

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Siguldas novada
Inčukalna pagastā,
“Strautnieki” - 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 4. aprīlis

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Siguldas novada Inčukalna pagastā, "Strautnieki" - 4, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Siguldas novada Inčukalna pagastā, "Strautnieki" – 4, turpmāk tekstā Objekts, novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8064 900 0609	Inčukalna pagasta ZG nodaļējums:	100000066951 4
Ēku kadastra apz.:	8064 003 0193 001; 8064 003 0193 002; 8064 003 0193 003; 8064 003 0193 004; 8064 003 0193 005.	Zemes gabala kadastra nr.:	8064 003 0193
Domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes un četrām palīgēkām:	278/2339		
Pieklūšanas apstākļi:	<i>Pieklūšana pie vērtējamā Objekta, šķērsojot fiziskai personai piederošu īpašumu (kadastra nr. 8064 003 0397) – pa ceļa servitūta teritoriju, kas iezīmēta VZD Kadastra datos. Ceļa servitūts nav nodibināts.</i>		

Īpašumtiesības:

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

Telpu grupas raksturojums: LR VZD Kadastra dati

Atrašanās stāvs:	2/2	Kopējā platība:	27,8 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas projekts:	„pirmskara laika”, 1932.g.
Pārbūves:	Dzīvokļa plānojums atbilst VZD Kadastra datiem.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

VZD Kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0228	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0228	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0018	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	04.04.2025.	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 4. aprīlī, 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 4. aprīlī ir
2 700 EUR (divi 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.

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	11
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	Telpu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - dzīvoklis	- 2 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - ēka	- 1 lapa;
5. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - zeme	- 1 lapa;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

Atrašanās vietas apraksts:

Nekustamais īpašums atrodas Inčukalna novada Inčukalna pagastā, aptuveni 2,5 km attālumā no Inčukalna pagasta centra. 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 Inčukalnā. Inčukalna pagasta centrā atrodas novada 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 vilcieni. Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~ 2 km no vērtējamā objekta. Teritorija, kur atrodas novērtējamais dzīvoklis, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamās apbūves apbūves rajons. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā vidēji labu.

Informācija par ēku, kur atrodas telpu grupa

Ēkas sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
Koka konstrukcijas ēka.	2	„pirms kara laika”, 1932.g.	Bez ērtībām.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums kadastrā

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1932
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1932
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1932
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1932

Vērtējamās telpu grupas apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība VZD Kadastra datos
1	2/2	27,8 m ²

Telpu grupas izvietojums ēkā:

Dzīvoklis atrodas ēkas otrajā stāvā.

Labiekārtojums:

Dzīvoklim ir centralizēts elektrības pieslēgums, krāsns apkure.

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	2	2.2	-	-	11.6	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.2	-	-	2.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.2	-	-	5.4	-
4	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.2	-	-	8.2	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpas apdare: sienas – tapetes; grīdas – krāsotas koka skaidu loksnes un lamināts, linolejs; griesti – krāsoti. Logi - PVC. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts.

2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Dzīvojamās mājas fasādes





Istaba



Krāsns



Gaitenis



Dzīvokļa durvis



Kāpņu telpa



Palīgēka (005) šķūnis



Palīgēka (004) šķūnis ar pagrabu



Palīgēka (003) šķūnis ar pagrabu



Palīgēka (002) kūts



Ceļa servitūta teritorija

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 salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps 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 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 tirgus vērtības aprēķini.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

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

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

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklī ir mainīts 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;
- nav nodibināts piebraucamā ceļa servitūts;
- 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 telpu kopējās 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	
	"Strautnieki" - 4, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	"Strautnieki" - 3, Inčukalna pagasts, Siguldas novads		Vidus iela 2A-4, Garkalnes pagasts, Ropažu novads		Vidus iela 2A-4A, Garkalnes pagasts, Ropažu novads	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	6000		3000		2000	
Darījuma laiks		Pārdots 08.2023.		Pārdots 06.2023.		Pārdots 06.2023.	
Istabu skaits	1	2		1		2	
Projekts (sērija)	Koka konstrukcijas ēka, celtniecība uzsākta 1932.gadā, nav renovēta.	Koka konstrukcijas ēka, celtniecība uzsākta 1932.gadā, nav renovēta.		Koka konstrukcijas ēka, celtniecība uzsākta 1930.gadā, nav renovēta.		Koka konstrukcijas ēka, celtniecība uzsākta 1936.gadā, nav renovēta.	
Stāvs	2/2	1/2		2/2		2/2	
Dzīvokļa platība (ar ārtelpām), m²	27,8	45,7		26,1		17,3	
Īpašumtiesības uz zemi	ir	ir		ir		ir	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts, krāsns apkure, dzīvoklis bez ērtībām	slikts, krāsns apkure, dzīvoklis bez ērtībām		slikts, krāsns apkure, dzīvoklis bez ērtībām		slikts, krāsns apkure	
Dzīvokļa 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	131		115		116	
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 131		EUR 115		EUR 116	
Ēkas novietojums		līdzvērtīgi	0%	labāk	-15%	labāk	-15%
Ēkas projekts, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	labāk	-7%	labāk	-7%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		līdzvērtīgi	0%	labāk	-22%	labāk	-22%
Koriģētā m² vērtība		EUR 131		EUR 90		EUR 90	
Dzīvokļa platība		lielāka	6,0%	līdzvērtīga	0%	mazāka	-4,0%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-5%	labāks	-3%	labāks	-3%
Dzīvokļa plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%

Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pieklūšanas iespējas, ceļa servitūts	līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%	labāk	-2%
Dzīvokļa parametri kopā	sliktāk	1%	labāk	-5%	labāk	-9%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 133		EUR 85		EUR 82	
Kopējais pārreķinu koeficients	1%		-27%		-31%	
Kopējā pārreķinu korekcija	EUR 1		-EUR 30		-EUR 34	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 133		EUR 84		EUR 80	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 6 058		EUR 2 190		EUR 1 380	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- pagraba telpas, garāža, palīgēku daļa u.c.	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 6 058		EUR 2 190		EUR 1 380	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 133		EUR 84		EUR 80	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,33		0,34		0,33	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 99					
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 2 741					

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 2 741.

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 2 700**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Siguldas novada Inčukalna pagastā, "Strautnieki" - 4, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 4. aprīlī ir
2 700 EUR (divi tūkstoši septiņi 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. 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 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)