

Atskaite
par nekustamā īpašuma – garāžas
Parka iela 10 - 7, Lubāna, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2026.gada 22.jūlijā

2026.gada 22.jūlijā
Reģ. Nr. K – 26/285

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 – garāžas Parka iela 10 - 7, Lubāna, Madonas novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – garāžas *Parka iela 10 - 7, Lubāna, Madonas novads*, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 196 7 nostiprinātas īpašumtiesības Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7013 900 0318, kura sastāvā ietilpst **garāžas telpa ar kopējo platību 29 m² un kopīpašuma 290/3293 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 70130050063001), no būves (kadastra apzīmējums 70130050063002) un zemes (kadastra apzīmējums 70130050063)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojumu kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā iesniegšanai Valsts ieņēmumu dienestā.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 22.jūlijā

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 800

(astoņi 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 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 vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” 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	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	6
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	11
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	13
SECINĀJUMI	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	15
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – pieteikums nekustamā īpašuma vērtēšanai;
2. pielikums – nodalījuma noraksts;
3. pielikums – telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta;
4. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – garāžas Parka iela 10 - 7, Lubāna, 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		Parka iela 10 - 7, Lubāna, Madonas novads				
Kadastra numurs		7013 900 0318				
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats		Uz Madonas novada pašvaldības 2026.gada 26.februāra izziņas Nr.2.1.3.5/26/100.pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.				
Apgrūtinājumi		Nav informācijas.				
Vērtējuma pasūtītājs		Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572				
Vērtējuma mērķis		Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.				
Objekta apsekošanas datums		2026.gada 8.jūlijā.				
Objekta apsekotājs		Vērtētāja asistents Dāvis Danilāns.				
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:						
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 22.12.2025.		EUR 523.				
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.		EUR 613.				
Ēkas būvniecības gads		1918.				
Sērija		Divu stāvu akmens mūra un kokmateriālu ēka.				
Ēkas konstrukcijas materiāls		Pamati – akmens mūris. Sienas (vertikālā konstrukcija) – akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks. Pārsegumi - koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.				
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls		Jumta segums – azbestcimenta loksnes.				
Garāžas atrašanās stāvs		-1.				
Stāvu skaits ēkai		2				
Garāžas kopējā platība		29 m ²				
Garāžas plānojums		Garāžas plānojums atbilst telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai.				
Ēkas vispārējais stāvoklis		Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai – V4 (ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī). Apsekojot dabā- tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs. Ir novērojamas plaisas ēkas konstrukcijās.				
Ēkā atrodošās telpas - garāžas vispārējais stāvoklis		Garāžas vispārējais apdares fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.				
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Garāža	Koka, izbūvēta ķieģeļu bedre automašīnu remontam	Betons	Betons, koka sijas	Nav	Koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas – koka.				

Komunikācijas	Garāža ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām – elektroapgādei.
Apsardze	Nav.
Pašreizējā izmantošana	Garāža.
Labākais izmantošanas veids	Garāža/noliktava.
Apkārtne/satiksme	Garāža atrodas Lubānas pilsētā, Pārupes rajonā. Infrastruktūra – vidēji attīstīta, apkārtne dominē daudzdzīvokļu māju apbūve. Piekļūšana pie OBJEKTA pa asfaltēto ceļu.
ESG riska faktoru analīze	•Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts; •Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; •Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 22.07.2026.); •karstuma viļņu risks – mazs; •vētras risks – mazs; •īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Piezīmes	Vērtējamās telpas augstums un platums ir nepietiekoši, lai to varētu pilnvērtīgi izmantot kā garāžu – transporta līdzekļi ar lielākiem gabarītiem tajā nevarēs iebraukt.

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 garāža vieglā transporta turēšanai vai noliktava.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Trīs gadu laikā Madonas novadā nav reģistrēti pirkšanas/pārdošanas darījumi ar garāžu īpašumiem. Cēsu novadā ir reģistrēti 14 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar garāžu īpašumiem, to cenas robežojas no 9 - 472 EUR/m². Jēkabpils novadā ir reģistrēti 15 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar garāžu īpašumiem, to cenas robežojas no 29 - 437 EUR/m². Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

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 ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā vidējas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Lubānas pilsētas Pārupes rajons;
- vērtējamā īpašuma sastāvā ietilps būves domājamās daļas;
- ēka ir pieslēgta Lubānas pilsētas centrālo komunikāciju tīklam - elektroapgāde;
- ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai – V4 (ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī). Apsekojot dabā konstatēt, ka tehniskais stāvoklis ir slikts - ir novērojamas plaisas ēkas konstrukcijās;
- garāžas iekšējās apdares fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- garāžas plānojums atbilst telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas, patapinājuma līgumiem un īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo 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. 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, labiekārtošanas, 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 brīdi.

