Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

# Siguldas novada Krimuldas pagastā, "Mazā skolotāju māja" - 2



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 26. februāris

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 Siguldas novada Krimuldas pagasta "Mazā skolotāju māja" - 2, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Siguldas novada Krimuldas pagastā, "Mazā skolotāju māja" - 2, turpmāk tekstā Objekts, novērtēšanu.

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kadastra nr.: | *8068 900 0700* | Krimuldas pagasta ZG nodalījums: | *100000709497 2* |
| Ēku kadastra apz.: | *8068 006 0042 002; 8068 006 0042 004; 8068 006 0042 005.* | Zemes gabala kadastra nr.: | *8068 006 0081* |
| Domājamās daļas no ēkām: | | *510/2040* | |
| Domājamās daļas no zemes: | | *510/2040 dom. daļas no zemes kopējās platības 5 364 m².* | |
| Piekļūšanas apstākļi: | *Piekļūšana pie vērtējamā Objekta no pašvaldības asfaltēta ceļa.* | | |

**Īpašumtiesības:**

| | |
|---|---|
| Īpašnieks: | *Siguldas novada pašvaldība* |

**Telpu grupas raksturojums: LR VZD Kadastra dati**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Atrašanās stāvs: | *1/2* | Kopējā platība: | *51,0 m²* |
| Istabu skaits: | *2* | Ēkas projekts: | *1962.g. ķieģeļu mūra ēka* |
| Pārbūves pazīmes: | *Telpas nr. 5, 6., 7., 8. un 9. apvienotas vienā sanitārtehniskajā telpā (balstoties uz dzīvojamās ēkas 1. stāva plānu).* ***Vērtēšanas brīdī pārbūves saskaņošanas dokumentācija netika iesniegta (nav veikta). Aprēķinā ir iekļautas korekcijas, kas paredz aptuvenos izdevumus minēto pārbūvju saskaņošanai likumā noteiktajā kārtībā.*** | | |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

| |
|---|
| Nav zināmi. |

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Apskates un vērtēšanas datums: | *26.02.2026.* | Vērtējuma sagatavošanas datums: | *Tā elektroniskās parakstīšanas datums.* |
| Apskates apstākļi: | *Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.* | | |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 26. februārī 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 26. februārī ir
**5 500 EUR (pieci tūkstoši pieci 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 PIEŅĒMUMI ..... 10
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU ..... 11
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA ..... 12

**5. SLĒDZIENS ..... 13**

**6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI ..... 14**

**7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS ..... 15**

## PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatu nodalījuma noraksts - 1 lapa;
2. pielikums Dzīvokļa telpu plāns - 1 lapa;
3. pielikums VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - dzīvoklis - 3 lapas;
4. pielikums VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruka - ēka - 3 lapa;
5. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

# 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

**Atrašanās vieta:**







*Avots: BalticMaps*

**Atrašanās vietas apraksts:**

Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novada Krimuldas pagastā, aptuveni 15 km attālumā no Krimuldas pagasta Turaidas skolā. Attālums līdz novada centram Siguldā ir aptuveni 10 km. 300 m attālumā no Objekta atrodas sabiedriskā transporta autobusa pietura "Turaidas skola".

Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā apmierinošu.

## Informācija par ēku, kur atrodas telpu grupa

| Ēkas sērija, arhitektūra | Stāvu skaits | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ērtības |
|---|---|---|---|
| Ķieģeļu mūra ēka | 2 | 1962. | Daļējas. |

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums kadastrā**

| Nosaukums | Materiāls | Konstatācijas gads |
|---|---|---|
| Pamati | Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) | 1962 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks | 1962 |
| Pārsegumi | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu | 1962 |
| Jumta nesošā konstrukcija | Koks | 1962 |
| Jumta segums | Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu | 2012 |

## Vērtējamās telpu grupas apraksts apskates dienā

| Istabu skaits | Stāvs | Kopējā platība |
|---|---|---|
| **2** | **1/2** | **51 m²** |

**Telpu grupas izvietojums ēkā:**

Dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā.

**Labiekārtojums (VZD Kadastra dati):**

Dzīvoklim ir centralizēts elektrības pieslēgums, krāsns apkure, ūdensvads, kanalizācija.

**Plānojums:**

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Gaitenis | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.49 | 2.49 | 2.49 | 5.9 | - |
| 2 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.53 | 2.53 | 2.53 | 13.8 | - |
| 3 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.51 | 2.51 | 2.51 | 14.9 | - |
| 4 | Virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.48 | 2.48 | 2.48 | 11.2 | - |
| 5 | Savienotā sanitārtehniskā telpa | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.51 | 2.51 | 2.51 | 5.2 | - |

**Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:**

*Telpu apdare:*
sienas – tapetes, krāsotas;
grīdas – krāsoti koka dēļi, flīzes
griesti – krāsoti;
logi – PVC;
Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, **virtuvē griesti ir vizuāli bojāti.**

***Piezīmes:***

Virtuves telpā tika konstatēti starpstāvu pārsegumu konstrukciju bojājumi mitruma ietekmē.

