

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
**Ropažu novada Ropažu pagasta  
Muceniekos,  
“Jaunceltnes 2 k-6” - 22**



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 Ropažu pagasta Muceniekos, “Jaunceltnes 2 k-6” – 22, novērtēšanu.

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	8084 900 1926	Ropažu pagasta ZG nodaļējums:	1503 - 22
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	8084 006 0060 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	503/17225
Zemes gabala kad.apz.:	8084 006 0060	Domājamās daļas no zemes:	503/17225
Piezīmes:	<i>Pieklūšana pie īpašuma iespējama, šķērsojot juridiskai personai piederošu īpašumu (kadastra apz. 8084 006 0091). VZD Kadastra datus nav iezīmēta ceļa servitūta teritorija, ceļa servitūts nav nodibināts.</i>		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	<i>Ropažu novada pašvaldība</i>
------------	---------------------------------

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	<i>2 no 3</i>	Kopējā platība:	<i>48,8 m<sup>2</sup></i>
Istabu skaits:	<i>2</i>	Ēkas sērija:	<i>“Hruščova laika projekts”, celta 1979.g.</i>
Pārbūves pazīmes:	<i>Netika konstatētās pārbūves.</i>		

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Apgrūtinājumi:	<i>Nav zināmi.</i>
----------------	--------------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>07.07.2025.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Bez ierobežojumiem.</i>		

**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 20 600 (divdesmit tūkstoši seši 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

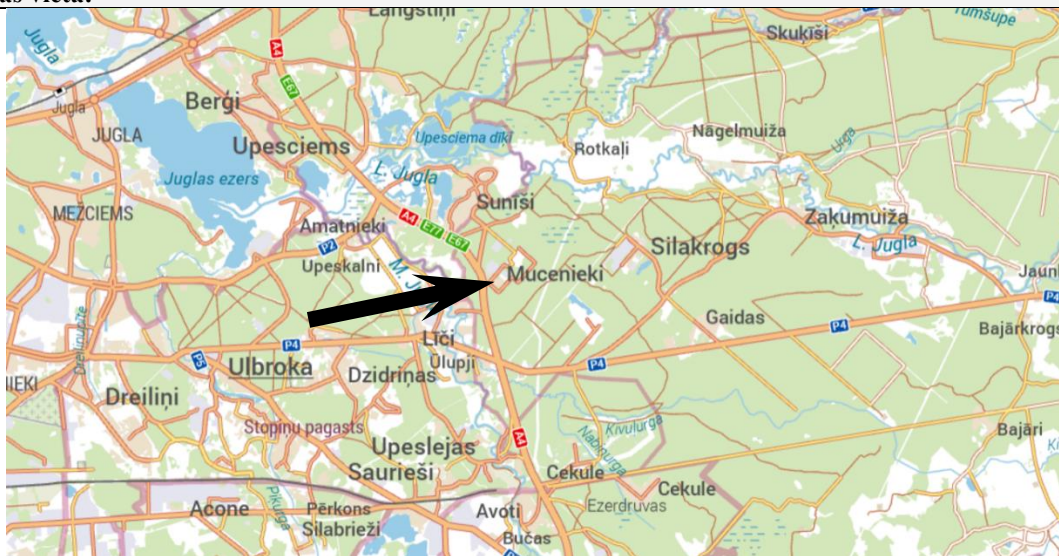
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	10
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA 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	Izdrukas no VZD Kadastra datiem (dzīvoklis un ēka)	- 3 lapas;
3. Pielikums	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 5 lapas;
4. Pielikums	Ropažu novada pašvaldības lēmums par īpašuma atsavināšanu	- 2 lapas;
5. 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 Ropažu pagasta Muceniekos, “Jaunceltnē 2 k-6”. Mucenieki ir ciems Pierīgā, Ropažu novada Ropažu pagastā. Izvietojies pie autoceļa A4, ~ 9 km no novada centra Ulbrokas un 20 km no Rīgas centra. Vairums tuvāko sociālās infrastruktūras objektu atrodas Ulbrokā - bibliotēka, dienas centrs, veikali, medpunkts. Muceniekos ir pārtikas veikals un multifunkcionālais dienas centrs. Tuvākā sabiedriskā transporta autobusu pietura izvietota ~ 300 m attālumā no vērtējamā dzīvokļa.

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
“Hruščova laika projekts”.	3	1979.	Visas.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Ropažu pagasta Muceniekos, “Jaunceltnes 2 k-6” - 22, novērtējums*

### Būves konstruktīvo elementu raksturojums

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

#### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1979
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1979
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas	1979
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1979
Jumta segums	Ruberoīds	1979

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
2	2/3	48,8 m <sup>2</sup>

#### Dzīvokļa izvietojums ēkā:

Dzīvoklis izvietots trīsstāvu ēkas otrajā stāvā, logi vērsti uz divām pusēm.

