

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Siguldas novada Siguldā,
Lakstīgalas ielā 11 E - 3**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 19. aprīlis

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Lakstīgalas ielā 11 E - 3, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8015 900 2791	Siguldas pilsētas ZG nodalījums:	100000158090 3
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	8015 002 3027 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	3260/16260
Zemes gabala kad.apz.:	8015 002 3062	Domājamās daļas no zemes:	3260/16260 dom. daļas no zemes kopējās platības 1310 m ²
Piezīmes:	Dzīvokļa telpu plānojuma platības, kas norādītas, LR VZD Kadastra datus (32,8 m ²) un Zemesgrāmatas nodalījumā (32,6 m ²), savstarpēji atšķiras. Aprēķinos izmantota dzīvokļa platība, kas norādīta LR VZD Kadastra datus.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Siguldas novada dome (ieraksts ZG)
------------	------------------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	2 no 2	Kopējā platība:	32,8 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts:	„koka konstrukcijas ēka” celšanas gads 1970.g.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

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

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	19.04.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 19. 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 īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 19. aprīlī ir **10 000 EUR** (desmit tūkstoši 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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
4. SLĒDZIENS	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

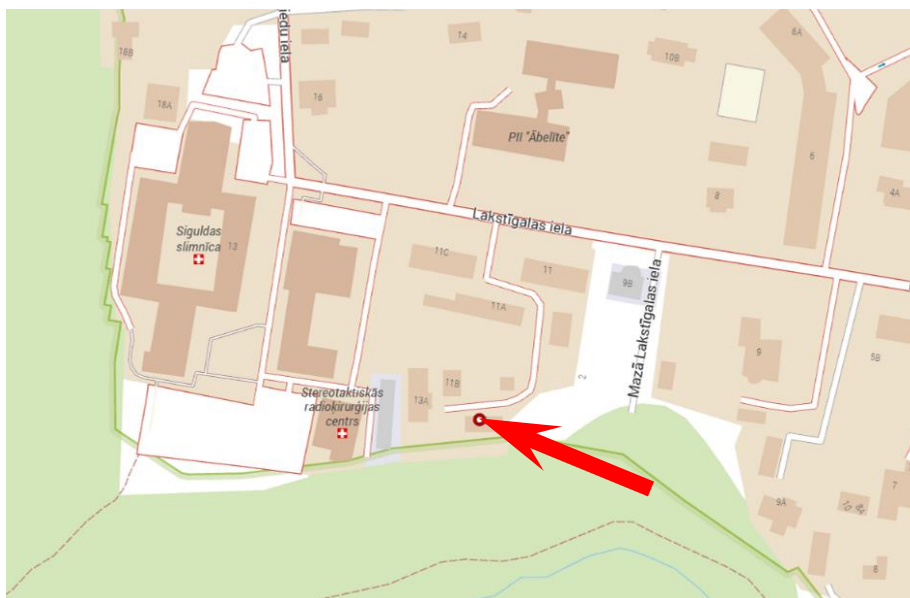
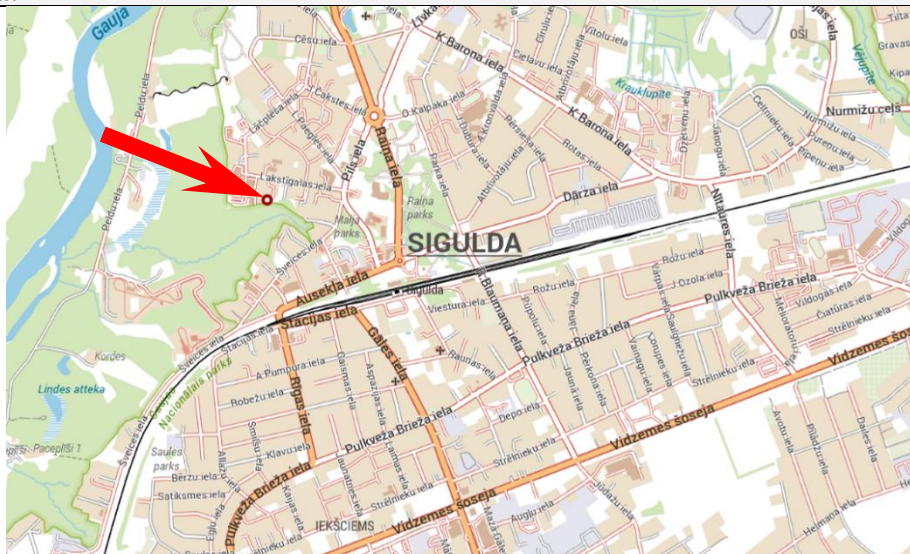
PIELIKUMI

1. Pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 1 lapa;
2. Pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra datiem dzīvoklis, ēka	- 3 lapas;
3. Pielikums	Dzīvokļa Kadastrālā uzmērīšanas lieta	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Lakstīgalas ielā 11 E -3, novērtējums

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

Atrašanās vietas apraksts:

Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novada Siguldas pilsētas centrā, Lakstīgalas ielā, pie Lakstīgalas gravas. Siguldas pilsētas infrastruktūru veido kultūras nams, novada slimnīca, aptiekas, bērnudārzi, kinoteātris, skolas, veikali un sabiedriskās nozīmes celtnes. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 50 km. Piekļūšana iespējama no Lakstīgalas ielas puses, tālāk pa ceļa servitūta daļu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti un vilcieni, sabiedriskā transporta pieturas atrodas ~ 500 metru attālumā no nekustamā īpašuma. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs, īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt par labu.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Lakstīgalas ielā 11 E -3, novērtējums*

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„koka konstrukcija ēka”	2	1970.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums (VZD Kadastra dati):

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1970
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1970
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1970

Ēkas tehniskā stāvokļa apskate tika veikta vizuāli. Kopumā celtnes tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

kāpņu telpas ārdurvis:	PVC	apmierinošs
------------------------	-----	-------------

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	2/2	32,8 m ²

Dzīvokļa izvietojums ēkā:

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

Labiekārtojums:

Dzīvoklis ir ar daļējām ērtībām. Dzīvoklī ir krāsns apkure.

Plānojums:

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem dzīvokli veido:

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	32.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	21.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	-	-	9.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	12.1	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	3.3	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	8.0	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – tapetes, krāsojums; grīdas – krāsotas presētās skaidu loksnes, linolejs; griesti – krāsoti. Logi – PVC. Virtuvē un vienā no istabām durvis ir demontētas. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, nepieciešams remonts.

Novērtējamā Objekta fotoattēli



Dzīvojamā ēka



Skats uz dzīvojamā ēku no Lakstīgalas gravas puses



Kāpņu telpas ārdurvis



Kāpņu telpa

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Laksīgalas ielā 11 E-3, novērtējums*



Dzīvokļa ārdurvis



Gaitenis



Istaba



Istaba

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Lakstīgalas ielā 11 E -3, novērtējums*



Krāsns



Virtuve



Virtuve



Ceļa servitūta teritorija

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 novērtējams 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 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

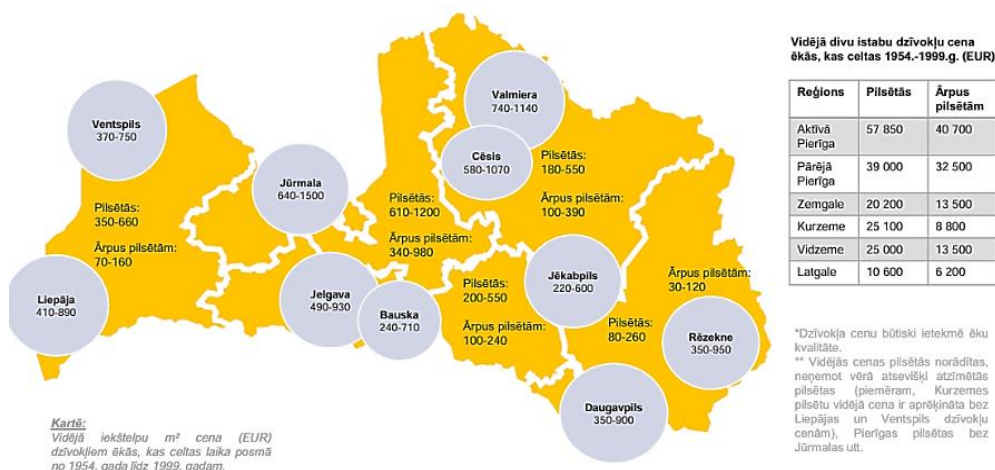
3.1. TIRGUS ANALĪZE

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” 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 2027. 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. 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, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2027. gadā.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par dzīvokļiem, 2024. gadā un 2023. gadā bija gan kāpumi, gan kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, gan arī šaubas un nogaidīšanas politika. Izaicinājumi bija gan pārdevējiem, gan mājokļu pircējiem, tomēr šis gads skaidri parādīja, ka interese par dzīvokļiem ir joprojām vidēja, ko aktualizēja pieaugošās elektrības un apkures cenas, daudziem liekot aizdomāties par ekonomiskāka mājokļa iegādi.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ - SĒRIJAS



Pārdoto dzīvokļu (ar daļējām ērtībām) cenu līmenis Siguldas pilsētā svārstās robežās ~ 120 līdz 470 EUR/m².

