

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Ķekavas novada
Valdlaučos,
Jaunatnes ielā 30 - 10**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ķekavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 16. jūlijs

Ķekavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Ķekavas novada Valdlaučos, Jaunatnes ielā 30 - 10, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Ķekavas novada Valdlaučos, Jaunatnes ielā 30 - 10, turpmāk tekstā Objekts, novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8070 900 2794	Ķekavas pagasta ZG nodalījums:	2182 10
Ēku kadastra apz.:	8070 001 0072 001	Zemes gabala kadastra nr.:	8070 001 0072
Domājamās daļas no ēkām:	467/25524		
Domājamās daļas no zemes:	467/25524		
Pieklūšanas apstākļi:	Pieklūšana pie vērtējamā Objekta no pašvaldībai piederoša, asfaltēta autoceļa.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ķekavas novada pašvaldība
------------	---------------------------

Telpu grupas raksturojums: LR VZD Kadastra dati

Atrašanās stāvs:	4	Kopējā platība:	49,1 m²
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts:	"Hruščova projekts"
Piezīmes:	Saskaņā ar noslēgto izlīgumu civillietā, vērtējamā dzīvokļa ieguvējam būs jāpārņem pašreizējā īpašnieka (pašvaldības) saistības pret apakšējā dzīvokļa īpašnieku un par saviem līdzekļiem ne vēlāk kā līdz 2026. gada 30. decembrim vērtējamajā Objektā (Jaunatnes ielā 30-10, Valdlaučos, telpu kadastra apz. 8070 001 0072 001 010) jāveic lamināta grīdas seguma remonta darbi – apakšklāja ieklāšana. Šis faktors tika ņemts vērā tirgus vērtības aprēķinā.		
Pārbūves pazīmes:	Netika konstatētas.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	16.07.2026.	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 16. jūlijā 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 16. jūlijā ir
46 200 EUR (četrdesmit seši tūkstoši divi 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.

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. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
4.1. TIRGUS ANALĪZE	10
4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
5. SLĒDZIENS	13
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Telpu grupas inventarizācijas lietas kopijas	- 4 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas - dzīvoklis	- 2 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas - ēka	- 1 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

Atrašanās vietas apraksts:

Nekustamais īpašums atrodas Ķekavas novada Valdlaučos, Jaunatnes ielā. Objekta tiešā tuvumā atrodas iedzīvotājiem aktuālā sociālā infrastruktūra, tostarp tirdzniecības vietas. Attālums līdz novada administratīvajam centram Ķekavai ir aptuveni 10 km, savukārt attālums līdz Rīgas centram ir apmēram 8 km. Tuvumā izvietota sabiedriskā transporta pietura. Kopumā īpašuma atrašanās vieta ir laba.

Informācija par ēku, kur atrodas telpu grupa

Ēkas sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Uzbūvēšanas gads	Ērtības
“Hruščova laika projekts”	5	1970.	Visas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums kadastrā

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1970
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1970
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1970
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1970

Vērtējamās telpu grupas apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Kopējā platība
2	4	49,1 m ²

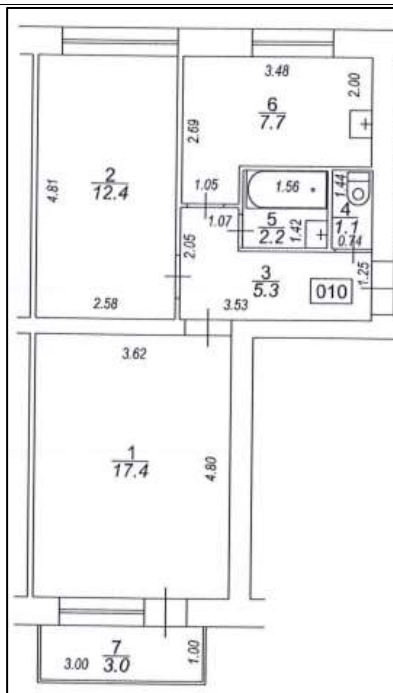
Telpu grupas izvietojums ēkā:

Dzīvoklis atrodas ēkas ceturtajā stāvā.

Labiekārtojums (VZD Kadastra dati):

Dzīvoklim ir centralizēti pieslēgumi elektrībai, aukstā un karstā ūdens apgādei, kanalizācijai, kā arī gāzes apgādei. Balstoties uz vērtējamam iesniegto informāciju, dzīvokli ir centralizēta apkures sistēma.