#### Labiekārtojums:

Dzīvoklim ir pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, apkure, gāzesvads, ūdensvads un kanalizācija.

#### Plānojums:

Dzīvokli veido:

##### 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	2	2.5	2.5	2.5	17.0	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.42	2.42	2.42	3.3	-
3	Virtuve, gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.43	2.43	2.43	12.4	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.44	2.44	2.44	10.8	-
5	Teksttelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.44	2.44	2.44	2.4	-
6	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.67	2.67	2.67	2.9	-

#### Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – atklāts ģipškartona segums, vietām krāsojums; grīdas – krāsoti koka dēļi, krāsotas presētās skaidu loksnes; griesti – krāsoti; logi – stiklojums koka rāmjos. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Dzīvoklis ir sagatavots remontam.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Ropažu pagasta Muceniekos, "Jaunceltnes 2 k-6" - 22, novērtējums*

**Novērtējamā Objekta fotoattēli**



Daudzdzīvokļu ēkas fasāde



Dzīvokļa ārdurvis

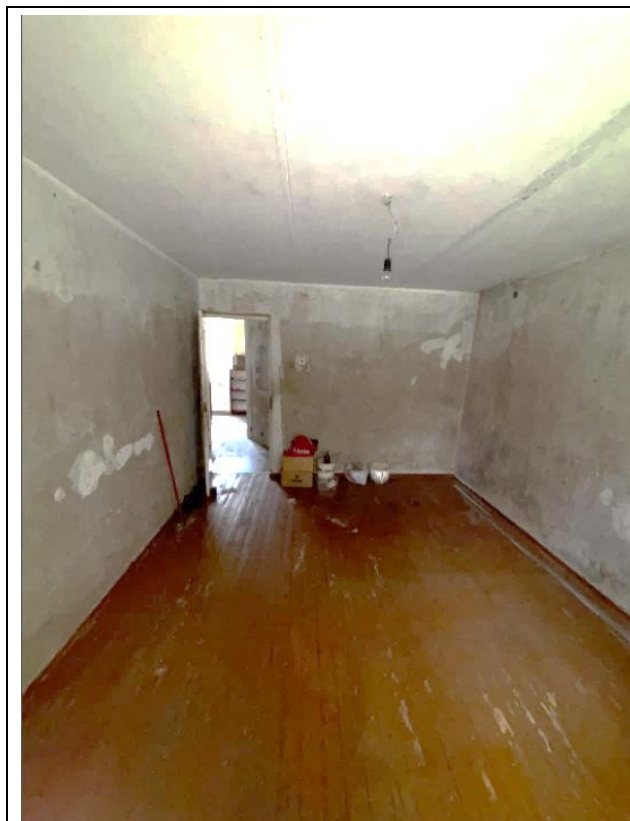


Gāitenis



Istaba

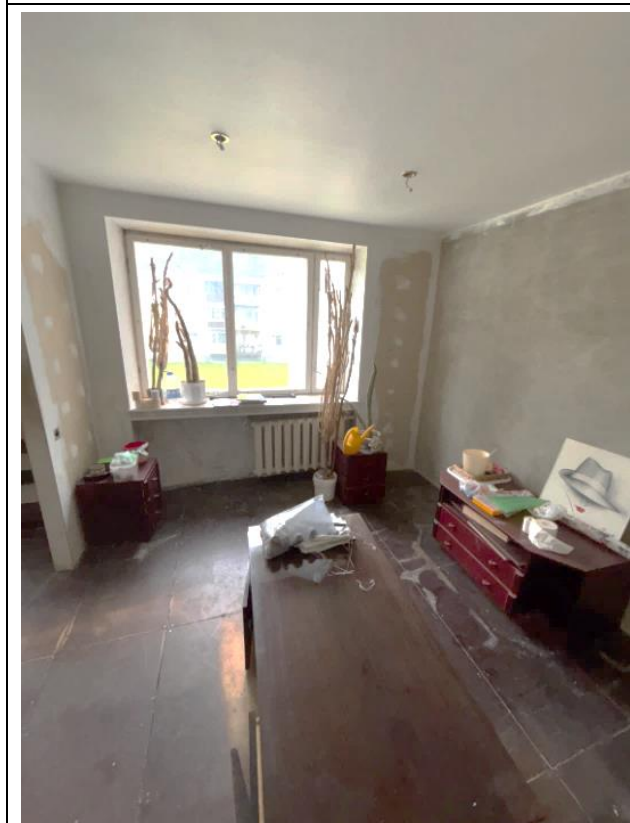
Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Ropažu pagasta Muceniekos, “Jaunceltnes 2 k-6” - 22, novērtējums



Istaba



Istaba



Istaba



Virtuve

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Ropažu pagasta Muceniekos, “Jaunceltnes 2 k-6” - 22, novērtējums*



Skats pa logu



Iekštelpa



Gaitenis



Savienotā sanitārtehniskā telpa

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Ropažu pagasta Muceniekos, “Jaunceltnes 2 k-6” - 22, novērtējums*



Skats uz dzīvojamās ēkas ārdurvīm



Pastkastītes kāpņutelpā



Dzīvojamās ēkas fasāde

## 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 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.

### 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 atskaites 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.



