

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Siguldas novada Siguldā,
Gāles ielā 14 - 7**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 3. novembris

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Gāles ielā 14 - 7, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8015 900 2718	Siguldas pilsētas ZG nodalījums:	100000061399 7
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	8015 003 1168 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	347/2815
Palīgēku kad.apz.:	8015 003 1168 002, 8015 003 1168 004	Domājamās daļas no palīgēkām:	347/2815
Zemes gabala kad.apz.:	8015 003 1168	Domājamās daļas no zemes:	347/2815 dom. daļas no zemes kopējās platības 5 154 m ²
Pārbūves pazīmes:	Netika konstatētas.		

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 2	Kopējā platība:	37,4 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas projekts:	„pirmskara laika”, 1923.g.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

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

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	03.11.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 3. novembrī, 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 3. novembrī ir **13 400 EUR** (trīspadsmit tūkstoši četri 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

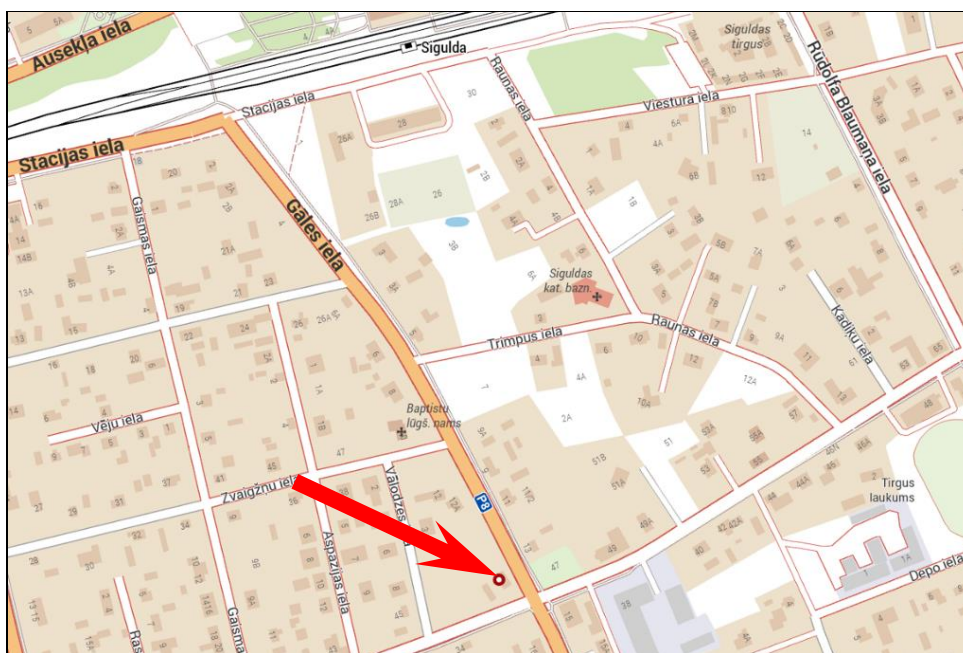
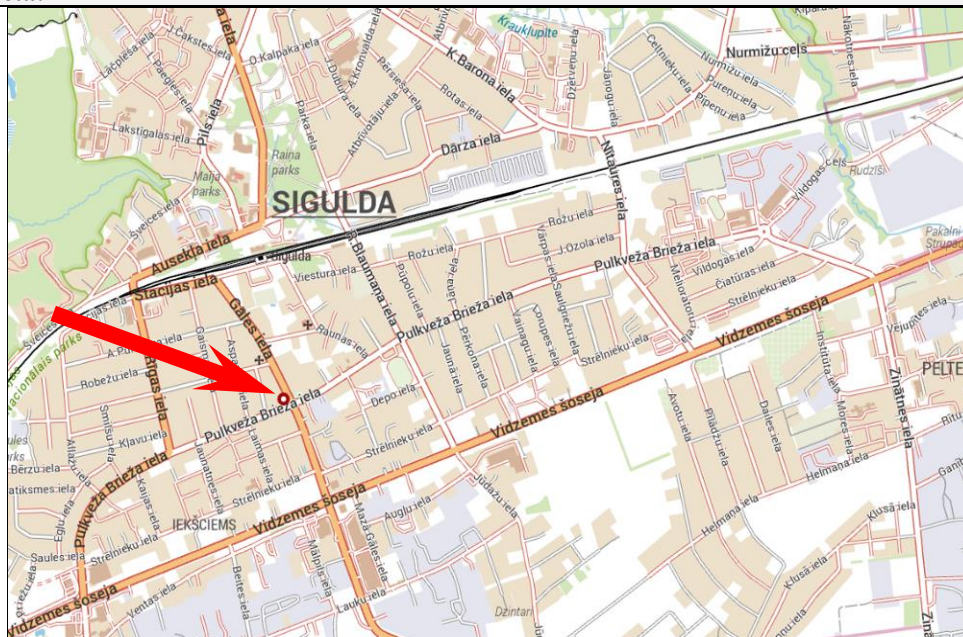
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15

