

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
«Dimanti», Sarkanu pagastā, Madonas novadā
novērtēšanu



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2025.gada 1.septembris

2025.gada 1.septembrī
Reģ. Nr. K-25/249

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 – zemes un apbūves «Dimanti», Sarkaņu pagastā, Madonas novadā
tirgus vērtību**

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis ir veicis nekustamā īpašuma – *zemes un apbūves «Dimanti», Sarkaņu pagastā, Madonas novadā*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Sarkaņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0053 7674 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr. 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7090 002 0103, kurš sastāv no **dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 7090 002 0103 001), ar palīgēku (kadastra apzīmējums 7090 002 0103 002) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 7090 002 0103), 0,2573 ha platībā.**

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam – dzīvojamā ēka ar funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 1.septembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 500
(divi tūkstoši pieci simti euro).**

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, veikala ēka pēc rekonstrukcijas nodota ekspluatācijā, 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 iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

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

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	7
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	19
SECINĀJUMI	25
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	26

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – izdruka no datorizētas zemesgrāmatu datu bāzes;
2. pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
3. pielikums – būvju tehniskās inventarizācijas lieta;
4. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes un apbūves «Dimanti», Sarkaņu pagastā, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

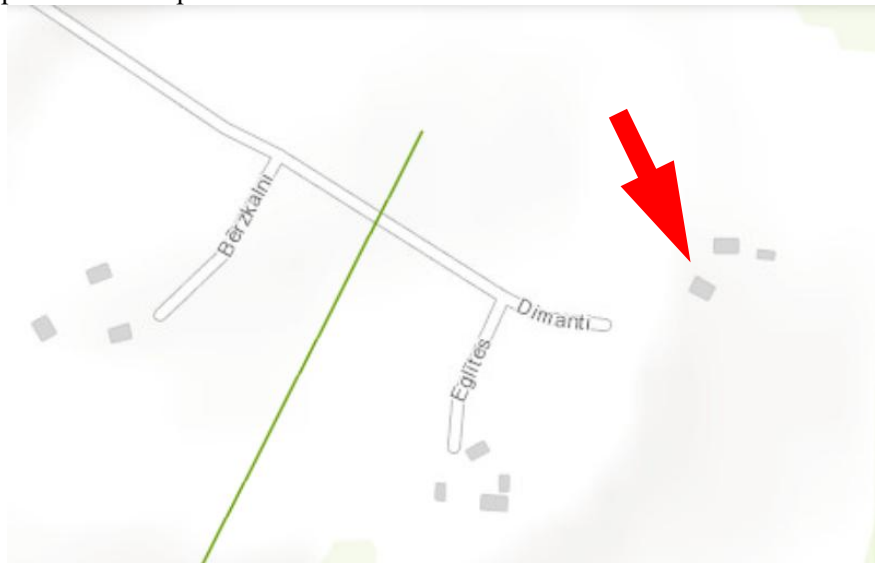
Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

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.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Nosaukums	Dimanti
Adrese	Sarkaņu pagasts, Madonas novads
Kadastra numurs	7090 002 0103
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2013.gada 12.marta Madonas novada pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. MNP/2.1.3.12/13/229, 2014.gada 29.septembra Madonas novada pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. MNP/2.1.3.12/13/438 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr. 90000054572.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 1.septembrī
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	4145 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	4319 EUR
<i>Ar apbūvi saistītā zemes vienība ar kad. apzīmējumu 7090 002 0103</i>	
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,2573 ha, t.sk. augļu dārzs 0,1445 ha, 0,1128 ha zeme zem ēkām.
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā	- eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 0,0203 ha; - lauku zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0203 ha.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	0,4 kV elektrisko tīklu gaisa vadu līnijas 20m aizsargjosla – 0,0223ha.
Zemes vienības konfigurācija	Regulāra četrstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Vidējs/zems.
Komunikācijas	Uz zemes esošajai apbūvei ir pieslēgta elektroenerģija. Aka un ateja pagalmā.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada Sarkaņu pagasta teritorijas plānojuma grafiskās daļas karti OBJEKTA plānotā (atļautā) izmantošana ir <i>lauksaimniecības teritorija</i> .
Apkārtne, piebraukšana	Novērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novada Sarkaņu pagasta ~6km attālumā no Sarkaņu pagasta centra Biksēre apdzīvotajā vietas Aizkuja nomalē. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes laukumi (LIZ), meža nogabali, lauku viensētu apbūve.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „DIMANTI”, SARKAŅU PAGASTĀ, MADONAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS, 01.09.2025.

ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir maza: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: mazs; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: mazs. Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes.  Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Apbūves raksturojums	
Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 7090 002 0103 001): pamati- akmens mūris; ārsienas- baļķi; pārsegumi- koka sijas; jumta segums- azbestcements loksnes. Konstrukтивie elementi atrodas vidējā/neapmierinošā stāvoklī. Ēkas celšanas gads - 1938. Kopējā ēkas platība – 101,0 m², t.sk. divi dzīvokli 43,6 m² un 50,4 m² kopplatībā, koplietošanas telpa (koridors) 7,0 m². Iekštelpu plānojums atbilst stāvu plānu shēmām kadastrālās uzmērīšanas lietā. Iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Iekšējā apdare: grīdas- koka, linolejs; sienas- apmetums ar krāsojumu, tapetes; griesti- krāsojums; logi- koka, durvis- koka. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: apkure – krāsns, elektroapgāde. Tā kā ēka ilgu laiku nav izmantota, mēs nevaram pārbaudīt komunikāciju stāvokli. Ēka ir apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pēc ēkas vizuālās apskates ir redzams, ka jumta segumā vietām ir caurumi, telpām redzami mitruma traipi, iekštelpās ir daļēji bojāti pārsegumi, sienu apdare, grīdas. Cokolā un sienās ir daudz plaisu, apmetums telpās vietām atlobījies. Ēkai kopumā nepieciešams steidzīgs kapitālais remonts.	
Esošais izmantošanas veids	Ēka jau ilgāku laiku netiek izmantota. Lai ēku izmantotu, tajā jāveic apjomīgi remontdarbi- jāmaina jumts, jāizbūvē iekšējās inženierkomunikācijas (siltumapgādes, elektroapgādes), jāmaina grīdas, logi un durvis, jāveic kapitālais remonts.
Palīgēku skaits, to platība un konstrukcijas materiāls	Saimniecības ēka (šķūni, kūts) (kad. apz. 7090 002 0103 002). Pamati- neklasificēts materiāls, ārsienas un karkasi- kokmateriāli, pārsegumi- kokmateriāli, jumts- azbestcements. Ēkas kopējā platība – 130,7 m². Stāvu skaits- 1. Eksploataācijas uzsākšanas gads- 1938. Ēkā nav pieejamas inženierkomunikācijas.

Apkārtne/satiksme	Vērtējamais objekts atrodas Madonas novada Sarkanu pagastā, apdzīvotajā vietā Aizkuja, apkārtne dominē mazstāvu dzīvojamā apbūve. Labs piebraucamais ceļš.
Piezīmes	Nav

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 dzīvojamā māja (pēc remontdarbu veikšanas) ar piemājas zemi.

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.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. 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.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Ņemot vērā pašreizējo ekonomisko situāciju reģionā un nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti, konkrētā īpašuma sastāvu un fizisko stāvokli, vērtējamais OBJEKTS uzskatāms par vidēji eksponējamu brīvā nekustamā īpašuma tirgū. Liela nozīme ir tam, vai zemesgabals atrodas

ar labiem piebraucamajiem ceļiem, ceļu seguma kvalitātei, inženierkomunikāciju pieejamībai, kā arī tam, cik lieli ieguldījumi nepieciešami, lai zemesgabalu būtu iespējams uzsākt izmantot (cietā seguma esamība, grunts apstākļi, inženierkomunikāciju esamība, nobrauktuve no ielas un tamlīdzīgi. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, īpašumu kvalitātes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem, zemes gabala kopplatības u.c. faktoriem.

Pēdējā gada laikā Madonā un Madonas novadā ir reģistrēti ~ 103 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvojamām mājām un zemi, darījuma cenas bija norādītas robežās no 1000 EUR līdz 310 000 EUR.

