

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Siguldas novada  
Lēdurgā, “Zaķīši” - 5**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. septembris

**Siguldas novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Siguldas novada Lēdurgā, “Zaķīši” - 5, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                            |                   |                                      |                                                                    |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kadastra nr.:              | 6656 900 0150     | Lēdurgas pagasta ZG nodaļums:        | 269 5                                                              |
| Dzīvojamās mājas kad.apz.: | 6656 002 0522 001 | Domājamās daļas no dzīvojamās mājas: | 240/1718                                                           |
| Zemes gabala kad.apz.:     | 6656 002 0522     | Domājamās daļas no zemes:            | 240/1718 dom. daļas no zemes kopējās platības 2 550 m <sup>2</sup> |

**Īpašumtiesības:**

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

**Dzīvokļa raksturojums:**

|                  |        |                 |                            |
|------------------|--------|-----------------|----------------------------|
| Atrašanās stāvs: | 2 no 2 | Kopējā platība: | 24,0 m <sup>2</sup>        |
| Istabu skaits:   | 1      | Ēkas projekts:  | „pirmskara laika”, 1930.g. |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

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

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                                |                     |                                 |                                        |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 20.09.2025.         | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
| Apskates apstākļi:             | Bez ierobežojumiem. |                                 |                                        |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 20. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākcenu.

**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 20. septembrī ir EUR 900 (deviņi 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

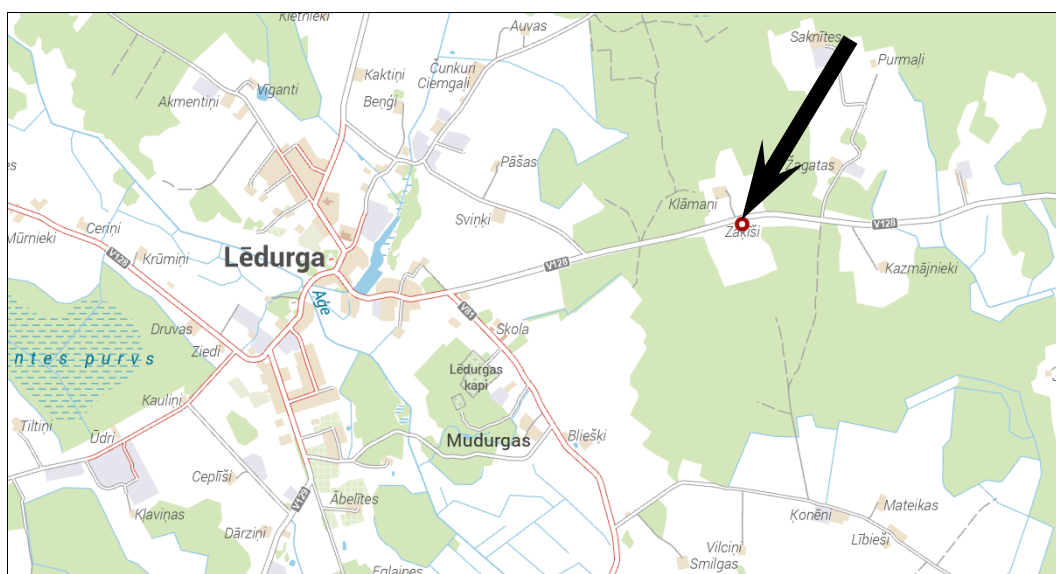
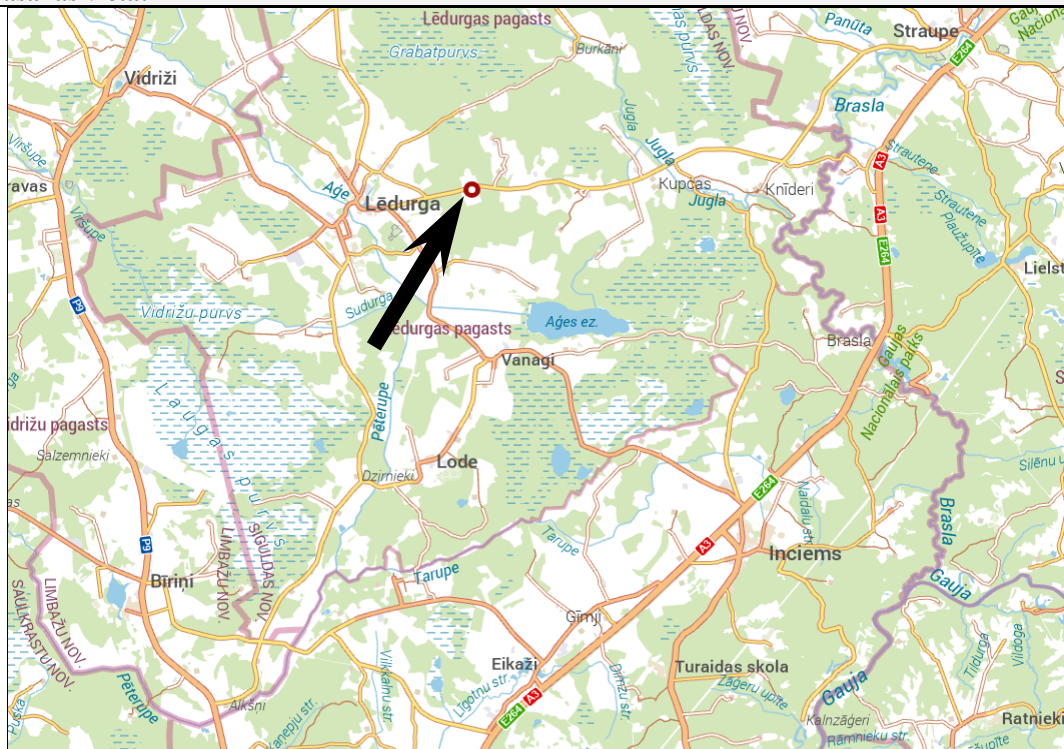
|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                                          | <b>4</b>  |
| <b>2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>                                 | <b>6</b>  |
| <b>3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>                                             | <b>8</b>  |
| 3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....                         | 8         |
| 3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....                                        | 8         |
| <b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                                             | <b>9</b>  |
| 4.1. TIRGUS ANALĪZE .....                                                     | 9         |
| 4.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....                   | 9         |
| 4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....                                     | 10        |
| 4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU ..... | 10        |
| 4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....                                   | 11        |
| <b>5. SLĒDZIENS.....</b>                                                      | <b>12</b> |
| <b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>                            | <b>13</b> |
| <b>7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>                           | <b>14</b> |