(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 nomas tirgus Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

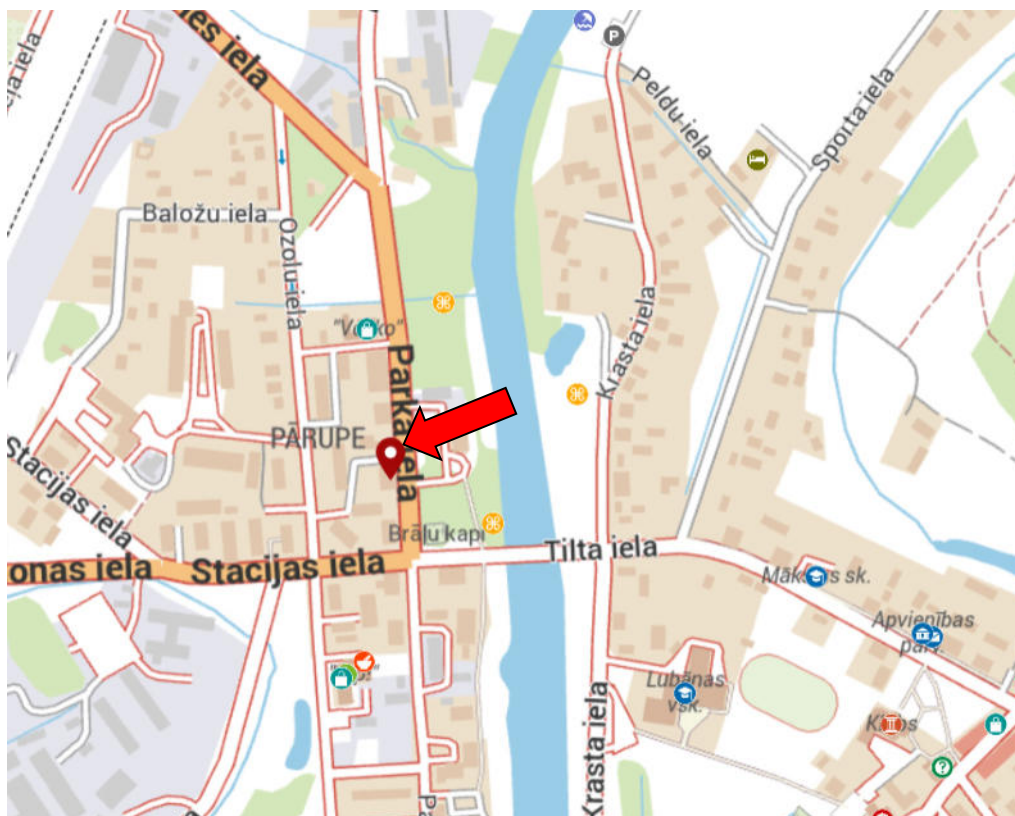
Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.510202-27.331866-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.514635-27.326098/q%5F%5F%5F%20Dzelzce%C4%BCeku%20iela%201A%20k-4%20-%2068%2C%20R%C4%93zekn>

Sk. 22.07.2026.



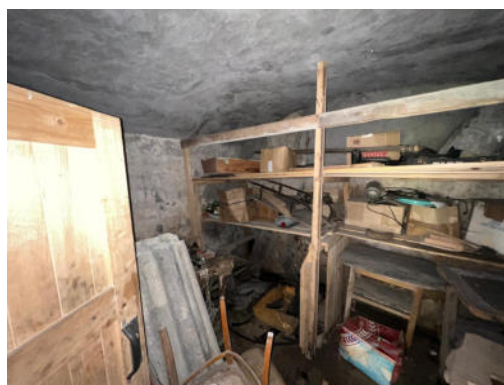
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.515035-27.326301-17/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.514635-27.326098/q%5F%5F%5F%20Dzelzce%C4%BCeku%20iela%201A%20k-4%20-%2068%2C%20R%C4%93zekn>

Sk. 22.07.2026.

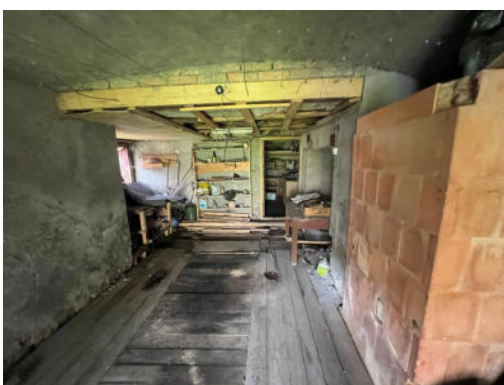
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Dzīvojamās mājas fasāde, kura atrodas garāža



3., 4.attēls. Garāža



5.,6.attēls. Garāža

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, 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 Madonas novadā, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m^2 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 m^2 cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie garāžu īpašumi (skat.1.tabulu).

