Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Siguldas novada Siguldā, Krišjāņa Barona ielā 15 - 3



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 30. septembris

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Siguldas novada Siguldā, Krišjāņa Barona ielā 15 - 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 1079*	Siguldas pilsētas ZG nodalījums:	*100000600423*
Dzīvojamās mājas kad.apz.:	*8015 002 3611 001*	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	*423/1443*
Palīgēku kad.apz.:	*8015 002 3611 002; 8015 002 3611 003; 8015 002 3611 004*	Domājamās daļas no palīgēkas:	*423/1443*
Zemes gabala kad.apz.:	*8015 002 3611*	Domājamās daļas no zemes:	*423/1443 dom. daļas no zemes kopējās platības 2 775 m^2*

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Siguldas novada pašvaldība*

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	*1 no 2*	Kopējā platība:	*42,3 m^2*
Istabu skaits:	*3*	Ēkas projekts:	*koka konstrukcijas ēka*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Apgrūtinājumi:	*Nav zināmi.*

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*30.09.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:
Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 30. septembrī, 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 30. septembrī ir **13 200 EUR** (trīspadsmit 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.

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 PIEŅĒMUMI 11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 13

4. SLĒDZIENS 14

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 15

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 16

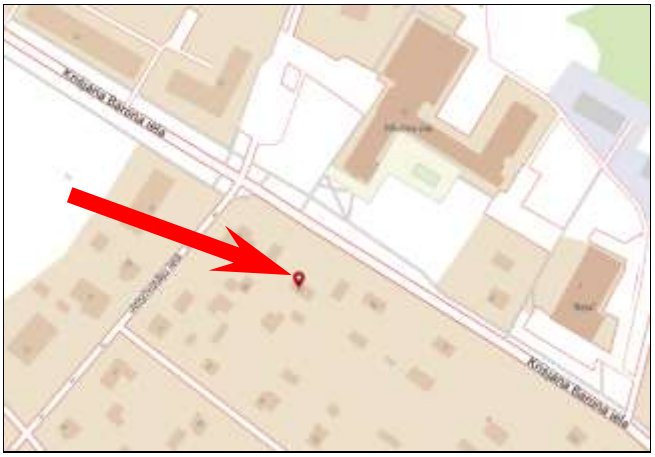
PIELIKUMI

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

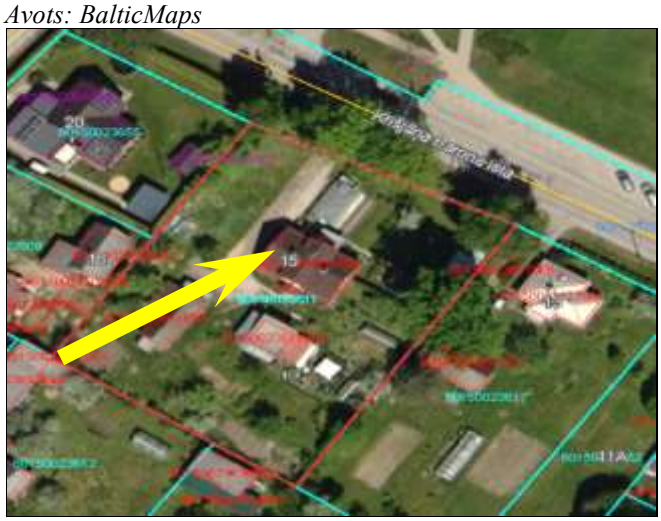
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:





Avots: BalticMaps



Atrašanās vietas apraksts:

Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novada Siguldas pilsētā, Krišjāņa Barona ielā, netālu no pilsētas centra. 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 Krišjāņa Barona ielas puses. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti un vilcieni, sabiedriskā transporta pieturas atrodas ~ 300 metru attālumā no nekustamā īpašuma. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs, īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt par labu.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
koka konstrukcija ēka	2	1926.	ar daļējām ērtībām

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums (VZD Kadastra dati):

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1926
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1926
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1926
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1926

Ēkas tehniskā stāvokļa apskate tika veikta vizuāli. Kopumā celtnes tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs – V4.

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
3	**1/2**	**42,3 m²**

Dzīvokļa izvietojums ēkā:

Dzīvoklis izvietots divstāvu ēkas pirmajā stāvā, logi vērsti uz četrām pusēm.

Labiekārtojums:

Dzīvoklis ar daļējā ērtībām. Koplietojamā tualete atrodas kāpņu telpā. Dzīvoklī ir krāsns apkure, virtuvē ir centralizētu ūdensvada un kanalizācijas tīklu pieslēgumi.

Plānojums:

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem dzīvokli veido:

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	42.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	42.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	42.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.3
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 numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	7.7	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	12.3	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	13.8	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	8.5	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Telpu apdare: sienas – tapetes, krāsojums; grīdas – laminmāts; griesti – krāsoti, dekoratīvā krāsotu dēļu apdare. Logi – PVC konstrukcijas. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Nepieciešams remonts.