Ņemot vērā pašreizējo ekonomisko situāciju reģionā un nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti, konkrētā īpašuma sastāvu un fizisko stāvokli, vērtējamais OBJEKTS uzskatāms par vidēji/apmierinoši eksponējamu brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

Šobrīd portālā ss.com Madonas novadā ir piedāvājumi:

Uzdinājumi	datums	Pagasts	m ²	Stāvi	Zem. pl.	Cena
 Piemājas zeme 0, 3075		Varakļānu pag. Stirniene	65	1	0.31 ha.	6,000 €
 Pārdodam zemes gabalu ar ēku		Varakļāni	100	1	2543 m ²	7,000 €
 Īpašnieks pārdod pusi mājas Madonā, kas		Madona	45	1	300 m ²	7,500 €

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 atrašanās vietu, fizisko stāvokli un izmantošanas veidu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū par tirgum atbilstošu cenu vērtējamas kā ierobežotas.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- īpašums atrodas Sarkanu pagastā apdzīvotajā vietā Aizkuja;
- īpašumā ietilpst koka dzīvojamā ēka ar palīgēku un zemes gabals;
- ēku ir iespēja pieslēgt pagasta elektroapgādei;
- palīgēka ir slikti stāvoklī;
- dzīvojamās ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/daļēji apmierinošs-nepieciešams kapitālais remonts, īpašums jau daudz gadus netiek izmantots;
- labas piebraukšanas iespējas;
- lai ekonomiski pamatoti un pietderīgi izmantotu vērtējamo īpašumu, nepieciešami apjomīgi kapitālieguldījumi dzīvojamās ēkas un palīgēkas remontā, kā arī jaunu inženierkomunikāciju izbūve.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;

- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 faktisko 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.

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 analizē, 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 analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Nomas maksas noteikšanu nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta nomas maksas noteikšanu, 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 nomas maksas noteikšanu 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 atmestas 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.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,

- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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

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

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo Sarkaņu pagastā un novadā kopumā ir ierobežots nedzīvojamo ēku īres tirgus, ko būtiski ietekmē arī pagasta iedzīvotāju skaita samazināšanās un sabiedrības maksātspēja; nomas maksas ir zemas un neatspoguļo nekustamā īpašuma patieso vērtību, ēkām nepieciešams kapitālais remonts un OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.947802-26.398314-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70900020103>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

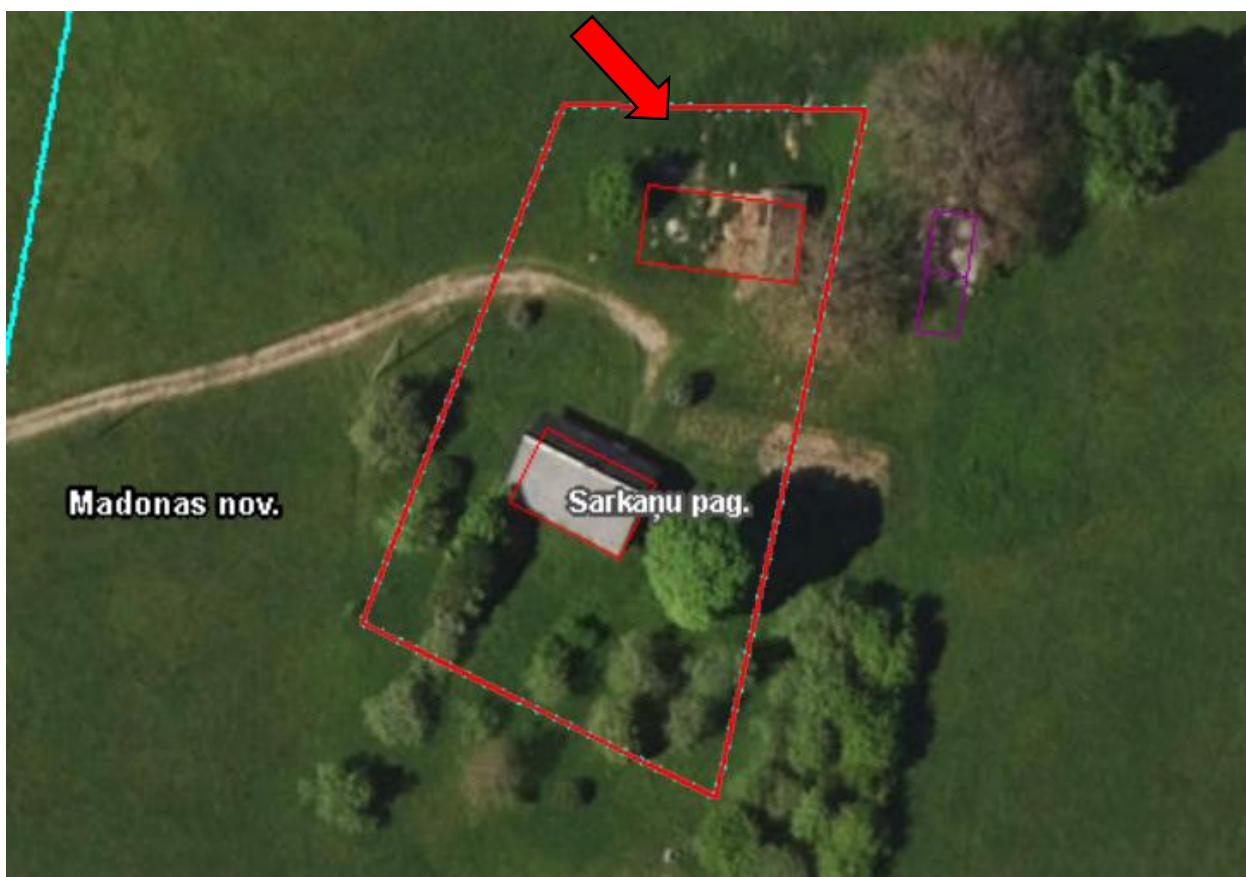
MADONAS NOVADA
teritorijas plānojums 2013-2025 gadiem
SARKAŅU PAGASTA
PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA



Esošais izmantošanas veids:

	C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (Madonas pilsētā)
	DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS
	DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS
	DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS
	DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS
	DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)
	DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)
	L1 - LAUKU ZEMES
	L2 - LAUKU ZEMES
	M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS
	M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS
	P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
	R - RŪPniecības APBŪVES TERITORIJAS
	TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
	TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS
	Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS

Avots: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgltclfindmkaj/https://www.madona.lv/lat/box/files/teritorija/sarkau_pag_p29.2_p.pdf



Avots: kadastrs.lv

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1 attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



2. attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



3 attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



4. attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



5 attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



6. attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



7.attēls. Iekštelpa



8.attēls. Iekštelpa



9.attēls. Iekštelpa



10.attēls. Iekštelpa



11.attēls. Iekštelpa



12.attēls. Iekštelpa



13.attēls. Iekštelpa



14.attēls. Iekštelpa



15.attēls. Iekštelpa



16.attēls. Iekštelpa



17.attēls. Iekštelpa



18.attēls. Iekštelpa



19.attēls. Iekštelpa



20.attēls. Iekštelpa



21.attēls. Iekštelpa



22.attēls. Iekštelpa



23.attēls. Iekštelpa



24.attēls. Iekštelpa



25.attēls. Iekštelpa



26.attēls. Iekštelpa



27.attēls. Iekštelpa



28.attēls. Iekštelpa



29.attēls. Iekštelpa



30.attēls. Iekštelpa



31.attēls. Iekštelpa



32.attēls. Iekštelpa



33.attēls. Iekštelpa



34.attēls. Iekštelpa



35.attēls. Iekštelpa



36.attēls. Iekštelpa



37.attēls. Iekštelpa



38.attēls. Iekštelpa



39.attēls. Apkārtne teritorija



40.attēls. Apkārtne teritorija



41.attēls. Apkārtne teritorija



42.attēls. Apkārtne teritorija



43.attēls. Apkārtne teritorija



44.attēls. Apkārtne teritorija

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

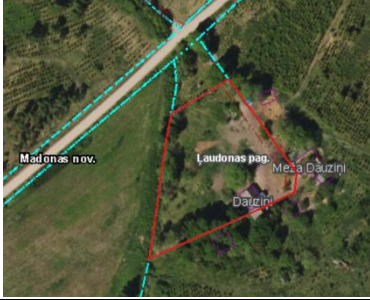
Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. 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 pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas euro.