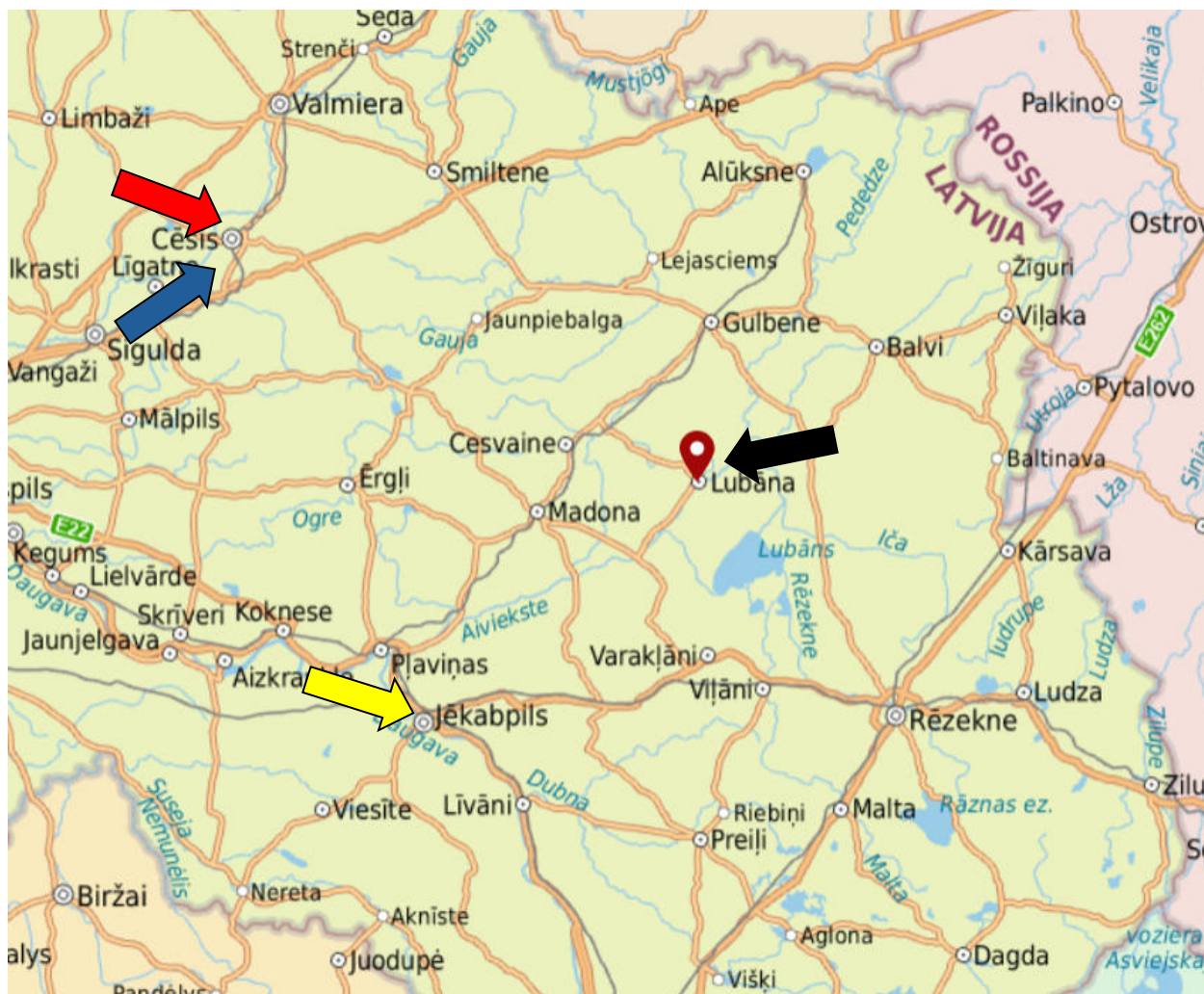
1.tabula

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1 Īpašums Vārnu iela 24 - 10, Cēsis, Cēsu novads  Avots: google.com/maps	Garāža atrodas vienkāršā silikātkieģeļu mūra garāžu ēkas 1.stāvā. Garāžas kopējā platība ir $18,80 \text{ m}^2$. Garāžas iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie garāžas īpašuma pieder domājamās daļas no būves un zemes. Garāža atrodas Cēsu pilsētas centra nomalē. Infrastruktūra – labi attīstīta, apkārtne dominē daudzdzīvokļu māju apbūve. Garāžu ēka ir pieslēgta pilsētas centrālajām komunikācijām: elektroapgāde. Garāžu ēkas uzcelšanas gads: 1976. Nolietojums: V3. Ēkai nav derīgs energosertifikāts. Darījuma laiks: 2025.gada novembris, pārdošanas cena: 500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2229848 sk. 22.07.2026
Objekts Nr.2 Īpašums Eglu iela 1 - 31, Jēkabpils, Jēkabpils novads  Avots: https://www.google.com/maps	Garāža atrodas vienkāršā silikātkieģeļu mūra garāžu ēkas -1.stāvā. Garāžas kopējā platība ir $21,6 \text{ m}^2$. Garāžas iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie garāžas īpašuma pieder domājamās daļas no būves un zemes. Garāža atrodas Jēkabpils pilsētas centra nomalē. Infrastruktūra – labi attīstīta, apkārtne dominē daudzdzīvokļu māju apbūve. Garāžu ēka ir pieslēgta pilsētas centrālajām komunikācijām: elektroapgāde. Garāžu ēkas uzcelšanas gads: 2011. Nolietojums: V2. Ēkai nav derīgs energosertifikāts. Darījuma laiks: 2025.gada jūnijs, pārdošanas cena: 619 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2128741 sk. 22.07.2026
Objekts Nr.3 Īpašums Augusta iela 21 - 43, Jēkabpils, Jēkabpils nov.  Avots: https://www.google.com/maps	Garāža atrodas vienkāršā silikātkieģeļu mūra ēkas 1.stāvā. Garāžas kopējā platība ir $16,5 \text{ m}^2$. Garāžas iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie garāžas īpašuma pieder domājamās daļas no būves. Zemes domājamās daļas nav garāžas sastāvā. Garāža atrodas Jēkabpils pilsētas centra rajona nomalē. Infrastruktūra – labi attīstīta, apkārtne dominē daudzdzīvokļu māju apbūve. Garāžu ēka ir pieslēgta pilsētas centrālajām komunikācijām: elektroapgāde. Garāžu ēkas uzcelšanas gads: 1977. Nolietojums: V3. Ēkai nav derīgs energosertifikāts. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena: 500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2332717 sk. 22.07.2026