Novērtējamā Objekta fotoattēli



















Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Virtuve



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Koplietošanas tualete kāpņu telpā



Virtuve

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 apjomā 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 novērtējumā 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 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 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, vērtētāji secināja, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šīs 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" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu.

Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir saspringta situācija, 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. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies 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 augšupvērsts.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti. 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. Sagaidāms, ka 2026. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi.

Pēdējā gada laikā Siguldā kopumā reģistrēti 121 pārdoti dzīvokļi. Pārdoto dzīvokļu (ar daļējām ērtībām) cenu līmenis svārstās robežās ~ 120 līdz 470 EUR/m^2.

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 netālu no Siguldas pilsētas centra;
- telpu logi vērsti uz četrām pusēm;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un ēku domājamās daļas.

Negatīvie:
- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta;
- dzīvoklis kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis ar daļējām ērtībām;
- koplietošanas tualete atrodas kāpņu telpā;
- ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi dzīvokļa un ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

3.3. 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 (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem 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 – analogu 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 m^2 tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m^2 tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu 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	
	Krišjāņa Barona iela 15-3, Sigulda, Siguldas novads	Gāles iela 14-4, Sigulda, Siguldas novads		Pils iela 19-2, Sigulda, Siguldas novads		Pils iela 19-1, Sigulda, Siguldas novads		Gāles iela 14-7, Sigulda, Siguldas novads	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	12000		9500		12000		17800	
Darījuma laiks		01.2026. Pārdots		10.2025. Pārdots		03.2026. Pārdots		01.2026. Pārdots	
Istabu skaits	2	1		3		3		2	
Projekts (sērija)	Kokmateriālu/mūra ēka, ekspluatācijas gads: 1926., nav renovēta	Kokmateriālu ēka, celta 1923.g., nav renovēta		Kokmateriālu ēka, celta 1923.g., nav renovēta		Kokmateriālu ēka, celta 1958.g., nav renovēta		Kokmateriālu ēka, celta 1923.g., nav renovēta	
Stāvs	1/2	2/2		1/2		1/2		1/2	
Dzīvokļa kopējā platība, m^2	42,3	25,2		35,7		50,5		37,4	
Ārtelpu platība, m^2	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	
Zemes daļa īpašuma sastāvā	ir	ir		ir		ir		ir	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs, tualete kāpņu telpā, krāsns apkure	daļēji apmierinošs, tualete kāpņu telpā, krāsns apkure		slikts, nepieciešams remonts, bez ērtībām, sausā tualete kāpņu telpā, krāsns apkure		slikts, bez ērtībām, sausā tualete kāpņu telpā, krāsns apkure		daļēji apmierinošs, tualete kāpņu telpā, krāsns apkure	
Dzīvokļa platības 1 m^2 pārdevuma cena, EUR/m^2	----	476		266		238		476	
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		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		**līdzvērtīgi**	**0%**	**līdzvērtīgi**	**0%**	**sliktāk**	**3%**	**līdzvērtīgi**	**0%**
Koriģētā m^2 vērtība		**EUR 476**		**EUR 266**		**EUR 245**		**EUR 476**	
Ēkas novietojums Siguldā, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgi	0%	labāk	-3%	labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas projekts, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis, būves ārsienu materiāls, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		**līdzvērtīgi**	**0%**	**labāk**	**-3%**	**labāk**	**-3%**	**līdzvērtīgi**	**0%**
Koriģētā m^2 vērtība		**EUR 476**		**EUR 258**		**EUR 237**		**EUR 476**	
Dzīvokļa platība		mazāka	-6,8%	mazāka	-2,6%	lielāka	3,3%	mazāka	-2,0%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	labāks	-3%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums u.c.)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, iekārtas u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Autostāvvieta, noliktava u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		**labāk**	**-6,8%**	**labāk**	**-2,6%**	**sliktāk**	**8,3%**	**labāk**	**-5,0%**

Koriģētā telpu m² vērtība	**EUR 444**	**EUR 251**	**EUR 257**	**EUR 452**
Kopējais pārrēķinu koeficients	**-7%**	**-6%**	**8%**	**-5%**
Kopējā pārrēķinu korekcija	**-EUR 33**	**-EUR 15**	**EUR 19**	**-EUR 24**
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība	**EUR 444**	**EUR 251**	**EUR 257**	**EUR 452**
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	**EUR 11 179**	**EUR 8 964**	**EUR 12 994**	**EUR 16 917**
Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 11 179	EUR 8 964	EUR 12 994	EUR 16 917
Objektu platības 1 m² koriģētā cena	**EUR 444**	**EUR 251**	**EUR 257**	**EUR 452**
Salīdzināmā objekta svara koeficients	**0,15**	**0,35**	**0,35**	**0,15**
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	**EUR 312**			
Dzīvokļa tirgus vērtība	**EUR 13 212**			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 13 212.

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 13 200.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Siguldas novada Siguldā, Krišjāņa Barona ielā 15 - 3, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 30. septembrī ir **13 200 EUR** (trīspadsmit 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 **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

5. PIEŅĒMUMI 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 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 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 **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)