

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Siguldas novada
Inčukalna pagasta
Inčukalnā, Plānupes ielā 7 - 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 17. oktobris

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Siguldas novada Inčukalna pagasta Inčukalnā, Plānupes ielā 7 - 4, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Siguldas novada Inčukalna pagasta Inčukalnā, Plānupes ielā 7-4, turpmāk tekstā Objekts, novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8064 900 0692	Inčukalna pagasta ZG nodaļējums:	100000131877 4
Ēkas kadastra apz.:	8064 006 0517 001	Zemes gabala kadastra nr.:	8064 006 0517
Domājamās daļas no mājas:	6780/45420		
Domājamās daļas no zemes:	6780/45420		
	dom. daļas no zemes kopējās platības 1 655 m ²		
Pieklūšanas apstākļi:	Pieklūšana pie vērtējamā Objekta no pašvaldības asfaltētas ielas.		

Īpašumtiesības:

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

Telpu grupas raksturojums: LR VZD Kadastra dati

Atrašanās stāvs:	1/2	Kopējā platība:	67,8 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts:	„pirmskara laika”
Pārbūves:	Dzīvokļa plānojums atbilst VZD Kadastra datiem.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	17.10.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 17. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 17. oktobrī ir
7 300 EUR (septiņi tūkstoši trīs simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

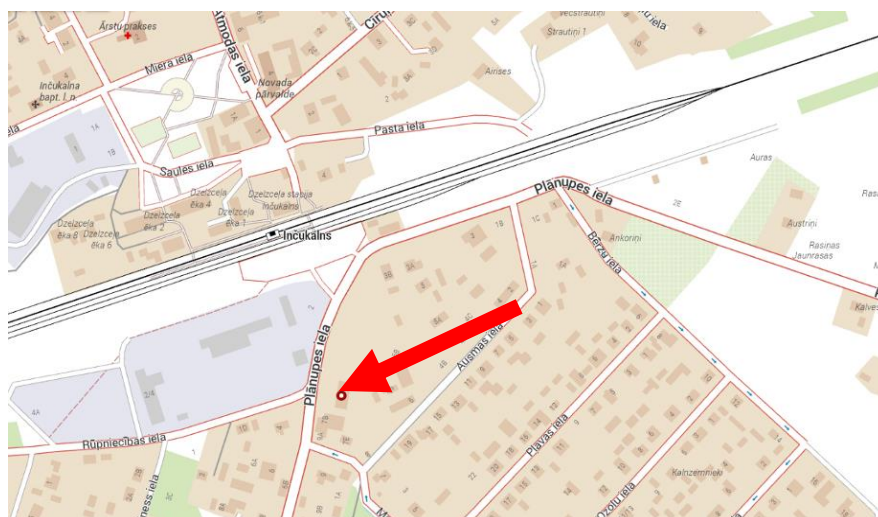
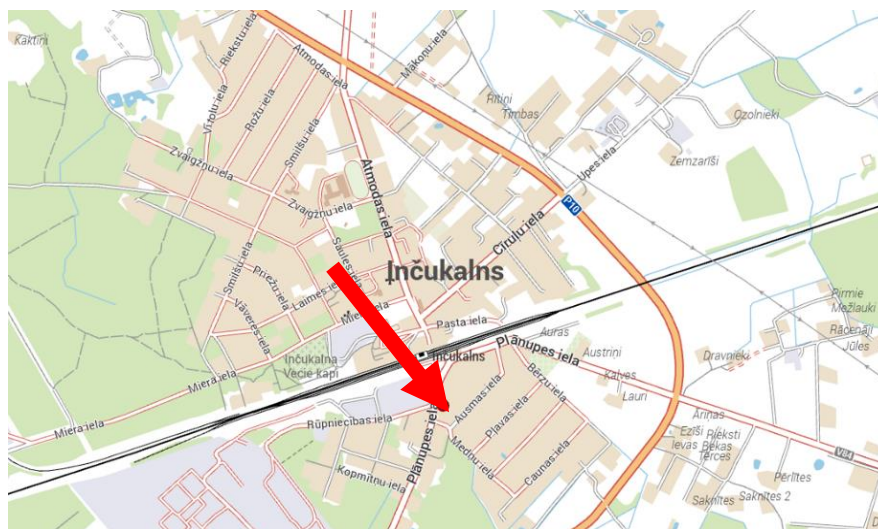
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	10
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
4.1. TIRGUS ANALĪZE	11
4.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
4.3. VĒRTĒJUMĀ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

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Dzīvokļa telpu plāns	- 1 lapa;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - dzīvoklis	- 2 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - ēka	- 1 lapa;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

Atrašanās vietas apraksts:

Nekustamais īpašums atrodas Inčukalna novada Inčukalna pagasta Inčukalnā. Inčukalna pagasts ir viena no Siguldas novada administratīvi teritoriālajām vienībām, Gaujas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Krimuldas un Allažu pagastiem, Saulkrastu novadu Sējas pagastu, kā arī Ropažu novada Vangažu pilsētu un Ropažu un Garkalnes pagastiem. Pagasta centrs ir Inčukalns. Inčukalna pagasta centrā atrodas administratīvās iestādes, pamatskola, mūzikas skola, bērnudārzs, tautas nams, bibliotēka, sporta komplekss ar peldbaseinu, pašvaldības policija, ambulance un brīvprātīgo ugunsdzēsēju biedrība. Uz Inčukalnu kursē autobusu maršruti Rīga-Sigulda un Saulkrasti-Inčukalns-Sigulda, kā arī vilcienu reisi. Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~ 500 m no vērtējamā dzīvokļa. Teritorija, kur atrodas novērtējamais īpašums, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamās apbūves apbūves rajons. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā labu.

