

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Avotu iela 17 - 5, Madona, Madonas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 29.maijs

2025.gada 29.maijs
Reģ. Nr. D –25/105

Madonas novada pašvaldībai

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Avotu iela 17 - 5, Madona, Madonas novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa Avotu iela 17 - 5, Madona, Madonas pagasts, Madonas novads, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Madonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 716 5 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 7001 900 2526, kura sastāvā ietilpst **vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 17,5 m², kopīpašuma 175/2161 domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 7001 001 1191 001), 175/2161 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 7001 001 1191 002) un domājamās daļas no zemes vienības (kadastra apzīmējums (7001 001 1191), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts. Dzīvoklis nav izīrēts.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 29.maijā
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 500
(divi tūkstoši pieci simti eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
PIELIKUMI.....	19

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Madonas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - dzīvokļa Avotu iela 17 - 5, Madona, Madonas novads visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” 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 pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Avotu iela 17 - 5, Madona, Madonas novads.					
Kadastra Nr.	7001 900 2526					
Īpašumtiesības	Uz 2025.gada 31.marta Madonas novada pašvaldības izziņas Nr.2.1.3.5/25/187, pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.					
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.					
Īres līgums	Dzīvoklis nav apdzīvots, nav izīrēts.					
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.					
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.					
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 26.maijs.					
Objekta apsekotājs	Vērtētāja asistents Dāvis Danilāns.					
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:						
Istabu skaits	1					
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 29.03.2025	1 042 EUR.					
Universālā kadastrālā vērtība uz 28.03.2025	1 798 EUR.					
Konstruktīvais risinājums	Kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.					
Ēkas būvniecības gads	1948.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – akmens mūris, monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida); sienas (vertikālā konstrukcija) – koka balķi, brusas, ķieģeļu mūris ½ ķieģeļa biezumā, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts; jumta nesošā konstrukcija – koks; segums – azbestcements.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtotība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V4 (Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī).					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	2.					
Stāvu skaits ēkai	2					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	10,6 m².					
Dzīvokļa kopējā platība	17,5 m².					
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts.					
Plānojums	OBJEKTA plānojums atbilst telpu grupas plāna shēmai.					
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Virtuve	preskartons	Bez apdares	Bez apdares	PVC	koka
2	Istaba	preskartons	Bez apdares	Bez apdares	PVC	koka
3	Pieliekamais	koka	Bez apdares	Bez apdares	nav	koka

Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)	Vienas – koka.
Komunikācijas	Elektrība – 220 V. Apkure – vietējā (plīts, krāsns). Ūdensapgāde un kanalizācija centralizētā. Tualetes kāpņu telpā. Vannas nav.
Elektrosistēma (jauna, vidēja, veca)	Dzīvokļa iekšējā elektrosistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.
Ūdens sistēmas (jauna, restaurēta, veca)	Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.
Ugunsdrošība	Nav novērojams ugunsdrošības sensors.
Apsardze	Nav.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis vienai ģimenei.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis vienai ģimenei.
Apkārtne	Īpašums atrodas Madonas novadā, Madonas pilsētā. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, atsevišķi stāvošu savrupmāju un pilsētas apbūve. Sociālā infrastruktūra ir labi attīstīta. 300 m attālumā atrodas vairāki veikali, dzelzceļa stacija, viesnīca. Tuvākā pirmsskolas mācību iestāde atrodas ~ 700 m attālumā. 950 m attālumā atrodas Madonas Valsts ģimnāzija, Madonas pilsētas vidusskola, Madonas Bērnu un jauniešu centrs. Līdz Madonas slimnīcai ~ 1km. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas ~ 250 m attālumā. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.
ESG riska faktoru analīze	Mājai nav energosertifikāta. •Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; •Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 29.05.2025.); •karstuma viļņu risks – mazs; •vētras risks – mazs; •īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Piezīmes	-

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis vienai ģimenei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums, un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa - labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa - piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kredītēšanas apjomu un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmē arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Madonas novadā ir vidējs. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētāki ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Pēdējo divu gadu laikā, līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas dienai, Madonas novadā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 314 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Madonas pilsētā ir reģistrēts 121 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījums, no tiem 10 ir reģistrēti kokmateriālu dzīvokļu mājās. To cenas robežojās no 48 līdz 759 EUR/m².

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cenas ir svārstīgas, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ietekme ir samazinājusies.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA juridisko statusu, ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas/apmierinošas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novads, Madonas pilsēta ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas 2.stāvā;
- saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V4. daudzdzīvokļu māja ir neapmierinošā fiziskā stāvoklī;
- dzīvokļa sastāvā ir viena dzīvojamā istaba;
- dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- sanitārais mezgs atrodas koplietošanas telpās;
- elektrība – 220 V. Apkure – vietējā, plīts, krāsns. Ūdensapgāde un kanalizācija centralizētā, Tualetes kāpņu telpā. Vannas nav;
- OBJEKTA plānojums atbilst telpu grupas plānam shēmai;
- dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas/ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis nav izīrēts, ilgstoši nav apdzīvots;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu;
- mājai nav izstrādāts energosertifikāts, ESG riska faktoru līmenis – zems.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1), Ienākumu pieeja (2) un Izmaksu (3) pieeja.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana.

Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktiskā darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām.

Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto

pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu īres tirgus Madonas novada lauku teritorijās kopumā nav attīstīts, īres maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2. attēls. Dzīvojamā māja



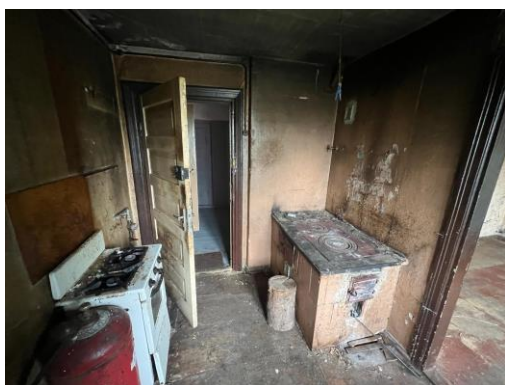
3.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



4.attēls. Kāpņu telpa



5., 6. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr.2)



7., 8.attēls. Virtuve (telpa Nr.2)



9. attēls. Pieliekamais (telpa Nr.3)



10.attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



11.attēls. palīgēka



12.attēls. Dzīvojamās mājas pagalms

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (dzīvokļa novietojums ēkā), ēkas un dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur „+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet „-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Madonas novadā (skat.1.tabulu).

