

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Siguldas novada
Inčukalna pagastā,
“Jaungrantiņi” - 2**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 9. februāris

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Siguldas novada Inčukalna pagastā Inčukalnā, "Jaungrantiņi" - 2, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Siguldas novada Inčukalna pagastā, "Jaungrantiņi" - 2, turpmāk tekstā Objekts, novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8064 900 0712	Inčukalna pagasta ZG nodaļums:	100000067469-2
Ēku kadastra apz.:	8064 003 0196 001; 8064 003 0196 002.	Zemes gabala kadastra nr.:	8064 003 0196
Domājamās daļas no ēkām:	589/2017		
Domājamās daļas no zemes:	589/2017 dom. daļas no zemes kopējās platības 1584 m ²		
Pieklūšanas apstākļi:	Pieklūšana pie vērtējamā Objekta no pašvaldības grantēta ceļa.		

Īpašumtiesības:

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

Telpu grupas raksturojums: LR VZD Kadastra dati

Atrašanās stāvs:	1/2	Kopējā platība:	58,9 m ²
Istabu skaits:	4	Ēkas projekts:	1978.g. „ķieģeļu mūra ēka”
Pārbūves pazīmes:	Netika konstatētas.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	09.02.2026.	Vērtējuma datums:	sagatavošanas	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.			

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 9. februārī 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 2026. gada 9. februārī ir
6 100 EUR (seši tūkstoši viens simts 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

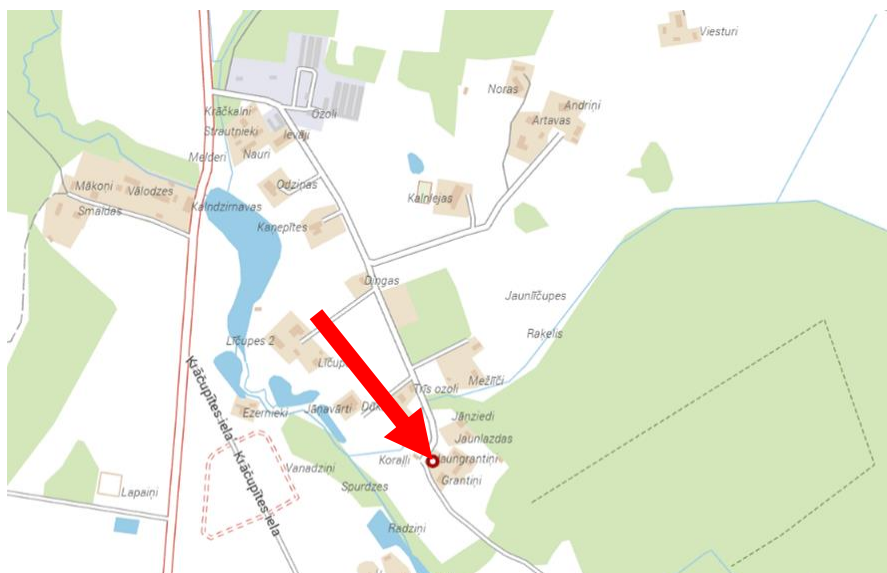
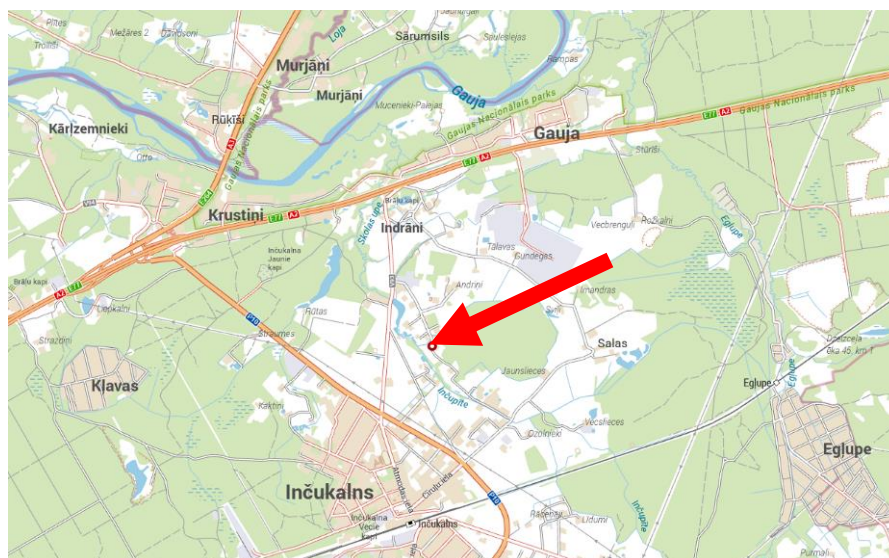
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	10
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
4.1. TIRGUS ANALĪZE	11
4.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
4.3. VĒRTĒJUMĀ 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 pagastā, aptuveni 3,5 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 novada 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 vilcienu reisi. Teritorija, kur atrodas novērtējamais objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamās apbūves apbūves rajons. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā apmierinošu.