Plānojums:



Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – krāsotas, flīzes (vannas istabā); grīdas – lamināts, flīzes; griesti – krāsojums, paneļi (vannas istabā). Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji labs.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ķekavas novada Valdlaučos,
Jaunatnes ielā 30 - 10, novērtējums*

2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Fasāde — ieeja



Fasāde



Fasāde



Fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde un pagalms

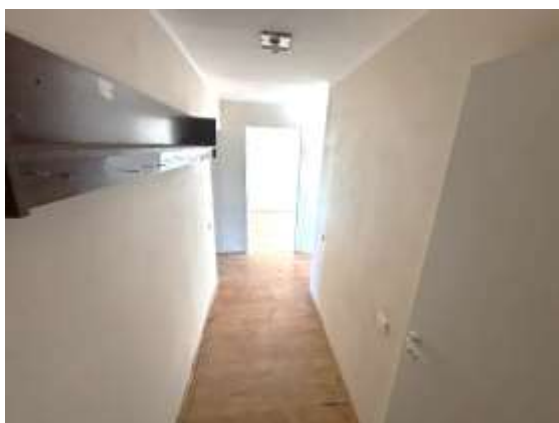
*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ķekavas novada Valdlaučos,
Jaunatnes ielā 30 - 10, novērtējums*



Kāpņu telpa – ieejas durvis



Kāpņutelpa



Gaitenis



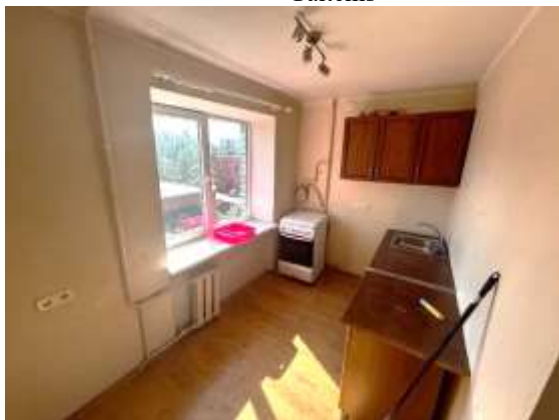
Tualetes telpa



Gaitenis



Vannas istaba



Virtuve



Virtuve

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ķekavas novada Valdlaučos,
Jaunatnes ielā 30 - 10, novērtējums*



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Balkons



Skats no piebraucamā ceļa puses



Piekļuves ceļš

3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. 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.

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 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 līdzīgu telpu 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.

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 aktuālo makroekonomisko informāciju, 2026. gadā Latvijā un Eiropā kopumā ir vērojama mērena ekonomikas atkopšanās un izaugsme, pārvarot iepriekšējo gadu stagnāciju, savukārt inflācija ir nostabilizējusies zemā, mērķim atbilstošā līmenī. Eiropas ekonomika pakāpeniski uzlabo savus rādītājus, un sagaidāms, ka gan 2026., gan 2027. gadā šī pozitīvā izaugsmes tendence nostiprināsies.



Avots: Latio Mājokļu pārskats 2025 – H1

Saskaņā ar masu medijos un tirgus apskatos pieejamo informāciju, mājokļu tirgū 2024. un 2025. gadā bija vērojami gan aktivitātes kāpumi un kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, kā arī izteikta pircēju nogaidīšanas politika. Izaicinājumi skāra gan pārdevējus, gan mājokļu pircējus, tomēr šis laiks skaidri parādīja, ka interese par dzīvokļiem saglabājas mērena, ko būtiski ietekmēja komunālo pakalpojumu, elektrības un apkures cenas, daudziem liekot rūpīgāk izvērtēt īpašuma uzturēšanas izmaksas. Nekustamo īpašumu tirgus 2025. gadu uzsāka ar Eiropas Centrālās bankas (ECB) procentu likmju samazinājumu, kas pakāpeniski turpinājās visa gada garumā, pozitīvi ietekmējot kredītņēmējus un veicinot pakāpenisku tirgus aktivitātes atjaunošanos.

ECB prognozes par inflācijas samazināšanos 2024. un 2025. gada laikā piepildījās, un, reaģējot uz to, banka konsekventi īstenoja mērķtiecīgu procentu likmju samazināšanu. 2025. gada beigās ECB noguldījumu iespējas likme tika pazemināta līdz 2,0%, un finanšu tirgus prognozes liecina, ka 2026. gadā likmes varētu turpināt mērenu kritumu vai stabilizēties ap 1,9% – 2,0% atzīmi. Vienlaikus ECB norāda, ka katrs turpmākais lēmums par likmju izmaiņām tiks vērtēts individuāli katrā sanāksmē, ņemot vērā aktuālos makroekonomiskos datus, inflācijas prognozes un tās dinamiku.

Dzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, jo bez racionāliem un izskaidrojamiem ekonomiskajiem faktoriem liela loma tirgus svārstībās ir arī pircēju psiholoģiskajam faktoram. Izanalizējot dzīvokļu tirgu vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē, to šobrīd var raksturot kā vidēji aktīvu. Apskatot esošo piedāvājumu ar apmierinošā un labā tehniskā stāvoklī esošiem dzīvokļiem Valdlauču rajonā, tika konstatēti 5 līdzvērtīgi dzīvokļi cenu robežās no 37 000 līdz 92 000 EUR jeb no 1 100 EUR/m² līdz 1 500 EUR/m², piedāvājumu cenu lielā amplitūda skaidrojama ar dzīvokļu tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, komunikācijām un citiem apstākļiem. Vērtējamā Objekta rajonā un tā tuvākajā apkārtnē pārdoto dzīvokļu cenu līmenis īpašumiem ar līdzīgu kvalitāti un tehnisko stāvokli svārstās aptuveni no 1 000 līdz 1 400 EUR/m².

