

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
**Ropažu novada Stopiņu pagastā,  
“Kazarmas 10. km” - 1**



## novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 7. jūlijs

**Ropažu novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Stopiņu pagastā, “Kazarmas 10. km” - 1 novērtēšanu.

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |                |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Kadastra nr.:              | 8096 900 2487                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stopiņu pagastā ZG nodalījums:       | 100000062921 1 |
| Dzīvojamās mājas kad.apz.: | 8096 002 0474 001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Domājamās daļas no dzīvojamās mājas: | 263/957        |
| Šķūņa kad.apz.:            | 8096 002 0474 002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Domājamās daļas no šķūņa:            | 263/957        |
| Zemes gabala kad.apz.:     | 8096 002 1521                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Domājamās daļas no zemes:            | -              |
| Piezīmes:                  | Ar dzīvojamo ēku funkcionāli saistītā zemes vienība (kadastra apzīmējums 8096 002 1521) pieder valstij un nav vērtējamā Objekta sastāvdaļa. Autotransporta piekļūšanas ceļš nav izbūvēts, ceļa servitūts nav nodibināts. Zemes gabals, uz kura atrodas dzīvojamā ēka, izvietots Transporta infrastruktūras teritorijā un Dzelzceļa līnijas Rail Baltica transporta infrastruktūras attīstības teritorijā (TIN71). |                                      |                |

**Īpašumtiesības:**

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Īpašnieks (ZG dati): | Stopiņu novada pašvaldība |
|----------------------|---------------------------|

**Dzīvokļa raksturojums:**

|                   |                     |                 |                                |
|-------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Atrašanās stāvs:  | 1 no 2              | Kopējā platība: | 26,3 m <sup>2</sup>            |
| Istabu skaits:    | 1                   | Ēkas projekts:  | koka karkasa konstrukcijas ēka |
| Pārbūves pazīmes: | Netika konstatētas. |                 |                                |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

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

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                                |                     |                                 |                                        |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 07.07.2025.         | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
| Apskates apstākļi:             | Bez ierobežojumiem. |                                 |                                        |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 7. jūlijā, 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 7. jūlijā ir  
**EUR 1 900 (viens tūkstošis 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