# 2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI









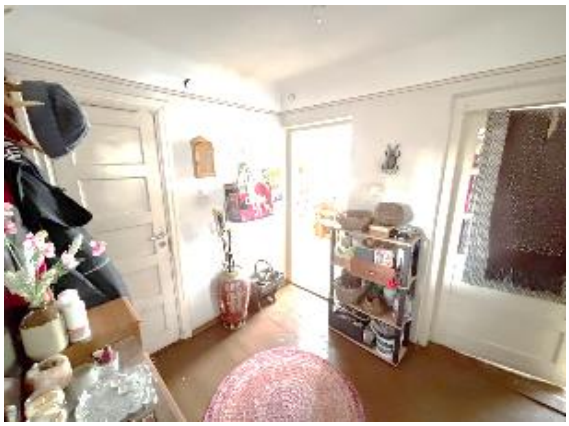
Palīgēka



Kāpņu telpa



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm









**Ievērojams ūdens krāšanās bojājums virtuves telpā**









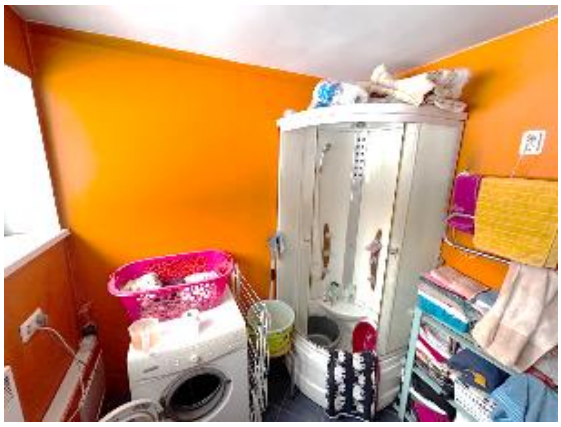
**Pelējums istabā**











# 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 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 līdzīgu telpu 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 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 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.

## 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.***

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 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 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. 2026.gadā 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.

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

Nekustamo īpašumu tirgus 2025. gadu uzsāka ar Eiropas Centrālās bankas procentu likmju samazinājumu, kas turpinājās pakāpeniski visa gada garumā, veicinot tirgus aktivitātes pieaugumu.

ECB prognoze par inflācijas samazināšanos visa 2024. /2025. gada laikā piepildījās, un, reaģējot uz to, banka konsekventi īstenoja savu solījumu – samazināt procentu likmes. Gada beigās likme tika pazemināta līdz 2,5%, un ir izteikts nodoms, ka 2025. un 2026. gadā procentu likmes turpinās samazināties, sasniedzot 1,9%.

Vienlaikus ECB norāda, ka katrs turpmākais lēmums par likmju samazināšanu tiks vērtēts individuāli, ņemot vērā aktuālās inflācijas prognozes un to dinamiku.

Dzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, jo bez izskaidrojamiem, vienkārši aprēķināmiem ekonomiskajiem faktoriem, kas rada pārmaiņas tirgū, liela loma ir arī psiholoģiskajam faktoram. Izanalizējot dzīvokļu tirgu vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē, to var raksturot kā mazaktīvu. Vērtējamā objekta rajonā un tā tuvākajā apkārtnē pārdoto dzīvokļu cenu līmenis ar līdzīgu kvalitāti svārstās sākot no ~ 80 līdz 200 EUR/m$^2$.

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

Pozitīvie:

- piekļūšana no pašvaldības ceļa;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un apbūves (arī palīgēku) domājamās daļas.

Negatīvie:

- daudzdzīvokļu ēka nav renovēta;
- virtuves telpā tika konstatēti starpstāvu pārsegumu konstrukciju bojājumi mitruma ietekmē;
- dzīvoklī novērojams pelējums;
- dzīvojamai ēkai fizuāli novērojami fasādes apmetuma bojājumi.

## 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 – 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.

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 $m^2$ tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā Objekta telpu kopējās platības visticamāko 1 $m^2$ tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