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- piekļūšana no pašvaldībai piederoša ceļa;
- īpašuma sastāvā ir zemes un ēkas domājamās daļas;
- dzīvoklis ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.

Negatīvie:

- dzīvoklim, saskaņā ar noslēgto izlīgumu civillietā, ir jāveic grīdas seguma apakšklāja iesegšana.

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.

Grīdas apakšklāja ieklāšanas kopējās izmaksas ir ~ 1 200 EUR apmērā (pieņemtās vienības izmaksas — 28 EUR/m²) veido aptuveni 400 EUR par materiāliem (kvalitatīvs akustiskais apakšklājs, stiprinājumi un iespējamais lamināta papildinājums) un aptuveni 800 EUR par darbaspēku un transportu. Šis sadalījums ir pamatots ar darbu specifiku, kas ietver darbietilpīgu esošā lamināta un grīdlīstu saudzīgu demontāžu un montāžu atpakaļ ~ 43 m² platībā, kā arī nepieciešamo rezervi neparedzētiem gadījumiem, jo grīdas izjaukšanas procesā pastāv augsts risks sabojāt savienojumus starp lamināta loksnēm, kas var radīt nepieciešamību daļējai seguma nomainīšanai vai pielāgošanai.

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ķekavas novada Valdlaučos,
Jaunatnes ielā 30 - 10, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Jaunatnes iela 30 - 10, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Jaunatnes iela 30 - 1, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Jaunatnes iela 30 - 14, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Jaunatnes iela 7 - 31, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Meistaru iela 47 - 10, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.				
Īpašuma pārdevuma cena, EUR	----	50 000	36 000	59 000	61 000				
Darījuma laiks		01.2025.	06.2025.	08.2025.	01.2025.				
Istabu skaits	2	2	2	2	2				
Projekts (sērija)	“Hruščova laika projekts”	“Hruščova laika projekts”	“Hruščova laika projekts”	103. sērija	318. sērija				
Stāvs	4/5	1/5	5/5	1/5	3/3				
Iekštelpu platība, m²	46,1	45,3	35,5	51,9	46,7				
Ārtelpu platība, m²	3,0	0,0	3,0	3,4	0,0				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji labs	labs	apmierinošs	daļēji labs	labs				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	1104	1014	1137	1306				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo īpašumu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Pārdošanas laiks		sliktāk	2,0%	sliktāk	2,0%	līdzvērtīgi	0,0%	sliktāk	2,0%
Darījumu apstākļi kopā		sliktāk	2,0%	sliktāk	2,0%	līdzvērtīgi	0,0%	sliktāk	2,0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 1 125,8		EUR 1 034,4		EUR 1 136,8		EUR 1 332,3	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Ēkas sērija, arhitektūra, konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	sliktāk	3,0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Ēkas un zemes parametri kopā		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	sliktāk	3,0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 1 125,8		EUR 1 034,4		EUR 1 136,8		EUR 1 372,3	
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-0,2%	mazāka	-3,2%	lielāka	1,7%	lielāka	0,2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		sliktāks	2,0%	sliktāks	2,0%	sliktāks	2,0%	sliktāks	2,0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-10,0%	sliktāks	6,0%	līdzvērtīgs	0,0%	labāks	-10,0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas)		līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%
Ārtelpu lielums		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas u.c.		labāk	-3,0%	līdzvērtīgi	0,0%	labāk	-3,0%	labāk	-3,0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%	līdzvērtīgi	0,0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-11,2%	sliktāk	4,8%	sliktāk	0,7%	labāk	-10,8%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 999		EUR 1 084		EUR 1 145		EUR 1 224	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-9,2%		6,8%		0,7%		-5,8%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 104		EUR 70		EUR 8		-EUR 82	
Salīdzināmo iekštelpu 1 m² koriģētā vērtība		EUR 1 002		EUR 1 083		EUR 1 145		EUR 1 230	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 45 380		EUR 38 455		EUR 59 437		EUR 57 450	
Citi īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- garāža, virszemes stāvvietā, palīgēku daļa u.c.		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 45 380		EUR 38 455		EUR 59 437		EUR 57 450	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 1 002		EUR 1 083		EUR 1 145		EUR 1 230	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3		0,3		0,2		0,2	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1 101							
Dzīvokļa tirgus vērtība pēc grīdas seguma - apakšklāja iekļaušanas darbiem		EUR 47 435							
Grīdas seguma apakšklāja iekļaušanas izmaksas		EUR 1 200							
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 46 235							

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 46 235.

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 46 200**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Ķekavas novada Valdlaučos, Jaunatnes ielā 30 - 10, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 16. jūlijā ir
46 200 EUR (četrdesmit seši tūkstoši divi 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

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 iepriekš noteiktas 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)