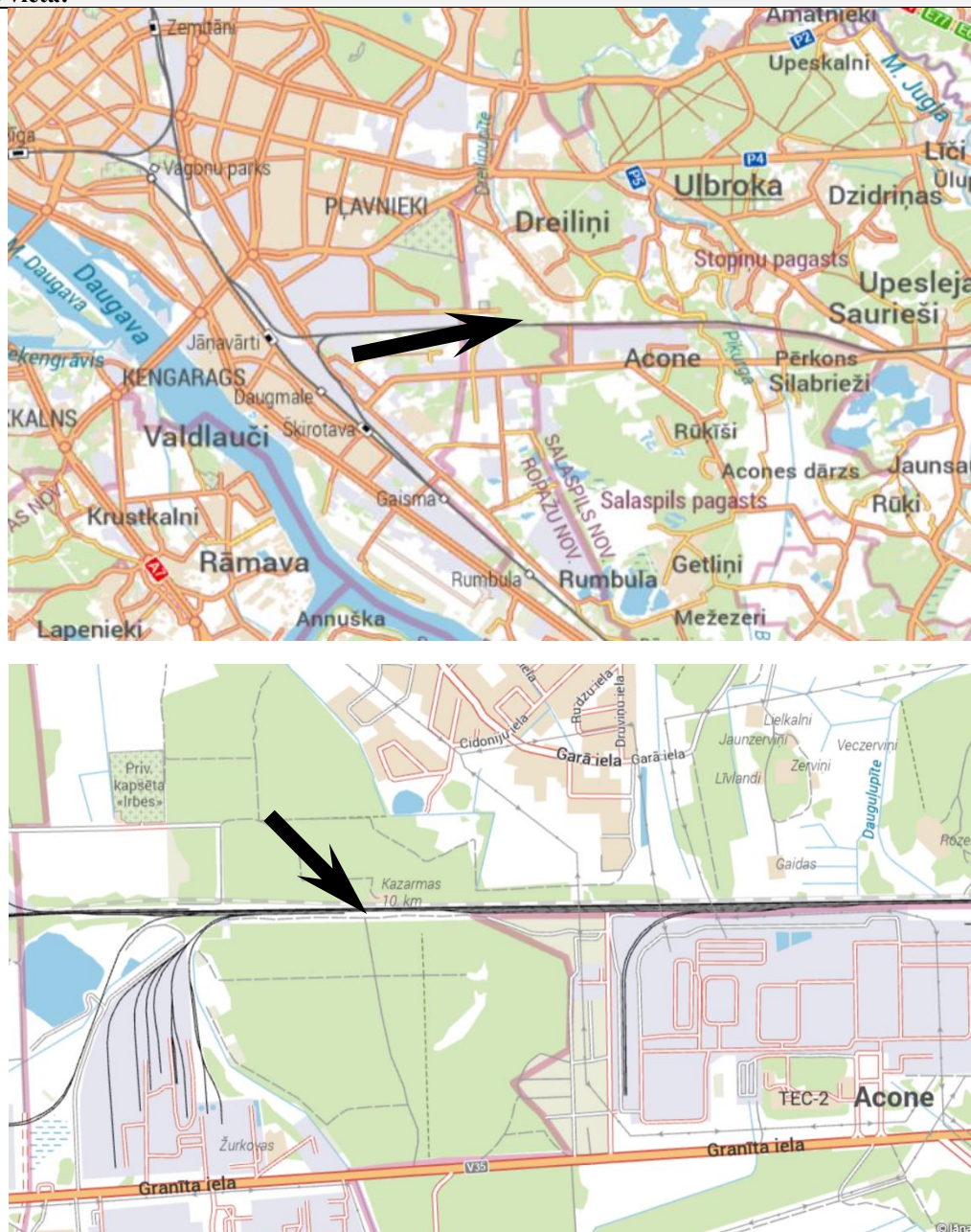
|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>                                             | <b>10</b> |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....                        | 10        |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....                                        | 10        |
| <b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                                             | <b>11</b> |
| 3.1. TIRGUS ANALĪZE .....                                                     | 11        |
| 3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....                   | 11        |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....                                     | 12        |
| 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU ..... | 12        |
| 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....                                   | 13        |
| <b>4. SLĒDZIENS .....</b>                                                     | <b>14</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>                            | <b>15</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>                           | <b>16</b> |

## PIELIKUMI

|              |                                                            |            |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Pielikums | Zemesgrāmatas izdruka                                      | - 1 lapa;  |
| 2. Pielikums | Izdruckas no VZD Kadastra datiem (dzīvoklis un ēka)        | - 3 lapas; |
| 3. Pielikums | Ropažu novada pašvaldības lēmums par īpašuma atsavināšanu  | - 2 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



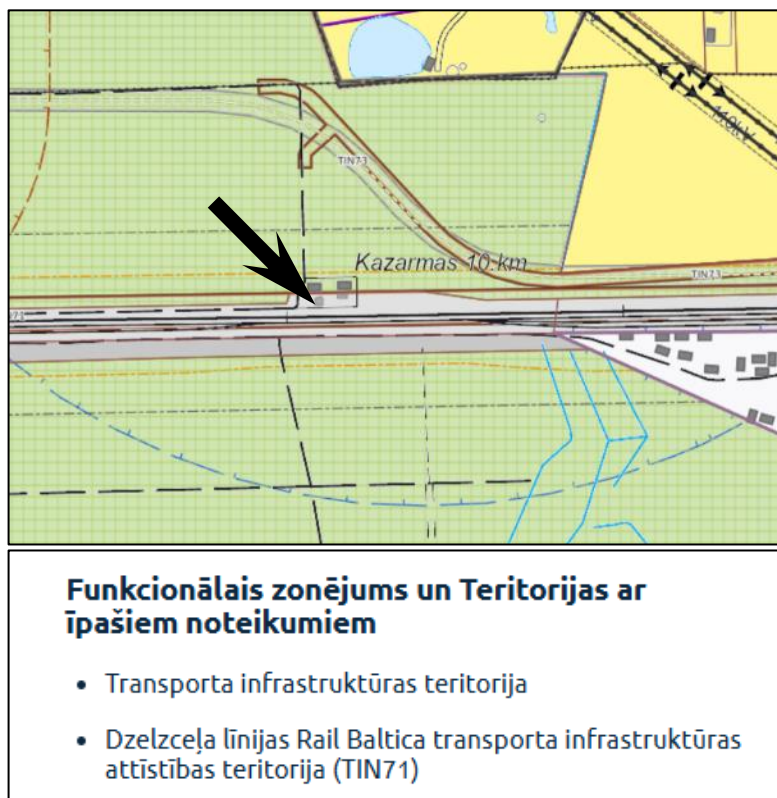
Avots: [www.balticmaps](http://www.balticmaps)

### Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novada Stopiņu pagastā, ~ 2 km attālumā no Acones ciema. Acone ir ciems Pierīgā, Ropažu novada Stopiņu pagastā. Izvietojies pie autoceļa V35 un dzelzceļa, aptuveni 9 km no Ulbrokas un 14 km no Rīgas centra. Aconē atrodas pārtikas veikals un sociālais centrs, tuvākā skola un medpunkti ir Ulbrokā.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Stopiņu pagastā, “Kazarmas 10.km” – 1, novērtējums*

**Objekta atrašanās vieta Stopiņu pagasta funkcionālajā zonējumā**



Saskaņā ar Stopiņu pagasta funkcionālo zonējumu, vērtējamais Objekts atrodas Transporta infrastruktūras un Dzelzceļa līnijas Rail Baltica transporta infrastruktūras attīstības teritorijā.

**Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis**

| Sērija, arhitektūra             | Stāvu skaits | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ērtības                       |
|---------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Koka karkasa ēka, nav renovēta. | 2            | Nav zināms.                    | Krāsns apkure, elektroapgāde. |

**Būves konstruktīvo elementu raksturojums**

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

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

| 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                    | Azbestcements loksnes                                    | -                  |

|                            |                                                                               |             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| kāpņu telpas ārdurvis:     | koka                                                                          | apmierinošs |
| kāpņu telpas raksturojums: | Ārdurvis netiek slēgtas, kāpņu telpa ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. |             |

**Vērtējamā dzīvokļa apraksts**

| Istabu skaits                                    | Stāvs | Platība             |
|--------------------------------------------------|-------|---------------------|
| 1                                                | 1/2   | 26,3 m <sup>2</sup> |
| <b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>                 |       |                     |
| Dzīvoklis izvietots divstāvu ēkas pirmajā stāvā. |       |                     |

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Stopiņu pagastā, “Kazarmas 10.km” – 1, novērtējums*

**Labiekārtojums:**

Dzīvoklim ir pievadīta elektrolīnija, ir krāsns apkure.

**Plānojums:**

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     | 1     | 2.9          | 2.9                   | 2.9                    | 15.6            | -                                  |
| 2                         | Virtuve      | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.9          | 2.9                   | 2.9                    | 7.4             | -                                  |
| 3                         | Gaitenis     | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.9          | 2.9                   | 2.9                    | 1.9             | -                                  |
| 4                         | Pieliekamais | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.9          | 2.9                   | 2.9                    | 1.4             | -                                  |

**Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:**

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

### Novērtējamā Objekta fotoattēli



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Virtuve



Virtuve



Palīgēka – šķūnis (002)



Istaba

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Stopiņu pagastā, “Kazarmas 10.km” – 1, novērtējums*



Gaitenis



Pieliekamais



Dzīvojamās ēkas fasāde, skats uz elektrības sadali



Pagalms, ūdens sūknis

## 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 salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secināja, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.**

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

### 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### 3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

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

Nekustamo īpašumu tirgus 2024. gadu uzsāka ar Eiropas Centrālās bankas procentu likmju samazinājumu, kas turpinājās pakāpeniski visa gada garumā, veicinot tirgus aktivitātes pieaugumu.