PIELIKUMI

1. Pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 1 lapa;
2. Pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra datiem	- 3 lapas;
3. Pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 5 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

Atrašanās vietas apraksts:

Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novada Siguldas pilsētā, netālu no tās centra, Gāles ielā. Siguldas pilsētas infrastruktūru veido kultūras nams, novada slimnīca, aptiekas, bērnudārzi, kinoteātris, skolas, veikali un sabiedriskās nozīmes celtnes. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 50 km. Piebraukšana pie nekustamā īpašuma no Pulkveža Brieža ielas, kas klāta ar asfalta segumu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti un vilcieni, pieturas atrodas ~ 500 metru attālumā no nekustamā īpašuma. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs, īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt par labu.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Gāles ielā 14 -7, novērtējums*

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„pirmskara laika”	2	1923.	Daļējas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Saskaņā ar LR VZD Kadastra i

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1923	-	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1923	-	60
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1923	-	40
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1923	-	60

Ēkas tehniskā stāvokļa apskate tika veikta vizuāli. Kopumā celtnes tehniskais stāvoklis ir slikts.

kāpņu telpas ārdurvis:	koka	apmierinošs
------------------------	------	-------------

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	1/2	37,4 m ²

Dzīvokļa izvietojums ēkā:

Dzīvoklis izvietots divstāvu ēkas pirmajā stāvā, logi vērsti uz trijām pusēm.

Labiekārtojums:

Dzīvoklim ir centralizēti elektrības, ūdensvada un kanalizācijas pieslēgumi, ir krāsns apkure. Tualetes atrodas dzīvoklī.

Plānojums:

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem 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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	5.1	-
2	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	1.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	13.3	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	17.9	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – tapetes, krāsojums; grīdas – krāsoti koka dēļi, lamināts; griesti – krāsoti. Logi – PVC logi. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/slikts, nepieciešams remonts.

Novērtējamā Objekta fotoattēli



Dzīvojamā ēka (001)



Dzīvojamā ēka (001)



Dzīvojamā ēka (001)



Palīgēka (002)



Palīgēka (004)



Pagalms

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Gāles ielā 14 -7, novērtējums*



Dzīvokļa ārdurvis



Priekštelpa



Virtuve



Istaba



Virtuve



Tualete, atrodas dzīvoklī

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" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad ir iestājusies spriegta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, tas 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.

2024. gadā Latvijā novērojām mērenu nekustamo īpašumu cenu pieaugumu. Saskaņā ar jaunākajiem pētījumiem, dzīvokļu cenas ir pieaugušas par 5-7%, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Dažās lielajās pilsētās, piemēram, Daugavpilī un Liepājā, cenu pieaugums bija aptuveni 3-4%. Dzīvokļu pārdošanas darījumi veidoja lielāko daļu – 43% no kopējā darījumu skaita un 44% no kopējās darījumu summas.

Arī Latvijas lauku apvidi pircējiem kļuvuši pievilcīgāki. Pieaugot attālinātajam darbam un vēlmei pēc brīvāka dzīvesveida, pieaug pieprasījums pēc mājām un dzīvokļiem ārpus lielākajām pilsētām. Cenas piepilsētas īpašumiem šogad pieaugušas par 6-8%.

Saskaņā ar prognozēm, 2025. gada nogalē Latvijā īpašumu cenas turpinās pieaugt, lai gan pieauguma temps, visticamāk, samazināsies. Paredzams, ka ilgtermiņā cenas stabilizēsies, padarot tirgu prognozējamāku investoriem. Infrastruktūras attīstība, īpaši lielajās pilsētās, veicinās tālāku cenu pieaugumu. Pilsētas infrastruktūras rekonstrukcijas un modernizācijas projekti, piemēram, transporta savienojumu uzlabošana un jaunu dzīvojamo kompleksu būvniecība, veicinās interesi par nekustamo īpašumu.