### PIELIKUMI

|              |                                                            |            |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas izdruckas                                    | - 2 lapas; |
| 2. pielikums | Izdruckas no VZD Kadastra datiem                           | - 3 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

### Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Siguldas novada Lēdurgā. Lēdurga ir apdzīvota vieta Siguldas novada Lēdurgas pagastā, pagasta centrs. Lēdurga atrodas pagasta 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 infrastruktūra. Primārās nepieciešamības infrastruktūras objekti atrodas netālu esošajā Lēdurgas ciematā, savukārt sadzīves pakalpojumus sniedzot uzņēmumi izvietoti Siguldas pilsētā, ~ 25 km attālumā no vērtējamā īpašuma. Piebraukšana pie īpašuma no pašvaldībai piederoša grants seguma ceļa. Apkārtējo apbūvi tuvumā veido dzīvojamās mājas ar lielas platības zemes gabaliem un lauksaimniecībā izmantojamās teritorijas

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

| Projekts, arhitektūra | Stāvu skaits | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ērtības      |
|-----------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| „pirmskara laika”     | 2            | 1930.                          | Bez ērtībām. |

### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

| Nosaukums                       | Materiāls                                    | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|---------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati                          | Akmens mūris                                 | -                   | 1930                           | -                                  | 25              |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks | -                   | 1930                           | -                                  | 35              |
| Pārsegumi                       | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu         | -                   | 1930                           | -                                  | 40              |
| Jumta segums                    | Azbestcimenta loksnes                        | -                   | 1930                           | -                                  | 60              |

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem un vizuālo apskati dabā, ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī.

|                            |                                                                  |                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|
| kāpņu telpas ārdurvis:     | koka                                                             | stāvoklis slikts |
| kāpņu telpas raksturojums: | ārdurvis netiek slēgtas, kāpņu telpa ir sliktā tehniskā stāvoklī |                  |

