līdz 2021. gada administratīvi teritoriālajai reformai pastāvēja kā Ropažu novads. Vangaži ir pilsēta Ropažu novadā, starp apdzīvotu vietu Gauja un autoceļu A2, ziemeļaustrumos no Rīgas. Pilsēta ir izveidojusies kā dzelzsbetona konstrukciju rūpnīcas strādnieku ciemats, kurai garām iet svarīga automaģistrāle – Vidzemes šoseja. Gandrīz paralēli šosejai izbūvēta Rīgas – Abrenes dzelzceļa līnija. Vangažu izvietojums no saimnieciskā viedokļa ir ļoti izdevīgs. Vangažos atrodas vidusskola, bibliotēka, kultūras nams un citas sabiedriskas nozīmes būves.

Piebraukšana pie vērtējamā Objekta no pašvaldībai piederošas asfaltētās Siguldas ielas. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusa maršruti un vilcienu satiksme. Autobusa maršrutu pietura atrodas ~ 500 metru attālumā no vērtējamā dzīvokļa, savukārt vilciena pietura atrodas ~ 4 km attālumā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ropažu novada Vangažos, Siguldas ielā 1A - 13, novērtējums*

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„103. sērija”	1	1990.	Visas.

Būves konstruktīvo elementu raksturojums

Saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas datiem un vizuālo apskati - ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1990
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1990
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1990

kāpņu telpas ārdurvis:	metāla	daļēji apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	Ārdurvis tiek slēgtas. Kāpņu telpa ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	5/5	32,9 m ²

Dzīvokļa izvietojums ēkā:

Dzīvoklis izvietots piecstāvu ēkas piektajā stāvā. Dzīvokļa logi vērsti uz vienu pusi.

Labiekārtojums:

Dzīvoklim ir pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, apkure, gāzesvads, ūdensvads un kanalizācija.

Plānojums:

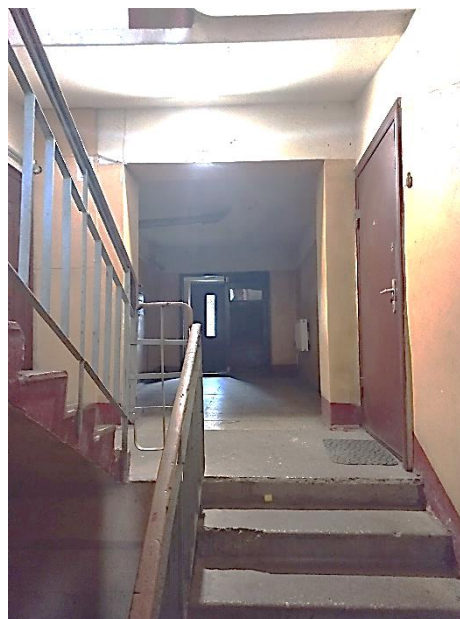
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2,55	2,55	2,55	17,3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2,55	2,55	2,55	6,6	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2,55	2,55	2,55	4,8	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2,55	2,55	2,55	0,9	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2,55	2,55	2,55	2,5	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	5	2,55	2,55	2,55	0,8	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

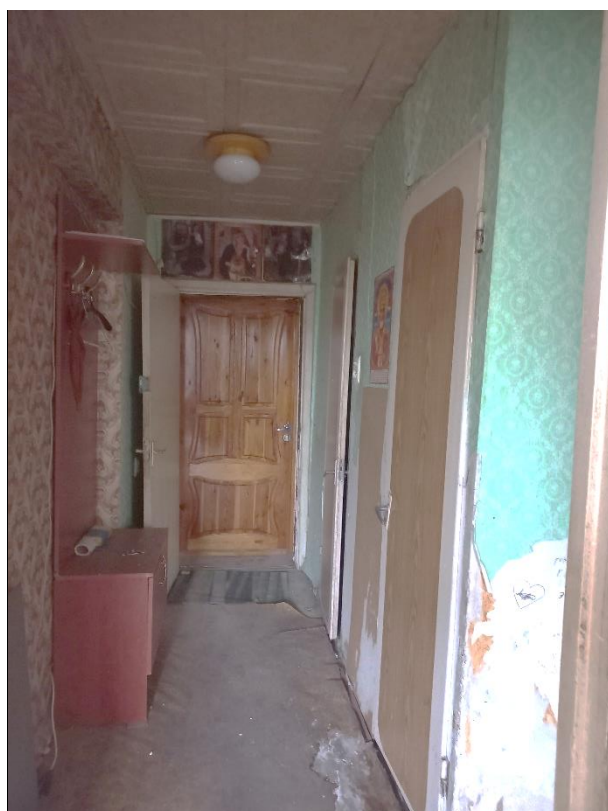
Telpu apdare: sienas – krāsotas, flīzes, tapetes; grīdas – flīzes, linolejs; griesti – krāsoti, dekoratīvā griestu apdare; logi – PVC. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts, nepieciešams remonts.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ropažu novada Vangažos, Siguldas ielā 1A - 13, novērtējums*

Novērtējamā Objekta fotoattēli



Kāpņu telpa



Dzīvokļa gaitenis



Dzīvokļa durvis

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ropažu novada Vangažos, Siguldas ielā 1A - 13, novērtējums*