Informācija par ēku, kur atrodas telpu grupa

Ēkas sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
Ķieģeļu mūra ēka	2	1978.	Ar daļējām ērtībām

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums kadastrā

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1978
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1978
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1978
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1978

Vērtējamās telpu grupas apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība VZD Kadastra datos
4	1/2	58.9 m ²

Telpu grupas izvietojums ēkā:

Dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā.

Labiekārtojums (VZD Kadastra dati):

Dzīvoklim ir centralizēts elektrības pieslēgums, krāsns apkure, ūdensvads, kanalizācija.

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	1	2.5	-	-	9.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	10.2	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	19.1	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	11.1	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	9.1	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpas apdare: sienas – tapetes, krāsotas, flīzes, grīdas – krāsoti koka dēļi un krāsotas presētās skaidu loksnes, griesti – krāsoti, logi – PVC logi un stiklojums koka rāmjos. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.

2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Dzīvojamās mājas fasādes



Ēkas ārdurvis



Palīgēkas



Pagalms



Kāpņu telpa



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Virtuve



Virtuve



Koplietošanas gaitenis



Koplietošanas telpa – vannas istaba



Koplietošanas telpa - tualete

3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju 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 piespiedības.

Vērtējuma pieceju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas piecejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* piecejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu telpu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju, 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 pārrāks 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 pārrāks 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, 2026. 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 atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. 2026.gadā 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 2026. gadā saglabāsies līmenī.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par dzīvokļiem, 2024. gadā un 2025. 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

Nekustamo īpašumu tirgus 2025. 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. /2025. gada laikā piepildījās, un, reaģējot uz to, banka konsekventi īstenoja savu solījumu – 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 vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē, to var raksturot kā mazaktīvu. Vērtējamā objekta rajonā un tā tuvākajā apkārtnē - pārdoto dzīvokļu cenu līmenis ar līdzīgu kvalitāti (bez ērtībām), svārstās sākot no ~ 50 līdz 250 EUR/m².

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- piekļūšana no pašvaldības ceļa;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un apbūves (palīgēku) domājamās daļas.

Negatīvie:

- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta;
- dzīvoklis ar daļējā ērtībām (krāsns apkure);
- sanitārtehniskās telpas (vannas istaba, tualete) atrodas koplietošanas gaitenī;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

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 aprakstītājiem, 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 telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3		
	"Jaungrantiņi" - 2, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	"Skaistkalni" - 4, Allažu pagasts, Siguldas novads	"Līdumi" - 4, Allažu pagasts, Siguldas novads	"Dzelzceļa māja 30km" - 5, Garkalnes pagasts, Ropažu novads		
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	5000	3000	10700		
Darījuma laiks		03.2025. Pārdots	Pārdots 07.2025.	04.2025. Pārdots		
Istabu skaits	4	2	3	2		
Projekts (sērija)	Ķieģeļu mūra ēka, nav renovēta (celta 1978.gadā)	Ķieģeļu mūra ēka, nav renovēta (celta 1966.gadā)	Ķieģeļu mūra ēka, nav renovēta (celta 1968.gadā)	Ķieģeļu mūra ēka, nav renovēta (celta 1963.gadā)		
Stāvs	1/2	1/2	2/2	2/2		
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m²	58,9	41,6	54,20	51,5		
Ārtelpu platība, m²	0,0	0,0	0,00	0,0		
Zeme ir/nav īpašumā	ir	ir	ir	ir		
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs, ar daļējām ērtībām (koplietošanas tualete un vannas istaba atrodas gaitenī), krāsns apkure	daļēji apmierinošs, ar daļējām ērtībām, krāsns apkure	apmierinošs/slikts, krāsns apkure, bez ērtībām	apmierinošs/daļēji remontēts		
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	----	120	55	208		
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu				
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Koriģētā m² vērtība		EUR 120		EUR 55		
Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		ēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte, pieejamība	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-7%
Pieklūšanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-12%
Koriģētā m² vērtība	EUR 114		EUR 53		EUR 183	
Dzīvokļa platība	mazāka	-5,2%	mazāka	-1,4%	mazāka	-2,2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	6%	labāks	-15%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons)	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	-5,2%	sliktāk	4,6%	labāk	-17,2%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 108		EUR 55		EUR 151	
Kopējais pārreķinu koeficients	-10%		0%		-29%	
Kopējā pārreķinu korekcija	-EUR 12		EUR 0		-EUR 56	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 108		EUR 55		EUR 147	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 4 491		EUR 2 988		EUR 7 573	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 4 491		EUR 2 988		EUR 7 573	
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 108		EUR 55		EUR 147	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,34		0,32		0,34	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)			EUR 104			
Dzīvokļa tirgus vērtība			EUR 6 146			

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 6 146.

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 6 100**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Siguldas novada Inčukalna pagastā, "Jaungrantiņi" - 2, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. februārī ir
6 100 EUR (seši tūkstoši viens simts 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 atskaites 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,
- tika veikta īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)