Pircēji dzīvokļu tirgū lielu uzmanību pievērš dzīvokļu kvalitātei un lielāks pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar kvalitatīvu apdari. Datojams, ka daudz apspriests Euribor samazina arī darījumu īpatsvaru ar hipotēkām.

Pēdējā gada laikā Siguldā kopumā reģistrēti 126 pārdoti dzīvokļi, savukārt ar vērtējamam Objektam līdzīgu platību un kvalitāti reģistrēti 3 pārdoti dzīvokļi. Pārdoto dzīvokļu (ar daļējām ērtībām) cenu līmenis svārstās robežās ~ 100 līdz 470 EUR/m².

Ir gadījumi, ka dzīvokļi tiek piedāvāti arī par zemākām cenām, ja īpašnieks vēlas ātri pārdot savu īpašumu. Un ir gadījumi, ka dzīvokļi ar ekskluzīviem remontiem tiek piedāvāti par augstākām cenām.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas tuvu Siguldas pilsētas centram;
- telpu logi vērsti uz trijām pusēm;
- tualete atrodas dzīvoklī;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un ēku domājamās daļas.

Negatīvie:

- vairākdzīvokļu ēka nav renovēta;
- dzīvoklis kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- telpas ir daļējām ērtībām;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi īpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

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;

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Gāles ielā 14 -7, novērtējums*

- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem 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 Siguldas 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.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Gāles ielā 14-7, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Sigulda, Gāles iela 14-7	Gāles iela 14-4, Sigulda, Siguldas novads	Gāles iela 14-5, Sigulda, Siguldas novads	Rožu iela 18-3, Sigulda, Siguldas novads	Rožu iela 18-7, Sigulda, Siguldas novads				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	11840	22000	11300	10500				
Darījuma laiks		03.2025. Pārdots	10.2024. Pārdots	09.2023. Pārdots	12.2023. Pārdots				
Istabu skaits	2	1	3	1	2				
Projekts (sērija)	Koka ēka, celta 1923.g., nav renovēta	Koka ēka, celta 1923.g., nav renovēta	Koka ēka, celta 1923.g., nav renovēta	Koka ēka, celta 1958.g., nav renovēta	Koka ēka, celta 1958.g., nav renovēta				
Stāvs	1/2	2/2	2/2	1/2	2/2				
Dzīvokļa kopējā platība, m²	37,4	25,2	49,8	38,8	29,1				
Iekštelpu platība, m²	37,4	25,2	49,8	38,8	26,1				
Ārtelpu platība, m²	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0				
Zeme īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts/apmierinošs, nepieciešams remonts, krāsns apkure	slikts/apmierinošs, krāsns apkure	apmierinošs, krāsns apkure	slikts, krāsns apkure	slikts/apmierinošs, krāsns apkure				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	470	442	291	402				
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 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 470		EUR 442		EUR 291		EUR 402	
Ēkas novietojums Siguldā, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas projekts, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		sliktāk	1%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	sliktāk	2%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		sliktāk	1%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	sliktāk	2%
Koriģētā m² vērtība		EUR 475		EUR 442		EUR 297		EUR 410	
Iekštelpu platība		mazāka	-4,9%	lielāka	5,0%	lielāka	0,6%	mazāka	-4,5%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0%	labāks	-15%	sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
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 u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-4,9%	labāk	-10,0%	sliktāk	2,6%	labāk	-4,5%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 451		EUR 397		EUR 305		EUR 392	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-4%		-10%		5%		-3%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 18		-EUR 44		EUR 13		-EUR 11	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 452		EUR 397		EUR 305		EUR 392	

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Gāles ielā 14 -7, novērtējums*

Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 11 381	EUR 19 791	EUR 11 815	EUR 10 235
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 11 381	EUR 19 791	EUR 11 815	EUR 10 235
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 452	EUR 397	EUR 305	EUR 392
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,2	0,25	0,3	0,25
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 359			
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 13 434			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 13 434.

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 13 400**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Siguldas novada Siguldā, Gāles ielā 14 - 7, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 3. novembrī ir **13 400 EUR** (trīspadsmit tūkstoši četri 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

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

Es apliecinu, 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)