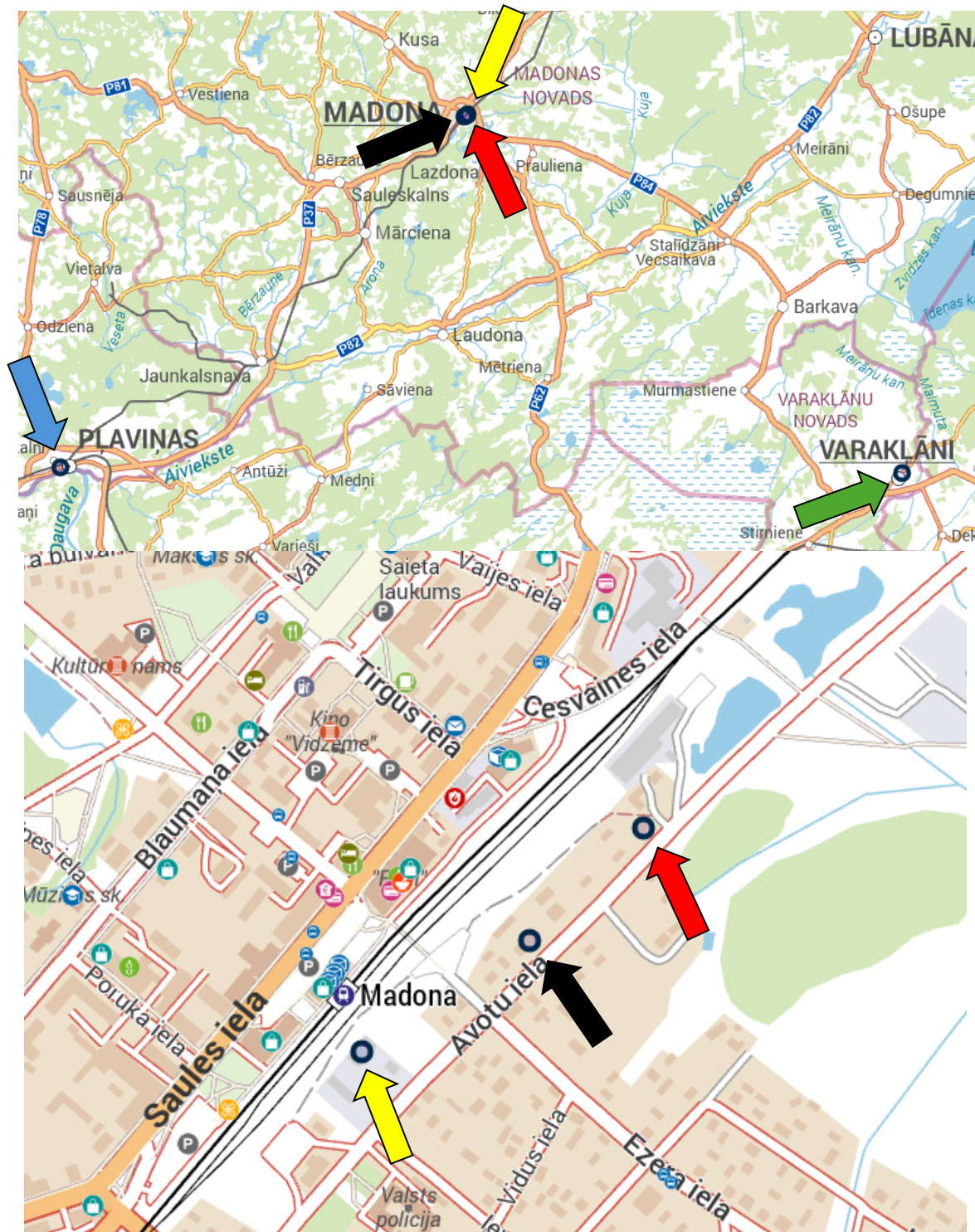
1.tabula

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1 Īpašums Avotu iela 9 - 6, Madona, Madonas nov..  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1916.) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 32,8 m², vienas istabas plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V4), zemes un divām palīgēkām. Dzīvojamā māja atrodas Madonas novadā, Madonā. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un pilsētas apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, pilsētas centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija, dzīvoklī pieejama krāsns apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Tualete atrodas koplietošanas telpās. Pārdeva pašvaldība. Darījuma laiks: 2023.gada decembris, pārdošanas cena 4 900 EUR.
Objekts Nr.2 Īpašums Avotu iela 25 - 2, Madona, Madonas nov  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1908.) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 27,4 m², vienas istabas plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V4), zemes un divām palīgēkām(sliktā stāvoklī). Dzīvojamā māja atrodas Madonas novadā, Madonā. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un pilsētas apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, pilsētas centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija, dzīvoklī pieejama krāsns apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Tualete atrodas koplietošanas telpās. Pārdeva pašvaldība. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena 4 000 EUR.

Objekts Nr.3 īpašums Lubānas iela 15 - 2, Varakļāni, Varakļānu nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1959.) 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 43,9 m², divu istabu plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V4) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Varakļānu novadā, Varakļānos. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un pilsētas apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, pilsētas centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija, dzīvoklī pieejama krāsns apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Tualete atrodas koplietošanas telpās. Pārdeva pašvaldība. Darījuma laiks: 2024.gada novembris, pārdošanas cena 4 550 EUR.
Objekts Nr.4 īpašums Daugavas iela 48 - 2, Pļaviņas, Aizkraukles nov..  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1910.) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 35,7 m², vienas istabas plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V4) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Aizkraukles novadā, Pļaviņās. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un pilsētas apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, ciemata centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija, dzīvoklī pieejama krāsns apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Tualete atrodas koplietošanas telpās. Pārdeva fiziska persona. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena 3 240 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Avotu iela 17 - 5, Madona, Madonas pagasts, Madonas novads* kopējās platības 1 m² vērtība ir *EUR 140,03* (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa *Avotu iela 17 - 5, Madona, Madonas pagasts, Madonas novads* tirgus vērtības noteikšana:

$$17,5 \text{ m}^2 \times 140,03 \text{ EUR/m}^2 = 2450,53 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

17,5 m² – dzīvokļa kopējā platība,
140,03 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem					
2. tabula					
Rādītāji	Vērtējams objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Avotu iela 17 - 5, Madona	Avotu iela 9 - 6, Madona, Madonas nov.	Avotu iela 25 - 2, Madona, Madonas nov.	Lubānas iela 15 - 2, Varakļāni, Varakļānu nov.	Daugavas iela 48 - 2, Pļaviņas, Aizkraukles nov.
Darījuma datums	2025-06	2023-12	2024-10	2024-11	2024-07
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēku īpašumtiesības	1 palīgēkas d/d	2 palīgēku d/d	2 palīgēku d/d	nav	nav
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d
Īpašuma pārdošanas cena		4900	4000	4550	3240
Kopējā telpu platība, m ²	17,50	32,80	27,40	43,90	35,70
Ārtelpas platība, m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		149,39	145,99	103,64	90,76
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		6	3	3	4
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		6	3	3	4
Pamatkorekcijas koeficients		1,06	1,03	1,03	1,04
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		158,35	150,36	106,75	94,39
Dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums	kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (1916.gads)	kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (1908.gads)	kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (1959.gads)	kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (1910.gads)
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	2./2	1./1	1./1	1./1	1./1
Istabu skaits	1	1	1	2	1
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slīkts	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	slīkts
Labie kārtojums					
* ūdensapgāde (pilsētas/vietējā)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija (pilsētas/vietējā)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* apkure (pilsētas/ciema - centrālā)	vietējā - krāsns/plīts	vietējā - krāsns	vietējā - krāsns/plīts	vietējā - krāsns/plīts	vietējā - krāsns/plīts
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* autotransporta novietošanas iespēja pie mājā	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā/pilsētā		0	0	15	10
Korekcija uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes vienības/palīgēku d.d. īpašuma sastāvā		-1	-1	3	3
Korekcija uz mājas konstruktīvo risinājumu		0	0	0	0
Korekcija uz mājas tehnisko stāvokli		0	0	10	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		5	3	8	6
Korekcija uz objekta plānojum (nav vannas istabas, tualete atrodas		0	0	0	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-5	-5	0	0
Citas korekcijas (īres līgums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-1	-3	36	19
Korekcijas koeficients		0,99	0,97	1,36	1,19
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	140,03	156,77	145,85	145,19	112,32
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2450,53				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2500				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Avotu ielā 17 - 5, Madona, Madonas pagasts, Madonas novads** novērtējumu, ir noteikts, ka 2025.gada 29.maijā

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 500
(divi tūkstoši pieci simti eiro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.