ECB prognoze par inflācijas samazināšanos visa 2024. gada laikā piepildījās un, reaģējot uz to, bankas konsekventi īstenoja savus solījumus – samazināt procentu likmes. Gada beigās likme tika pazemināta līdz 2,5% un ir izteikts nodoms, ka 2025. un 2026. gadā procentu likmes turpinās samazināties, sasniedzot 1,9%.

Vienlaikus ECB norāda, ka katrs turpmākais lēmums par likmju samazināšanu tiks vērtēts individuāli, ņemot vērā aktuālās inflācijas prognozes un to dinamiku.

#### DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ - SĒRIJAS



Dzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, jo bez izskaidrojamiem, vienkārši aprēķināmiem ekonomiskajiem faktoriem, kas rada pārmaiņas tirgū, liela loma ir arī psiholoģiskajam faktoram. Izanalizējot dzīvokļu tirgu Ropažu novadā un tā tuvākajā apkārtnē, to var raksturot kā vidēji aktīvu. Līdzīgu pārdoto dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 60 līdz 110 EUR/m².

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

##### Pozitīvie:

- telpas izgaismotas no divām pusēm;
- dzīvojamā ēka ir apdzīvota;
- īpašuma sastāvā ietilpst daļa no koplietošanas šķūņa.

##### Negatīvie:

- ēka nav renovēta;
- nav piebraucamā ceļa;
- dzīvojamā ēka atrodas tieši pie dzelzceļa;
- koplietošanas sausā tualete atrodas gaitenī;
- zemes domājamās daļas neietilpst īpašuma sastāvā;
- dzīvoklī nav ūdensapgādes un kanalizācijas.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas 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.

Vērtējot īpašumu, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar līdzīgiem dzīvokļiem tuvākajā apkārtnē. 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 telpu kopējās platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

| Rādītāji                                                                                                       | Vērtējamais Objekts                                           | Salīdzināmais objekts nr.1                             | Salīdzināmais objekts nr.2                          |             | Salīdzināmais objekts nr.3                          |             |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|-------------|----|
|                                                                                                                | "Kazarmas 10. km" - 1, Stopiņu pag., Ropažu nov.              | Stirnu iela 2 - 7, Ogre, Ogres nov.                    | "Vecsarkani" - 2, Tīnūži, Tīnūžu pag., Ogres nov.   |             | Muižas iela 8 - 9, Ādaži, Ādažu nov.                |             |    |
| Objekta pārdevuma cena, EUR                                                                                    | ----                                                          | 3000                                                   | 3000                                                |             | 2888                                                |             |    |
| Darījuma laiks                                                                                                 |                                                               | Pārdots 09.2024.                                       | Pārdots 03.2025.                                    |             | Pārdots 04.2024.                                    |             |    |
| Istabu skaits                                                                                                  | 1                                                             | 1                                                      | 2                                                   |             | 1                                                   |             |    |
| Projekts, arhitektūra                                                                                          | Koka karkasa ēka, celtniecības gads nav zināms, nav renovēta. | Koka karkasa ēka, uzbūvēta 1935.gadā, nav renovēta.    | Ķieģeļu mūra ēka, uzbūvēta 1914.gadā, nav renovēta. |             | Koka karkasa ēka, uzbūvēta 1900.gadā, nav renovēta. |             |    |
| Stāvs                                                                                                          | 1/2                                                           | 1/2                                                    | 2/2                                                 |             | 2/2                                                 |             |    |
| Dzīvokļa platība kopējā, m²                                                                                    | 26,3                                                          | 32,4                                                   | 48,6                                                |             | 30,6                                                |             |    |
| Īpašumtiesības uz zemi                                                                                         | nav                                                           | nav                                                    | nav                                                 |             | nav                                                 |             |    |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                                                                                  | slikts, krāsns apkure                                         | slikts, krāsns apkure                                  | slikts, krāsns apkure                               |             | slikts, krāsns apkure                               |             |    |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²                                                          | ----                                                          | 92,59                                                  | 61,73                                               |             | 94,38                                               |             |    |
| 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                                                                                               |                                                               | sliktāk                                                | 1%                                                  | līdzvērtīgi | 0%                                                  | sliktāk     | 1% |
| Darījumu apstākļu kopā                                                                                         |                                                               | sliktāk                                                | 1%                                                  | līdzvērtīgi | 0%                                                  | sliktāk     | 1% |

