



**TOCES IELA 10-2, ĻAUDONA,
ĻAUDONAS PAGASTS, MADONAS NOVADS,
KADASTRA NR. 7070 900 0106**



2024. GADA 28. MARTS

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

2024. gada 28. marts
Reģ. Nr. 24- 80

Nekustamā īpašuma
Toces ielā 10-2, Ļaudonā, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā
novērtējums

Madonas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma – **1-istabas dzīvokļa Nr. 2** ar kadastra Nr. 7070 900 0106, kopējā platība 46,7 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 467/4675 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kas atrodas Tocēs ielā 10-2, Ļaudonā, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Ļaudonas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000194905 2, novērtēšanu.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību esošā tehniskā stāvoklī, kāda tā ir uz apskates dienu, atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 2**, kas atrodas Tocēs ielā 10-2, Ļaudonā, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā, 2024. gada 27. martā noteiktā **tirgus vērtība ir EUR 1 200** (viens tūkstotis divi simti eiro).

Ivars Šapkins
nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

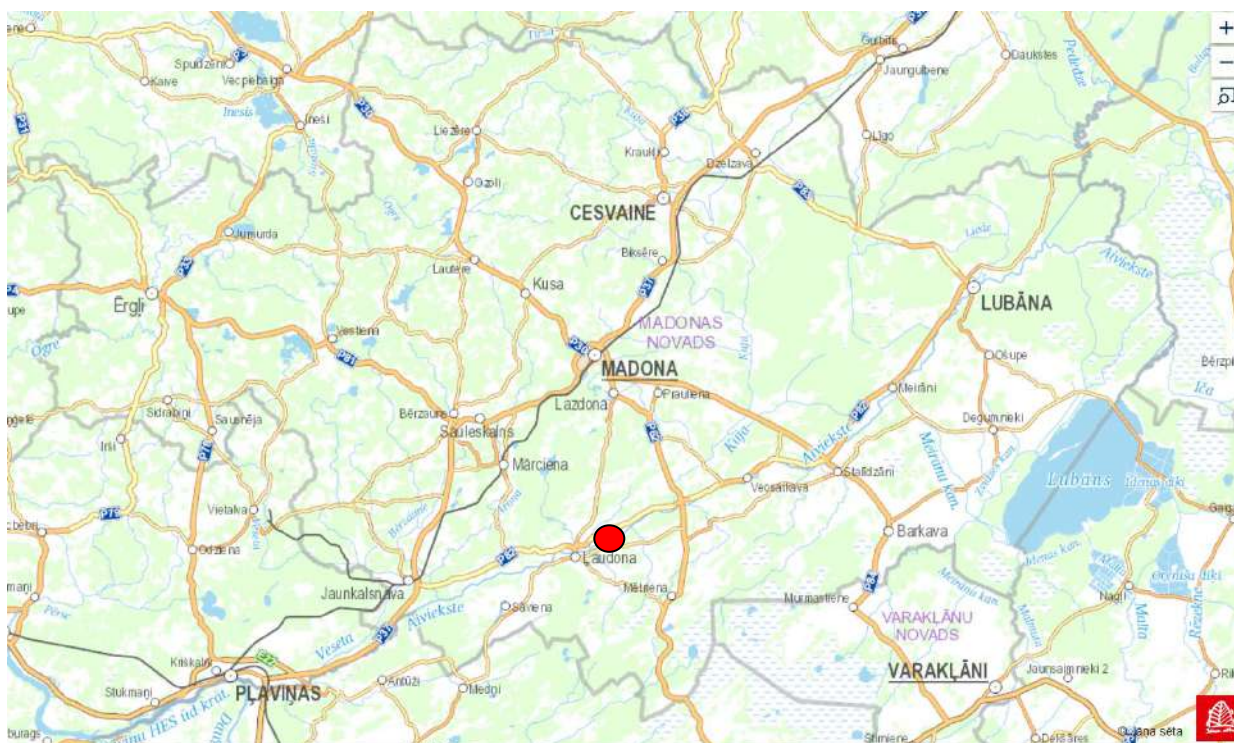
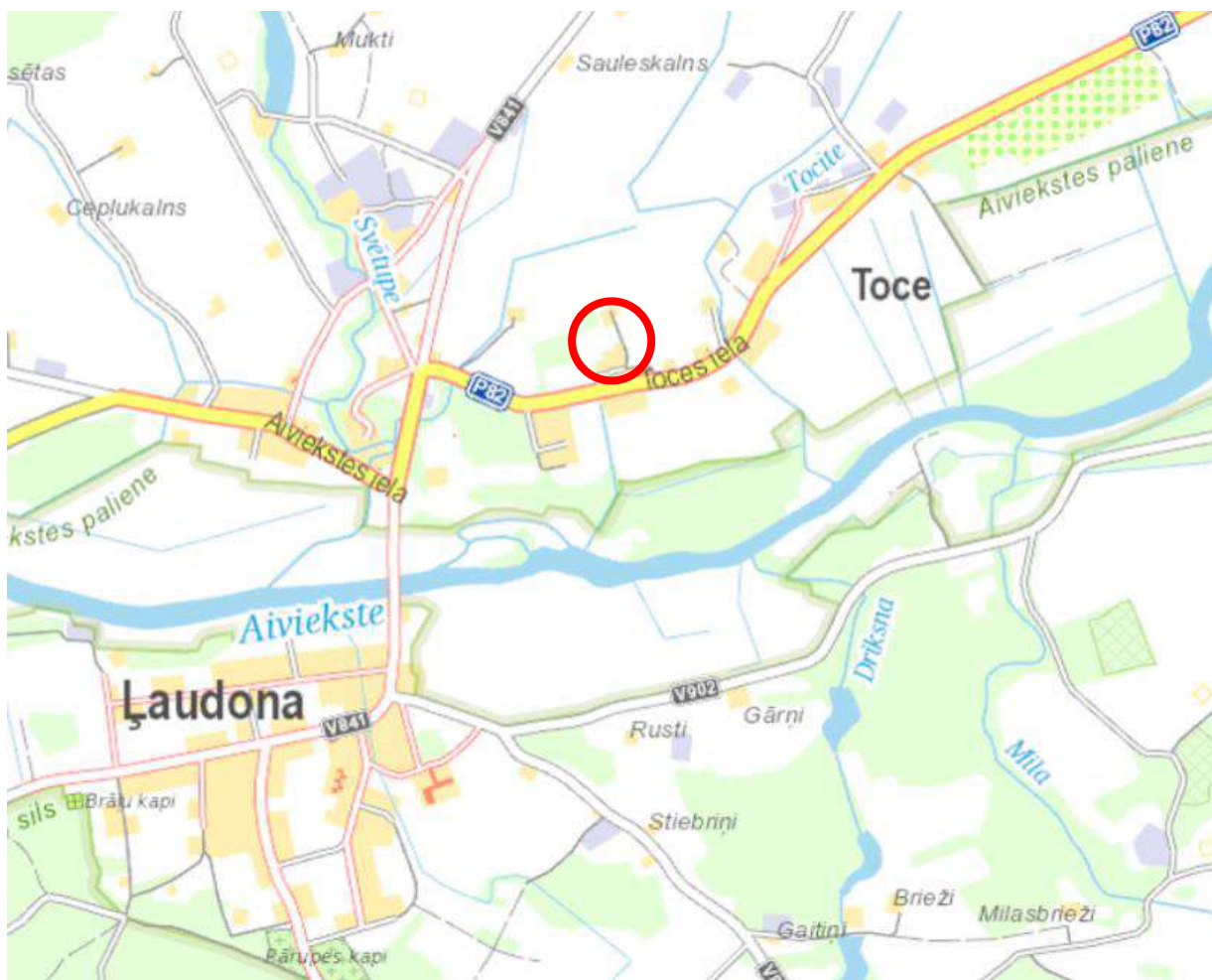
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts	6
Vērtēšanas mērķis.....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Ēkas/ dzīvokļa apraksts	7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
Esošais izmantošanas veids	8
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	8
Īpašie pieņēmumi.....	8
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	8
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieejju.....	9
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	10
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	10
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	11
P I E L I K U M I.....	12

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums Nr. 2
Īpašuma adrese	Toces iela 10-2, Ļaudona, Ļaudonas pagasts, Madonas novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību esošā tehniskā stāvoklī
Kadastra numurs	7070 900 0106
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000194905 2
Īpašuma tiesības	Madonas novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
1-istabas dzīvoklis	46,7 m² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 467/4675 domājamās daļas no būves un zemes
Esošais izmantošanas veids	Nelabiekārtots dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī, nav apdzīvojams
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam pēc papildus līdzekļu ieguldījuma
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Tirgus vērtība	EUR 1 200
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 27. marts
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/>