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts

| Istabu skaits                                                                                                                                                                                                 | Stāvs     | Platība             |       |              |                       |                        |                 |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                             | 2/2       | 24,0 m <sup>2</sup> |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| <b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>                                                                                                                                                                              |           |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Dzīvoklis izvietots divstāvu ēkas otrajā stāvā, telpu logi vērsti uz vienu pusi.                                                                                                                              |           |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| <b>Labiekārtojums:</b>                                                                                                                                                                                        |           |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Dzīvoklim ir elektrības pieslēgums, krāsns apkure.                                                                                                                                                            |           |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| <b>Plānojums:</b>                                                                                                                                                                                             |           |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| 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                                                                                                                                                                                                             | Istaba    | Dzīvojamā telpa     | 2     | 2.5          | 2.5                   | 2.5                    | 24.0            | -                                  |
| <b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>                                                                                                                                                               |           |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |
| Telpas apdare: sienas – krāsotas; grīdas – krāsotas presētās koka skaidu loksnes; griesti – koka apdare, krāsoti. Logi – PVC. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts, nepieciešams remonts. |           |                     |       |              |                       |                        |                 |                                    |

## 2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Istaba



Istaba

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Siguldas novada Lēdurgā, “Zaķīši” - 5, novērtējums*



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa

### 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 dzīvojamā telpa.***

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” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada nogalē, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. 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. Sagaidāms, ka 2025. gada pirmajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. 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 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gada pirmajā pusē.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par dzīvokļiem, 2024. gadā un 2023. 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 dzīvokļiem ir joprojām vidēja, ko aktualizēja pieaugošās elektrības un apkures cenas, daudziem liekot aizdomāties par ekonomiskāka mājokļa iegādi.

### 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 vērtējamā Objekta rajonā, to var raksturot kā mazaktīvu. Pēdējā gada laikā Lēdurgas pagastā un tuvākajā apkārtnē kopumā reģistrēti 9 pārdoti dzīvokļi. Pārdoto dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 30 līdz 415 EUR/m<sup>2</sup>.

### 4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- dzīvoklī ir nomainīts logs (PVC);
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un apbūves domājamās daļas.

#### Negatīvie:

- ēka nav renovēta – tā ir fiziski nolietojusies, ar cauru jumtu;
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- kāpņu telpas ārdurvis nav slēdzamas;
- dzīvoklis bez ērtībām;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa 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 m<sup>2</sup> tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa kopējās platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta 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                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | "Zaķīši" - 5, Lēdurgas pagasts, Siguldas novads            | "Ciena padome" - 7, Lēdurgas pagasts, Siguldas novads                                                                    | "Lode" - 4, Lode, Lēdurgas pagasts, , Siguldas novads       | "Veceikaži" - 7, Krimuldas pag., Siguldas novads                                                                           |
| Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR                                       | ----                                                       | 3000                                                                                                                     | 1500                                                        | 1200                                                                                                                       |
| Darījuma laiks                                                                |                                                            | 03.2025. Pārdots                                                                                                         | Pārdots 09.2024.                                            | Pārdots 03.2024.                                                                                                           |
| Istabu skaits                                                                 | 2                                                          | 2                                                                                                                        | 2                                                           | 2                                                                                                                          |
| Projekts, arhitektūra                                                         | Akmens mūra ēka, celtniecība sāka 1930.gadā, nav renovēta. | Koka/māla ķieģeļu ēka, celtniecības gads nav zināms, ekspluatācijas uzsākta 1995.gadā, nav renovēta. Jauns jumta segums. | Ķieģeļu mūra ēka, celtniecība sāka 1920.gadā, nav renovēta. | Koka/māla ķieģeļu ēka, celtniecības gads nav zināms, ekspluatācijas uzsākta 1995.gadā, nav renovēta. Mainīts jumta segums. |
| Stāvs                                                                         | 2/2                                                        | 1/2                                                                                                                      | 2/2                                                         | 2/2                                                                                                                        |
| Dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>                                       | 24,0                                                       | 49,7                                                                                                                     | 54,50                                                       | 25,10                                                                                                                      |
| Īpašumtiesības uz zemi                                                        | ir                                                         | ir                                                                                                                       | ir                                                          | ir                                                                                                                         |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                                                 | slikts, krāsns apkure, bez ērtībām                         | slikts, krāsns apkure, bez ērtībām                                                                                       | slikts, krāsns apkure, bez ērtībām                          | slikts, krāsns apkure, bez ērtībām                                                                                         |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup> | ----                                                       | 60                                                                                                                       | 28                                                          | 48                                                                                                                         |