Informācija par ēku, kur atrodas telpu grupa

Ēkas projekts, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
Koka karkasa konstrukcijas ēka	2	„pirmskara laika”	Bez ērtībām

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums kadastrā

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-

Vērtējamās telpu grupas apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība VZD Kadastra datos
2	1/2	67,8 m ²

Telpu grupas izvietojums ēkā:

Dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā.

Labiekārtojums (VZD Kadastra dati):

Dzīvoklim ir centralizēts elektrības pieslēgums, krāsns apkure.

Plānojums:**Telpas**

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	1	3.0	-	-	20.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	18.0	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	9.6	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	1.6	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	11.0	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	2.4	-
7	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	1.4	-
8	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	2.9	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – tapetes, krāsotas; grīdas – krāsotas presētās koka skaidu loksnes; griesti – krāsoti. Logi – stiklojums koka konstrukcijas vērtņēs. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts.

2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis



Virtuve



Virtuve



Istaba



Istaba



Istaba



Pieliekamais



Pagalms

3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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 līdzīgu telpu novērtēšanai pilnā apjomā 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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā telpas.

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

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gadā 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 atbalstošās 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 līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gada pirmajā pusē.³

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



Avots: Cenu Banka, Lato

Dzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, jo bez izskaidrojamiem, vienkārši aprēķināmiem ekonomiskajiem faktoriem, kas rada pārmaiņas tirgū, liela loma ir arī psiholoģiskajam faktoram. Izanalizējot dzīvokļu tirgu vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē, to var raksturot kā mazaktīvu. Pārdoto dzīvokļu cenu līmenis ar līdzīgu kvalitāti (bez ērtībām) "pirmskara laika" ēkās svārstās sākot no ~90 līdz 200 EUR/m².

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Inčukalna centrā;
- dzīvoklim ir atsevišķa ieeja;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un apbūves domājamās daļas.

Negatīvie:

- ēka nav renovēta – tā ir fiziski nolietojusies, ar cauru jumtu;
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis bez ērtībām;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- 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 pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

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

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā Objekta iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu 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			
	Plānupes iela 7-4, Inčukalns, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Saules iela 1-1, Griķi, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Strautnieki -3, Inčukalna pag., Siguldas novads	Kalna iela 2 - 1, Inčukalna pagasts, Siguldas novads			
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	3900	6000	5600			
Darījuma laiks		12.2024. Pārdots	08.2023. Pārdots	05.2024. Pārdots			
Istabu skaits	2	1	1	2			
Projekts, arhitektūra	Koka karkasa konstrukcijas ēka, nav renovēta	Koka karkasa konstrukcijas ēka, nav renovēta	Koka konstrukcijas ēka, nav renovēta	Koka konstrukcijas ēka, nav renovēta			
Stāvs	1/2	2/2	1/2	1/2			
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m²	67,8	39,0	45,7	35,8			
Zemes d.d. īpašumā	ir	ir	ir	ir			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts, bez ērtībām, krāsns apkure	slikts	slikts	daļēji apmierinošs			
Iekštelpu 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	100	131	156			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

Koriģētā m² vērtība	EUR 100		EUR 131		EUR 156	
Ēkas novietojums	sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas projekts, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pieklūšanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	sliktāk	2%	sliktāk	2%	labāk	-3%
Koriģētā m² vērtība	EUR 102		EUR 134		EUR 152	
Iekštelpu platība	mazāka	-8,6%	mazāka	-6,6%	mazāka	-9,6%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	labāks	-5%	labāks	-3%	labāks	-5%
Dzīvokļa plānojums	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%
Apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats no dzīvokļa logiem	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-13,6%	labāk	-9,6%	labāk	-14,6%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 88		EUR 121		EUR 130	
Kopējais pārrēķinu koeficients	-12%		-8%		-18%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	-EUR 12		-EUR 10		-EUR 27	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 88		EUR 121		EUR 129	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 3 446		EUR 5 542		EUR 4 614	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 3 446		EUR 5 542		EUR 4 614	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 88		EUR 121		EUR 129	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,45		0,4		0,15	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 108					
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 7 296					

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 7 296.

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 7 300**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Siguldas novada Inčukalna pagasta Inčukalnā, Plānupes ielā 7-4, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 17. oktobrī ir
7 300 EUR (septiņi tūkstoši trīs simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

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

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaides tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Dainis Caune pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)