Toces iela 10-2, Ļaudona, Ļaudonas pagasts, Madonas novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



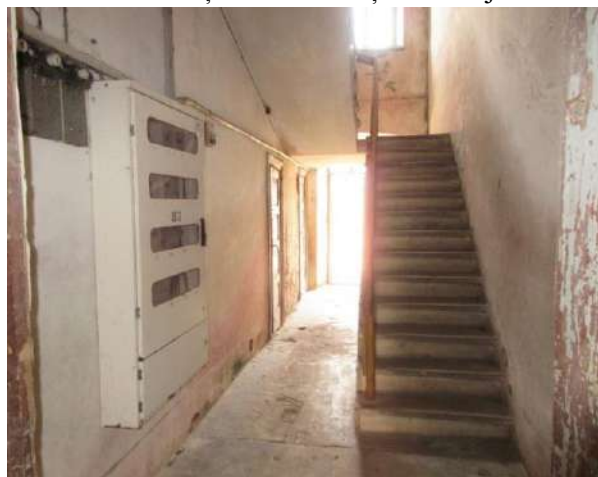
Daudzdzīvokļu māja



Daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



Daudzdzīvokļu ēka/ dzīvokļa novietojums



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas koridors



dzīvojamā istaba



dzīvojamā istaba



virtuve



virtuve



koridors



pieliekamais

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts

1-istabas dzīvoklis Nr. 2 ar kadastra Nr. 7070 900 0106, kopējā platība 46,7 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 467/4675 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kas atrodas Toces ielā 10-2, Ļaudonā, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Ļaudonas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000194905 2.

Vērtēšanas mērķis

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību esošā tehniskā stāvoklī kāda tā ir uz apskates dienu atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Madonas novada pašvaldībai – slēdzienā par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Vērtēšanas standarta LVS 401-3013 prasībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Ļaudonas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000194905 2 uz Madonas novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054572 vārda.

Vērtējumā izmantotie dokumenti

- Zemesgrāmatu nodaļējuma izdruka;
- VZD Kadastra pārlūka informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Ļaudonas pagasts ir viena no Madonas novada administratīvajām teritorijām tā dienvidrietumos, Aiviekstes abos krastos. Robežojas ar sava novada Kalsnavas, Mārcienas, Praulienas un Mētrienas pagastiem un Jēkabpils novada Mežāres un Variešu pagastiem. Pagasta administratīvais centrs ir sena apdzīvota vieta Ļaudona.

Lielākās apdzīvotās vietas: Ļaudona, Sāviena, Toce, Kalnāji, Ķunci, Kalnvirsa, Ruķi, Aburti, Jaunzemi, Beļava, Ķikuri, Silieši, Stopāni, Zīliņi, Krīpāni, Ruči, Girļi, Cekuļi.

Pagastam cauri iet valsts 1. šķiras autoceļš P82 Jaunkalsnava - Lubāna.

Ļaudona ir apdzīvota vieta Madonas novada Ļaudonas pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies Aiviekstes abos krastos pie autoceļa P82 19 km no novada centra Madonas un 157 km no Rīgas. Ļaudonā atrodas pagasta pārvalde, vidusskola, bērnudārzs, bibliotēka, kultūras nams, baznīca, bērnu un jauniešu centrs, pasts, aptieka, pansionāts, Teiču dabas rezervāta administrācija, degvielas uzpildes stacija, veikali. Iedzīvotāju skaits ~ 570.

Vērtēšanas objekts novietots pilsētas nomalē autoceļa Ļaudona-Lubāna malā, apdzīvotas vietas Toce tuvumā. Apkārtni veido dzīvojamo māju apbūve.

Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir 1920. gadā būvēta akmens mūra konstrukcijas ēka. Daudzdzīvokļu ēkai ir centralizētais elektroapgāde, ūdensapgāde- aka, kanalizācija- izsmelamā aka. Apkuri nodrošina katrs dzīvoklis individuāli. Daudzdzīvokļu ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 2-stāvu ēkas 1. stāvā. Dzīvoklis izvietots ēkas stūra daļā, logi vērsti uz pagalma pusi. Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā apmierinošs.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība - 46,7 m², t.sk., dzīvojamā platība- 26,2 m².