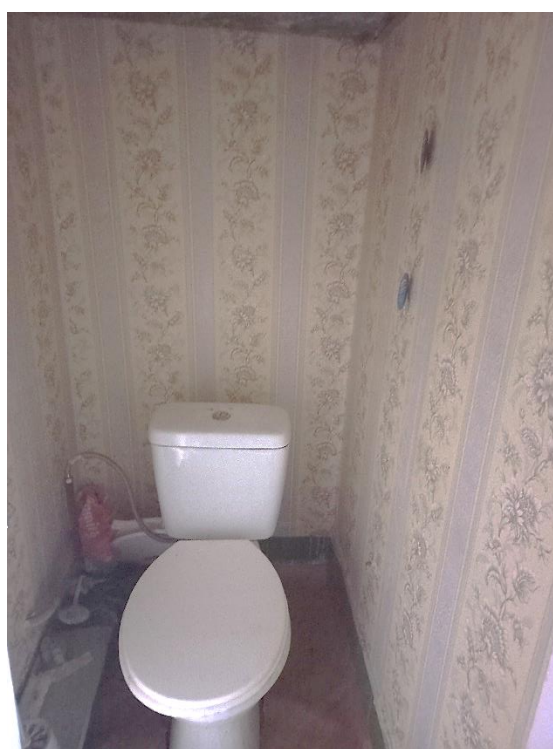
Istaba



Virtuve



Vannas istaba



Tualete

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. 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.

2.2. 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.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. 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” 22 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 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.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ - SĒRIJAS



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 Ropažu novada Vangažos to var raksturot kā vidēji aktīvu. Pēdējā gada laikā Vangažu pilsētā kopumā pārdoti 35 pārdoti dzīvokļi “padomju laikā” būvētās mājās. Pārdoto dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 182 līdz 1 043 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Vangažu centrā;
- apkārtnē labi attīstīta sociālā infrastruktūra.

Negatīvie:

- dzīvoklis atrodas ēkas augšējā stāvā;
- nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa remontam;
- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta;
- telpas izgaismotas no vienas puses;
- īpašuma sastāvā nav zemes domājamo daļu.

3.3. 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.

3.4. 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 Vangažu pilsētā. 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 iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu 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
	Siguldas iela 1A - 13, Vangaži, Ropažu novads	Vidzemes iela 15 - 68, Vangaži, Ropažu novads	Vidzemes iela 15 - 25, Vangaži, Ropažu novads	Siguldas iela 1 - 44, Vangaži, Ropažu novads	Priežu iela 2- 42, Vangaži, Ropažu novads
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	13000	19500	15000	14000
Darījuma laiks		09.2024. Pārdots	06.2024. Pārdots	09.2024. Pārdots	12.2024. Pārdots
Istabu skaits	1	1	1	1	1
Projekts (sērija)	Ķieģeļu/vieglbetona ēka, celta 1990.gadā (103.sērija), nav renovēta	Ķieģeļu/vieglbetona ēka, celta 1994.gadā (103.sērija), nav renovēta	Ķieģeļu/vieglbetona ēka, celta 1994.gadā (103.sērija), nav renovēta	Vieglbetona ēka, celta 1970.gadā ("lietuviešu" projekts), renovēta	Vieglbetona ēka, celta 1992.gadā ("lietuviešu" projekts), nav renovēta
Stāvs	5/5	4/5	4/5	5/5	5/5
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	32,9	39,4	39,4	32,3	36,8
Iekštelpu platība, m ²	32,9	39,4	39,4	29,5	33,6
Ārtelpu platība, m ²	0,0	0,0	0,0	2,8	3,2
Zeme īpašuma sastāvā	nav	ir	ir	ir	ir
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts	slikts	apmierinošs	daļēji apmierinošs	slikts
Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	330	495	508	417

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ropažu novada Vangažos, Siguldas ielā 1A - 13, novērtējums*

Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāki	-5%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana 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%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 330		EUR 495		EUR 483		EUR 417	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā, infrastruktūras tuvums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	3%	sliktāks	3%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	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	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-7%	sliktāk	3%
Koriģētā m² vērtība	EUR 330		EUR 495		EUR 449		EUR 429	
Iekštelpu platība	lielāka	2,6%	lielāka	2,6%	mazāka	-1,4%	lielāka	0,3%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	labāks	-5%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	labāks	-7%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
Iebūvētas mēbeles, 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%
Autostāvvietā, noliktava	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-5,4%	labāk	-15,4%	labāk	-11,4%	labāk	-2,7%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 312		EUR 419		EUR 398		EUR 417	
Kopējais pārreķinu koeficients	-5%		-15%		-23%		0%	
Kopējā pārreķinu korekcija	-EUR 18		-EUR 76		-EUR 110		EUR 1	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 312		EUR 419		EUR 390		EUR 418	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 12 298		EUR 16 497		EUR 11 496		EUR 14 039	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 12 298		EUR 16 497		EUR 11 496		EUR 14 039	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 312		EUR 419		EUR 390		EUR 418	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,25		0,25		0,25		0,25	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 385							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 12 653							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 12 653.

3.5. 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 12 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ropažu novada Vangažos, Siguldas ielā 1A – 13 novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2025. gada 11. aprīlī ir
EUR 12 700 (divpadsmit tūkstoši septiņi simti 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.26)

Arvīds Badūns

5. 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.

6. 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 noteiktās 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.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)