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Stopiņu pagastā, “Kazarmas 10.km” – 1, novērtējums

| Koriģētā m <sup>2</sup> vērtība                                                      | EUR 94      |      | EUR 62      |       | EUR 95      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|-------------|-------|-------------|------|
| Daudzdzīvokļu ēkas novietojums                                                       | sliktāk     | 2%   | sliktāk     | 4%    | sliktāk     | 2%   |
| Dzelzceļa tuvums                                                                     | labāks      | -10% | labāks      | -10%  | labāks      | -10% |
| Ēkas tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums                                 | līdzvērtīgi | 0%   | labāk       | -5%   | līdzvērtīgi | 0%   |
| Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte                        | labāk       | -6%  | labāk       | -4%   | līdzvērtīgi | 0%   |
| Piebraucamais ceļš, ceļa kvalitāte, juridiskais statuss                              | labāk       | -10% | labāk       | -10%  | labāk       | -8%  |
| Ēkas parametri kopā                                                                  | labāk       | -24% | labāk       | -25%  | labāk       | -16% |
| Koriģētā m <sup>2</sup> vērtība                                                      | EUR 71      |      | EUR 46      |       | EUR 80      |      |
| Dzīvokļa platība                                                                     | lielāka     | 3,0% | lielāka     | 10,0% | lielāka     | 2,0% |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā                                                             | līdzvērtīgs | 0%   | sliktāks    | 2%    | sliktāks    | 2%   |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte                                     | līdzvērtīgs | 0%   | līdzvērtīgs | 0%    | līdzvērtīgs | 0%   |
| Dzīvokļa plānojums                                                                   | līdzvērtīgs | 0%   | līdzvērtīgs | 0%    | līdzvērtīgs | 0%   |
| Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu                                                | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%    | līdzvērtīgi | 0%   |
| Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas u.c.                                            | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%    | līdzvērtīgi | 0%   |
| Skats pa logu, citi subjektīvi faktori                                               | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%    | līdzvērtīgi | 0%   |
| Blakus īpašumu ietekme                                                               | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%    | līdzvērtīgi | 0%   |
| Dzīvokļa parametri kopā                                                              | sliktāk     | 3%   | sliktāk     | 12%   | sliktāk     | 4%   |
| Koriģētā telpu m <sup>2</sup> vērtība                                                | EUR 73      |      | EUR 52      |       | EUR 83      |      |
| Kopējais pārrēķinu koeficients                                                       | -20%        |      | -13%        |       | -11%        |      |
| Kopējā pārrēķinu korekcija                                                           | -EUR 19     |      | -EUR 10     |       | -EUR 11     |      |
| Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā vērtība                      | EUR 74      |      | EUR 54      |       | EUR 84      |      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                                    | EUR 2 400   |      | EUR 2 610   |       | EUR 2 570   |      |
| Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:                                     |             |      |             |       |             |      |
| - pagraba telpas, garāža, palīgēku daļa u.c.                                         | EUR 0       |      | EUR 0       |       | EUR 0       |      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                                    | EUR 2 400   |      | EUR 2 610   |       | EUR 2 570   |      |
| Salīdzināmo objektu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena                          | EUR 74      |      | EUR 54      |       | EUR 84      |      |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                                | 0,3         |      | 0,35        |       | 0,35        |      |
| Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) |             |      | EUR 70      |       |             |      |
| Dzīvokļa tirgus vērtība                                                              |             |      | EUR 1 852   |       |             |      |

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 852.

### 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 1 900**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ropažu novada Stopiņu pagastā, “Kazarmas 10. km” – 1, novērtējumu, ir noteikta:

**tīrgus vērtība, kas 2025. gada 7. jūlijā ir  
EUR 1 900 (viens tūkstotis 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.26)

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

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

## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**