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Siguldas novada Lēdurgā, “Zaķīši” - 5, novērtējums*

| Korekcijas:                                                                                | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu |             |                    |              |                    |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Darījumu finansēšanas apstākļi                                                             | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)                | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| Pārdošanas laiks                                                                           | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| <b>Darījumu apstākļi kopā</b>                                                              | <b>līdzvērtīgi</b>                                     | <b>0%</b>   | <b>līdzvērtīgi</b> | <b>0%</b>    | <b>līdzvērtīgi</b> | <b>0%</b>    |
| <b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>                                                      | <b>EUR 60</b>                                          |             | <b>EUR 28</b>      |              | <b>EUR 48</b>      |              |
| Ēkas novietojums, infrastruktūras tuvums                                                   | labāk                                                  | -15%        | līdzvērtīgi        | 0%           | labāk              | -5%          |
| Ēkas projekts, tehniskais stāvoklis                                                        | labāks                                                 | -5%         | līdzvērtīgi        | 0%           | labāks             | -5%          |
| Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi                                                     | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte                              | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums                                     | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| <b>Ēkas parametri kopā</b>                                                                 | <b>labāk</b>                                           | <b>-20%</b> | <b>līdzvērtīgi</b> | <b>0%</b>    | <b>labāk</b>       | <b>-10%</b>  |
| <b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>                                                      | <b>EUR 48</b>                                          |             | <b>EUR 28</b>      |              | <b>EUR 43</b>      |              |
| Dzīvokļa platība                                                                           | lielāka                                                | 12,9%       | lielāka            | 15,3%        | lielāka            | 0,6%         |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā                                                                   | līdzvērtīgs                                            | 0%          | līdzvērtīgs        | 0%           | līdzvērtīgs        | 0%           |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte                                           | labāks                                                 | -7%         | līdzvērtīgs        | 0%           | labāks             | -5%          |
| Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)                                                  | līdzvērtīgs                                            | 0%          | līdzvērtīgs        | 0%           | līdzvērtīgs        | 0%           |
| Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu                                                      | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| Apkures veids                                                                              | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| Skats pa logu, citi subjektīvi faktori                                                     | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| Autostāvvietā, noliktava u.c.                                                              | līdzvērtīgi                                            | 0%          | līdzvērtīgi        | 0%           | līdzvērtīgi        | 0%           |
| <b>Dzīvokļa parametri kopā</b>                                                             | <b>sliktāk</b>                                         | <b>5,9%</b> | <b>sliktāk</b>     | <b>15,3%</b> | <b>labāk</b>       | <b>-4,5%</b> |
| <b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>                                                | <b>EUR 51</b>                                          |             | <b>EUR 32</b>      |              | <b>EUR 41</b>      |              |
| <b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>                                                      | <b>-14%</b>                                            |             | <b>15%</b>         |              | <b>-14%</b>        |              |
| <b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>                                                          | <b>-EUR 9</b>                                          |             | <b>EUR 4</b>       |              | <b>-EUR 7</b>      |              |
| <b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>                      | <b>EUR 52</b>                                          |             | <b>EUR 32</b>      |              | <b>EUR 41</b>      |              |
| <b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>                                                   | <b>EUR 2 576</b>                                       |             | <b>EUR 1 729</b>   |              | <b>EUR 1 027</b>   |              |
| Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:                                           |                                                        |             |                    |              |                    |              |
| - citi apstākļi                                                                            | EUR 0                                                  |             | EUR 0              |              | EUR 0              |              |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                                          | EUR 2 576                                              |             | EUR 1 729          |              | EUR 1 027          |              |
| <b>Salīdzināmo objektu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>                          | <b>EUR 52</b>                                          |             | <b>EUR 32</b>      |              | <b>EUR 41</b>      |              |
| <b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>                                               | <b>0,10</b>                                            |             | <b>0,45</b>        |              | <b>0,45</b>        |              |
| <b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b> | <b>EUR 38</b>                                          |             |                    |              |                    |              |
| <b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>                                                             | <b>EUR 909</b>                                         |             |                    |              |                    |              |

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 909.

#### 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 900**.

## **5. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Siguldas novada Lēdurgā, “Zaķīši” - 5, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 20. septembrī ir **EUR 900 (deviņi 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.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)**