| Rādītāji | Vērtējamais Īpašums | Salīdzināmais objekts nr.1 | | Salīdzināmais objekts nr.2 | | Salīdzināmais objekts nr.3 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | "Mazā skolotāju māja" - 2, Krimuldas pag., Siguldas nov | Skaistkalni - 4, Allažu pag., Siguldas nov. | | Krustiņi - 7, Lēdurgas pag., Siguldas nov. | | Kristālu iela 5 - 8, Sidgunda, Mālpils pag., Siguldas nov. | |
| Īpašuma pārdevuma cena, EUR | ---- | 5 000 | | 5 100 | | 4 200 | |
| Darījuma laiks | | 03.2025. | | 07.2023. | | 01.2025. | |
| Istabu skaits | 2 | 2 | | 3 | | 2 | |
| Projekts (sērija) | Ķieģeļu mūra ēka | Ķieģeļu mūra ēka | | Ķieģeļu mūra ēka | | Ķieģeļu mūra ēka | |
| Stāvs | 1/2 | 1/2 | | 2/2 | | 2/2 | |
| Dzīvokļa platība, $m^2$ | **51,0** | 41,6 | | 55,6 | | 41,2 | |
| Zemes domājamo daļu īpašumtiesības | **ir** | ir | | ir | | ir | |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | daļēji apmierinošs | daļēji apmierinošs | | daļēji apmierinošs | | daļēji apmierinošs | |
| Iekštelpu platības 1 $m^2$ pārdevuma cena, EUR/$m^2$ | ---- | 120 | | 92 | | 102 | |
| Korekcijas: | | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Īpašumu | | | | | |
| Darījumu finansēšanas apstākļi | | 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% |
| Pārdošanas laiks, piedāvājums | | sliktāk | 1,0% | sliktāk | 3,0% | sliktāk | 1,0% |
| **Darījumu apstākļi kopā** | | **sliktāk** | **1,0%** | **sliktāk** | **3,0%** | **sliktāk** | **1,0%** |
| **Koriģētā $m^2$ vērtība** | | **EUR 121,4** | | **EUR 94,5** | | **EUR 103,0** | |
| Daudzdzīvokļu ēkas novietojums | | līdzvērtīgi | 0,0% | sliktāk | 5,0% | līdzvērtīgi | 0,0% |
| Ēkas sērija, arhitektūra, konstruktīvais risinājums | | 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% |
| Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte | | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% |
| Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums | | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% |
| Palīgēkas un to tehniskais stāvoklis | | sliktāk | 3,0% | sliktāk | 3,0% | sliktāk | 3,0% |
| Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c. | | līdzvērtīgi | 0,0% | sliktāk | 2,0% | labāk | -5,0% |
| **Ēkas un zemes parametri kopā** | | **sliktāk** | **3,0%** | **sliktāk** | **10,0%** | **labāk** | **-2,0%** |
| **Koriģētā $m^2$ vērtība** | | **EUR 125,0** | | **EUR 103,9** | | **EUR 100,9** | |
| Dzīvokļa iekštelpu platība | | mazāka | -1,9% | lielāka | 0,9% | mazāka | -2,0% |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā | | līdzvērtīgs | 0,0% | sliktāks | 2,0% | sliktāks | 2,0% |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte | | sliktāks | 3,0% | sliktāks | 3,0% | sliktāks | 3,0% |
| Dzīvokļa plānojums (vairāklīmeņu dzīvoklis, slīpie griesti) | | līdzvērtīgs | 0,0% | līdzvērtīgs | 0,0% | līdzvērtīgs | 0,0% |
| Ārtelpu lielums | | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% |
| Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, u.c. | | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% |
| Skats pa logu, citi subjektīvi faktori | | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% |
| Blakus īpašumu ietekme | | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% | līdzvērtīgi | 0,0% |
| **Dzīvokļa parametri kopā** | | **sliktāk** | **1,1%** | **sliktāk** | **5,9%** | **sliktāk** | **3,0%** |
| **Koriģētā iekštelpu $m^2$ vērtība** | | **EUR 126** | | **EUR 110** | | **EUR 104** | |
| **Kopējais pārrēķinu koeficients** | | **5,1%** | | **18,9%** | | **2,0%** | |
| **Kopējā pārrēķinu korekcija** | | **EUR 6** | | **EUR 18** | | **EUR 2** | |
| **Salīdzināmo iekštelpu platības 1 $m^2$ koriģētā vērtība** | | **EUR 126** | | **EUR 109** | | **EUR 104** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)** | **EUR 5 256** | **EUR 6 065** | **EUR 4 286** |
| Citi Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori: | | | |
| *- garāža, virszemes stāvvieta, palīgēku daļa u.c.* | EUR 0 | EUR 0 | EUR 0 |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts) | **EUR 5 256** | **EUR 6 065** | **EUR 4 286** |
| **Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena** | **EUR 126** | **EUR 109** | **EUR 104** |
| **Salīdzināmā objekta svara koeficients** | **0,35** | **0,30** | **0,35** |
| **Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība), pirms pārbūviju saskaņošanas izdevumiem** | **EUR 113** | | |
| **Pārbūvju aptuvenie saskaņošanas izdevumi** | **EUR 300** | | |
| **Dzīvokļa tirgus vērtība** | **EUR 5 481** | | |

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 5 481.

## 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 5 500.**

# 5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Siguldas novada Krimuldas pagastā, "Mazā skolotāju māja" - 2, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 26. februārī ir
**5 500 EUR (pieci tūkstoši pieci 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)

# 6. 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 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 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 īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs** **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

# Pielikumi
# (dokumentu kopijas)