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 novada Muceniekos un tuvākajā apkārtnē, to var raksturot kā vidēji aktīvu. Pēdējā gada laikā Muceniekos kopumā reģistrēti 13 pārdoti dzīvokļi līdzīgās dzīvojamajās mājās. Pārdoto dzīvokļu cenu līmenis svārstās sākot no ~ 400 līdz 700 EUR/m<sup>2</sup>.

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

##### Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Mucinieku ciemata centrā;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas;
- telpas izgaismotas no divām pusēs;
- dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā.

##### Negatīvie:

- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta;
- nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa remonta pabeigšanai;
- vannas istabā nav vannas;
- virtuves zonā nav izlietnes.

### 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 dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Muceniekos. 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 reizīnot 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	Salīdzināmais objekts nr.4				
	"Jaunceltnes 2 k-6" - 22, Mucenieki, Ropažu pag., Ropažu nov.	Jaunceltnes 2 k-5 - 28, Mucenieki, Ropažu pag., Ropažu nov.	Jaunceltnes 2 k-6 - 12, Mucenieki, Ropažu pag., Ropažu nov.	Jaunceltnes 2 k-8 - 69, Mucenieki, Ropažu pag., Ropažu nov.	Jaunceltnes 2 k-6 - 11, Mucenieki, Ropažu pag., Ropažu nov.				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	19 000	32 000	35 000	17 000				
Darījuma laiks		12.2023.	09.2024.	08.2024.	04.2025.				
Istabu skaits	2	2	3	3	2				
Projekts (sērija)	“Hruščova laika projekts”	“Hruščova laika projekts”	“Hruščova laika projekts”	Vieglbetona paneļu ēka	“Hruščova laika projekts”				
Stāvs	2/3	1/3	1/3	3/5	1/3				
Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>45,9</b>	48,0	57,4	63,5	28,3				
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>2,9</b>	3,8	3,5	4,0	3,8				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts	slikts	daļēji labs	daļēji labs	slikts				
Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	396	557	551	601				
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu								
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>		<b>sliktāk</b>	<b>2%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Ropažu novada Ropažu pagasta Muceniekos, “Jaunceltnes 2 k-6” - 22, novērtējums

<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 404</b>		<b>EUR 557</b>		<b>EUR 551</b>		<b>EUR 601</b>	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, komunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvojamā telpas, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Ēkas parametri kopā</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 404</b>		<b>EUR 557</b>		<b>EUR 551</b>		<b>EUR 601</b>	
Iekštelpu platība	lielāka	0,6%	lielāka	3,5%	lielāka	5,3%	mazāka	-5,3%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	sliktāks	1%	sliktāks	1%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	1%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	labāks	-6%	labāks	-16%	labāks	-17%	labāks	-6%
Dzīvokļa plānojums (ārttelpu platība, plānojums)	labāks	-2%	labāks	-2%	labāks	-2%	labāks	-2%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, u.c. (vannasistabas un virtuves aprīkojums)	labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Mantu glabātuve, virszemes autostāvvietu u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>	<b>labāk</b>	<b>-8,4%</b>	<b>labāk</b>	<b>-15,6%</b>	<b>labāk</b>	<b>-15,7%</b>	<b>labāk</b>	<b>-14,3%</b>
<b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 370</b>		<b>EUR 471</b>		<b>EUR 465</b>		<b>EUR 515</b>	
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>	<b>-6,4%</b>		<b>-15,6%</b>		<b>-15,7%</b>		<b>-14,3%</b>	
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 26</b>		<b>-EUR 87</b>		<b>-EUR 87</b>		<b>-EUR 86</b>	
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>	<b>EUR 371</b>		<b>EUR 471</b>		<b>EUR 465</b>		<b>EUR 515</b>	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>	<b>EUR 17 790</b>		<b>EUR 27 024</b>		<b>EUR 29 498</b>		<b>EUR 14 572</b>	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 17 790		EUR 27 024		EUR 29 498		EUR 14 572	
<b>Salīdzināmo objektu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>	<b>EUR 371</b>		<b>EUR 471</b>		<b>EUR 465</b>		<b>EUR 515</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svāra koeficients</b>	<b>0,3</b>		<b>0,25</b>		<b>0,25</b>		<b>0,2</b>	
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 448</b>							
<b>Objekta tirgus vērtība pirms pārbūvju saskaņošanas</b>	<b>EUR 20 563</b>							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 20 563.

### 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 20 600**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ropažu novada Ropažu pagasta Muceniekos, “Jaunceltnes 2 k-6” – 22, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2025. gada 7. jūlijā ir  
EUR 20 600 (divdesmit tūkstoši seši 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 apmaksā 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)**