Dzīvokļa plānojums ir nestandarta: no koplietošanas kāpņu telpas ir ieeja uz koridoru, kas savieno virtuvi ar palīgtelpu un vienu dzīvojamo istabu.

Tehniskais stāvoklis apskates dienā

Veicot vizuālo apskati, tika konstatēts, ka dzīvoklim pārbūves nav veiktas.

Vērtējamā objekta apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, tajā atrodos iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklis nav apdzīvojams. Vērtētājam nav zināma informācija par apkures krāsns un plīts stāvokli.

Telpu iekšējās apdares raksturojums pieņemtā stāvoklī

Telpas nosaukums	Telpu nr. pēc plāna	Telpu platība m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Koridors	1	5,6	balsināti	apmetums	dēļu	koka		slikts
Dzīvojamā istaba	2	26,2	balsināti	apmetums	dēļu	koka	koka	slikts
Virtuve	3	11,0	balsināti	apmetums	dēļu	koka	koka	slikts
Pieliekamais	4	3,9						

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- ūdensapgāde- aka;
- kanalizācija- koplietošanas tualete;
- apkure- krāsns/plīts.

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums— vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401:2013/.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir 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/.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Madonas novadā darījumi ar nelabiekārtotiem dzīvokļiem, kas atrodas pārsvarā pirmskara laikā celtās koka un mūra ēkas notiek salīdzinoši reti.

Madonas novadā 2021.-2023. gados darījumi ar neremontētiem dzīvokļiem, apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī ir notikuši no 500 EUR līdz 5 000 EUR vai 30-100 EUR/m².

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Esošais izmantošanas veids	Nelabiekārtots dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī, nav apdzīvojams
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Pozitīvie:

- daudzdzīvokļu māja ir mūra konstrukciju;

Negatīvie:

- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- dzīvoklim nav sanitārās telpas.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas. Ļaudonas pagastā dzīvokļu īres tirgus nav attīstīts.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Ļaudonas pagastā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus līdzīgus dzīvokļus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu īpašumu kopplatības viena kvadrātmetra cenas. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma īpašos apstākļus, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko

parametru, labiekārtotības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
Adrese	Jaunkalsnava, Rūpniecības iela 16	Toces iela 10, Ļaudona	Toces iela 10, Ļaudona	Ļaudonas pag., Ļaudona, Tocēs iela 10-7
P/P laiks - mēnesis, gads	11.2023.	01.2023.	09.2023.	
Projekts (sērija)	60. gadu	pirmskara/mūra	pirmskara/mūra	pirmskara/mūra
Istabu skaits	2	2	1	1
Stāvs (kurš no cik)	1 no 2	2 no 2	2 no 2	1 no 2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	1	3	1	1
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	neapdzīvojams	apmierinošs	neapdzīvojams	neapdzīvojams
Dzīvokļa plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Inženierkomunikācijas	ūdensapgāde/kanalizācija-centralizētā	ūdensapgāde- aka, āra tualete	ūdensapgāde- aka ar sūkni	ūdensapgāde- aka, āra tualete
Sanitārā telpa	ir	nav	nav	nav
Apkures sistēma	krāsns	krāsns	krāsns	krāsns
Dzīvokļa cena, EUR	1650	2300	1300	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	41,9	59,9	44,2	46,7
Cena, EUR/m2	39	38	29	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	1650	2300	1300	
Koriģētā 1/m2 pārdošanas cena	39	38	29	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība	-2%	7%	-1%	
Atrašanās vieta novadā/ pagastā	-10%			
Izvietojums ēkā		-7%	-7%	
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums		-35%		
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	0%			
Inženierkomunikācijas	-15%			
Sanitārā telpa				
Apkures sistēma	0%			
Kopējā korekcija, %	-27%	-35%	-8%	
Koriģētā m² cena, EUR	25	25	27	
Vidējā m² cena, EUR				25
Tirgus vērtība, EUR	1 190			
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	1 200			

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma **dzīvokļa Nr. 2**, kas atrodas Toces ielā 10-2, Ļaudonā, Ļaudonas pagastā, Madonas novadā, 2024. gada 27. martā noteiktā **tīrgus vērtība ir EUR 1 200** (viens tūkstotis divi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.