Ir gadījumi, ka dzīvokļi tiek piedāvāti arī par zemākām cenām, ja īpašnieks vēlas ātri pārdot savu īpašumu. Un ir gadījumi, ka dzīvokļi ar ekskluzīviem remontiem tiek piedāvāti par augstākām cenām.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Siguldas pilsētas centrā;
- telpu logi vērsti uz divām pusēm;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un ēkas domājamās daļas.

Negatīvie:

- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta;
- dzīvoklis ir ar daļējām ērtībām;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa un ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

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 Siguldas pilsētā. 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 iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Lakstīgalas ielā 11 E -3, novērtējums

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4			
	Lakstīgalas iela 13E-3, Sigulda, Siguldas novads	Gāles iela 14-4, Sigulda, Siguldas novads	Pils iela 19-2, Sigulda, Siguldas novads	Pils iela 19-1, Sigulda, Siguldas novads	Pīpeņu iela 12-4, Sigulda, Siguldas novads			
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	12000	9500	12000	2300			
Darījuma laiks		01.2026. Pārdots	10.2025. Pārdots	03.2026. Pārdots	09.2025. Pārdots			
Istabu skaits	2	1	3	1	2			
Projekts (sērija)	Kokmateriālu ēka, celšanas gads 1970.g., ēka nav renovēta	Kokmateriālu ēka, celta 1923.g., ēka nav renovēta	Kokmateriālu ēka, celšanas gads nav zināms, ēka nav renovēta	Kokmateriālu ēka, celšanas gads nav zināms, ēka nav renovēta	Ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka, celta 1931.g., ēka nav renovēta			
Stāvs	2/2	2/2	1/2	1/2	2/2			
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	32,8	25,2	35,7	50,5	15,1			
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m ²	32,8	25,2	35,7	50,5	15,1			
Ārtelpu platība, m ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
Zeme ir/nav īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir			
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts, nepieciešams remonts, ar daļējām ērtībām, krāsns apkure	slikts, krāsns apkure, kopējā tualete kāpņu telpā	slikts, nepieciešams remonts, bez ērtībām (sausā tualete kāpņu telpā), krāsns apkure	slikts, nepieciešams remonts, bez ērtībām (sausā tualete kāpņu telpā), krāsns apkure	slikts, bez ērtībām, sausā tualete, krāsns apkure			
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m ²	----	476	266	238	152			
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, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 476		EUR 266		EUR 238		EUR 152	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā, infrastruktūras tuvums	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	15%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis, būves āršien materiāls, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	labāk	-2%	sliktāk	7%	sliktāk	7%	sliktāk	7%
Dzīvokļa telpas, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	7%	sliktāk	7%	sliktāk	22%
Koriģētā m² vērtība	EUR 476		EUR 285		EUR 254		EUR 186	
Dzīvokļa platība	mazāka	-2,3%	lielāka	0,9%	lielāka	5,3%	mazāka	-5,3%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	sliktāks	5%	sliktāks	5%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori (divas atsevišķas ieejas)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Lakstīgalas ielā 11 E -3, novērtējums*

Autostāvvietā, noliktava	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-2,3%	sliktāk	8,9%	sliktāk	13,3%	labāk	-0,3%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 465		EUR 310		EUR 288		EUR 185	
Kopējais pārrēķinu koeficients	-2%		16%		20%		22%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	-EUR 11		EUR 44		EUR 50		EUR 33	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 465		EUR 308		EUR 286		EUR 185	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 11726		EUR 11008		EUR 14437		EUR 2799	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- pārbūvju dokumentācijas aptuvenie izdevumi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 11726		EUR 11008		EUR 14437		EUR 2799	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 465		EUR 308		EUR 286		EUR 185	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,20		0,30		0,25		0,25	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 3 03							
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 9 951							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 9 951.

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 10 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Siguldas novada Siguldā, Lakstīgalas ielā 11 E - 3, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2026. gada 19. aprīlī ir **10 000 EUR** (desmit tūkstoši 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.22)

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

Es apliecinu, 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 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 vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.22)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)