

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Siguldas novada Lēdurgas pagasta
Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 1**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 8. jūlijs

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Siguldas novada Lēdurgas pagasta Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 1, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6656 900 0183	Lēdurgas pagasta ZG nodalījums:	100000942006-1
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	6656 002 0654 001	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	980/2694
Palīgēkas – šķūņa kad.apz.	6656 002 0654002	Domājamās daļas no šķūņa	980/2694
Zemes gabala kad.apz.:	6656 002 0654	Domājamās daļas no zemes:	980/2694
Piezīmes:	Zemesgrāmatā vērtējamais Objekts ir reģistrēts kā dzīvoklis, VZD Kadastra datos telpas ir reģistrētas kā nedzīvojamās iekštelpas, bet dabā šīs telpas var izmantot kā dzīvokļa telpas. VZD Kadastra dati nav aktualizēti. Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secināja, ka Objekta labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.		

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 2	Kopējā platība:	98,0 m ²
Istabu/telpu skaits:	2	Ēkas sērija:	„ķieģeļu mūra ēka”

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

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

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	08.07.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 8. 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 2026. gada 8. jūlijā ir EUR 9 700 (deviņi tūkstoši septiņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

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
1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

1. Pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 1 lapa;
2. Pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra datiem	- 3 lapas;
3. Pielikums	Dzīvokļa telpu plānojums	- 3 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais objekts atrodas Siguldas novada Lēdurgas pagastā Lēdurgas centra rajonā. Lēdurga ir apdzīvota vieta Siguldas novada Lēdurgas pagastā, pagasta centrs. Lēdurga atrodas pagasta centrā Aģes upes abos krastos 28 km no novada centra Siguldas un 64 km no Rīgas. Lēdurgas pagasts ir viens no Siguldas novada pagastiem tas robežojas ar sava novada Krimuldas pagastu, Limbažu novada Vidrižu un Limbažu pagastiem. Tuvākajā apkārtnē ir vāji attīstīta infrastruktūra. Primārās nepieciešamības infrastruktūras objekti atrodas netālu esošajā Lēdurgā, savukārt sadzīves pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi atrodas Siguldas pilsētā, ~ 25 km attālumā no vērtējamā īpašuma. Piebraukšana pie īpašums ir no pašvaldībai piederoša asfaltēta seguma ceļa. Apkārtnējo apbūvi apskatāmā vērtēšanas Objekta tuvumā pārsvarā veido dzīvojamā apbūve.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis/telpa

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Konstatācijas gads VZD datos	Ērtības
„ķieģeļu mūra ēka”	2	1972.	Bez ērtībām

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1972
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1972
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1972
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1972
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1972

Saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas datiem un vizuālo apsekošanu - ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 1, novērtējums

Vērtējamā dzīvokļa apraksts								
Istabu/telpu skaits	Stāvs					Platība		
2	1/2					98,0 m²		
Dzīvokļa izvietojums ēkā:								
Dzīvoklis izvietots divu stāvu ēkas 1. stāvā.								
Labiekārtojums: (VZD Kadastra dati)								
Reģistrētie labiekārtojumi								
Labiekārtojuma veids			Apjoms (ja tāds ir)			Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)		
Apkure, Vietējā, Krāsns						Apvidū ir konstatēts		
Elektroapgāde, Centralizētā						Apvidū ir konstatēts		
Datums:		15.09.2020						
Plānojums:								
Dzīvokli veido:								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšana gads(-i)
1	Daudzfunkcionālā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	3.07	3.07	75.9	-
2	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.07	3.07	3.07	22.1	-
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:								
Telpu apdare: sienas – krāsotas; grīdas – krāsoti koka dēļi; griesti – dekoratīvā griestu apdare. Logi – PV konstrukcijas. Kopumā dzīvokļa/telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Nepieciešams remonts.								

1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 1, novērtējums*



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 salīdzināmajiem 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” 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. 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 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 aizdomāties par ekonomiskāka mājokļa iegādi.

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 vai ar daļējām ērtībām), svārstās sākot no ~50 EUR/m² līdz ~200 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Lēdurgas centra rajonā;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un apbūves domājamās daļas.

Negatīvie:

- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta – tā ir fiziski nolietojusies ar cauru jumtu un saplaisājušām ārsienām;
- kāpņu telpas ārdurvis nav slēdzamas;
- dzīvoklis/telpas ir bez ērtībām;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa telpu 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 pielietojšanas 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 Apes 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 telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

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

Aprēķinu tabula.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Jāņkalniņi -1, Lēdurgas pagasts, Siguldas novads	Jāņkalniņi -3, Lēdurgas pagasts, Siguldas novads		Jāņkalniņi -2, Lēdurgas pagasts, Siguldas novads		Zaķīši -3, Lēdurgas pagasts, Siguldas novads	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	15700		3400		5100	
Darījuma laiks		08.2025.		09.2025.		01.2025.	
Istabu skaits		2		3		2	
Projekts (sērija)	Akmens mūra ēka, ēkas celtniecības gads nav zināms, konstatācijas gads:1972.g., ēka nav renovēta.	Akmens mūra ēka, ēkas celtniecības gads nav zināms, konstatācijas gads:1972.g., ēka nav renovēta.		Akmens mūra ēka, ēkas celtniecības gads nav zināms, konstatācijas gads:1972.g., ēka nav renovēta.		Akmens mūra ēka, ēka nav renovēta.	
Stāvs	1/2	1/2		1/2		1/2	
Telpu platība (bez ārtelpām), m²	98,0	75,5		49,7		49,4	
Ārtelpu platība, m²	0,0	0,0		0,00		0,0	
Zeme ir/nav īpašumā	ir	ir		ir		ir	
Telpu tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs, bez daļējām ērtībām (bez kanalizācijas), krāsns apkure	apmierinošs, ar daļējām ērtībām, krāsns apkure		daļēji apmierinošs, ar daļējām ērtībām, krāsns apkure		apmierinošs, ar daļējām ērtībām, krāsns apkure	
Telpu kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	----	208		68		103	
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, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 1, novērtējums*

Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā	līdzvērtīgi 0%		līdzvērtīgi 0%		līdzvērtīgi 0%	
Koriģētā m² vērtība	EUR 208		EUR 68		EUR 103	
Objekta novietojums apdzīvotā vietā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
Ēkas sērija, arhitektūra, ārsienu materiāls	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām	labāk	-15%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pieklūšanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	labāk	-15%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
Koriģētā m² vērtība	EUR 177		EUR 68		EUR 108	
Telpu platība	mazāka	-5,0%	mazāka	-12,0%	mazāka	-12,0%
Telpu izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Telpu tehniskais stāvoklis	labāks	-6%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%
Telpu plānojums/pielietojums	labāks	-3%	labāks	-5%	labāks	-5%
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%
Telpu parametri kopā	labāk	-14,0%	labāk	-17,0%	labāk	-22,0%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 152		EUR 57		EUR 85	
Kopējais pārrēķinu koeficients	-29%		-17%		-17%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	-EUR 56		-EUR 12		-EUR 19	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 148		EUR 57		EUR 86	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 11 147		EUR 2 822		EUR 4 233	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 11 147		EUR 2 822		EUR 4 233	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 148		EUR 57		EUR 86	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,40		0,40		0,20	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 99					
Objekta tirgus vērtība	EUR 9 693					

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 9 700.

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 9 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Siguldas novada Lēdurgā, “Jāņkalniņi” - 1, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 8.jūlijā ir **EUR 9 700 (deviņi tūkstoši septiņi simti eiro)**.

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.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

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 atskaides 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 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)