1.tabula

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1: Kaļpi, Prauliena pag. Madonas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Prauliena pagastā apdzīvotajā vietā Kaļpi pie autoceļa V874 Salikava - Prauliena. Īpašums sastāv no zemes vienības 1,5 ha platībā, vienkārša ķieģeļa mūra dzīvojamās mājas ar kopējo platību 112,7 m² un divām koka palīgēkām apmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēka celta 1926.g. nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra datiem 35%. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, apkure- krāsns. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Pārdošanas datums: 16.12.2024., cena – 3500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2011517
---	--

Objekts Nr.2: Dauziņi, Ļaudonas pag., Madonas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Ļaudonas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 1,1 ha platībā, vienkārtas koka dzīvojamās mājas ar kopējo platību 145,2 m². Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/daļēji apmierinošs. Ēka celta 1930.g. nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra datiem V3. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, apkure- krāsns. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 24.03.2025., cena – 3000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2090721
Objekts Nr.3: Siliņi, Bērzaunes pag., Madonas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Bērzaunes pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,2652 ha platībā, vienkārtas koka dzīvojamās mājas ar kopējo platību 80,9 m² un trijām koka palīgēkām neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/daļēji apmierinošs. Ēka celta 1926.g. nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra datiem V3. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, apkure- krāsns. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 06.12.2024., cena – 2500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2011375
Objekts Nr.4: Krācupes māja, Liezēres pag., Madonas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Liezēres pagastā pie autoceļa V851 Gaiziņkalns - Liezēre. Īpašums sastāv no zemes vienības 1,29 ha platībā, vienkārtas koka dzīvojamās mājas ar kopējo platību 78,5 m² un trijām koka palīgēkām neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs. Ēka celta 1934.g. nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra datiem V4. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, apkure-krāsns. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 29.01.2025., cena – 3000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2049493

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.006508-26.033636-16/f%5F%5F%5Fp-bptv%2BtUvs5-p-hnpv%2BXisr5-p-nTYR0hqr5-p-VXpR0fskr5-p-RpYS0Vmjs5/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F>



- 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

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Dimanti, Sarkanu pag. Madonas novads	Kalpi, Praulienas pag. Madonas novads	Dauziņi, Ļaudonas pag. Madonas novads	Siliņi, Bērzaunes pag. Madonas novads	Krācupes māja, Liezēres pag. Madonas novads
Pārdevuma datums	09.01.2025	16.12.2024	24.03.2025	06.12.2024	29.01.2025
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Ēkas nosaukums	dz.māja	dz.māja	dz.māja	dz.māja	dz.māja
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Piemājas teritorija, ha	0,2573	1,50	1,10	0,2652	1,29
Palīgēkas	1-a (sliktā stāvoklī)	2-as (sliktā stāvoklī)	nav	3-as (apmierinošā stāvoklī)	3-as (neapmierinošā stāvoklī)
Īpašuma pārdošanas cena		3 500	3000	2500	3 000
Kopējā telpu platība, m ²	101,00	112,70	145,20	80,90	78,50
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		31,06	20,66	30,90	38,22
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās korigētā 1m² pārdošanas cena		31,06	20,66	30,90	38,22
Stāvu skaits	vienstāva	vienstāva	vienstāva	vienstāva	vienstāva
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	aka	aka	aka	aka	aka
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	220 V	220 V	220 V	220 V	220 V
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā/pilsetā		0	0	-3	0
Korekcija uz zemes platību/ konfigurāciju		-5	0	0	-4
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		0	0	-5	-5
Korekcija uz ēkas telpu platību ietekmi uz cenu		2	5	-3	-3
Korekcija uz mājas kapitalitāti		-5	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		-10	-5	-7	-5
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz telpu plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem		-5	-3	-3	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas (atrodas pie ezera)		0	-5	0	0
Kopējā korekcija		-23	-8	-21	-17
Korekcijas koeficients		0,77	0,92	0,79	0,83
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	24,76	23,91	19,01	24,41	31,72
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2500,8				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2500				

Analizējot līdzvērtīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma nedzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir *EUR* 24,76. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Vērtējamā īpašuma- zemes un apbūves «Dimanti» Sarkanu pagastā, Madonas novadā, tirgus vērtības noteikšana:

$$101,0 \text{ m}^2 \times 24,76 \text{ EUR/m}^2 = 2500,80 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

101,0 m² – dzīvojamās mājas kopējā platība,
24,76 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „DIMANTI”, SARKAŅU PAGASTĀ, MADONAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS, 01.09.2025.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes un apbūves** «Dimanti» Sarkanu pagastā, Madonas novadā novērtējumu 2025.gada 1.septembrī, ir noteikts, ka

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

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu 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;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši 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 novērtēšanas 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 novērtējamo 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.