Objekts Nr.4 ipašums Olavas garāžas - 12, Līvi, Drabešu pag., Cēsu nov.  Avots: https://www.google.com/maps	Garāža atrodas vien stāvu silikātķieģeļu mūra ēkas 1.stāvā. Garāžas kopējā platība ir 29,3 m². Garāžas iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie garāžas īpašuma pieder domājamās daļas no būves. Zemes domājamās daļas nav garāžas sastāvā. Garāža atrodas Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā. Infrastruktūra – vidēji attīstīta, apkārtnē dominē daudzdzīvokļu māju apbūve. Garāžu ēka ir pieslēgta pilsētas centrālajām komunikācijām: elektroapgāde. Garāžu ēkas uzcelšanas gads: 1977. Nolietojums: V3. Ēkai nav derīgs energosertifikāts. Darījuma laiks: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 1000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1991760 sk. 22.07.2026
---	--

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



← Vērtējamā objekta un salīdzināmā objekta atrašanās vieta

← Salīdzināma objekta Nr.1 atrašanās vieta

← Salīdzināma objekta Nr.2 un salīdzināma objekta Nr.3 atrašanās vieta

← Salīdzināma objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, garāžas *Parka iela 10 - 7, Lubāna, Madonas novads* kopējās platības 1 m² vērtība ir 26,59 EUR (skat.2.tabula).

garāžas *Parka iela 10 - 7, Lubāna, Madonas novads* tirgus vērtības noteikšana:

$$29 \text{ m}^2 \times 26,59 \text{ EUR/m}^2 = 771,11 \text{ EUR}, \sim \mathbf{800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

29 m² – garāžas kopējā platība,

26,59 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

2. tabula

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

Korekcijas	Vērtēšanas objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Parka iela 10 - 7, Lubāna, Madonas nov.	Vārnu iela 24 - 10, Cēsis, Cēsu novads	Egļu iela 1 - 31, Jēkabpils, Jēkabpils nov.	Augusta iela 21 - 43, Jēkabpils, Jēkabpils nov.	Olavas garāžas - 12, Līvi, Drabešu pag., Cēsu nov.
Darījuma datums		2025-11	2025-06	2024-10	2024-11
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	nav
Palīgēku īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		500	619	500	1000
Kopējā telpu platība, m ²	29,0	18,8	21,6	16,5	29,3
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		26,60	28,66	30,30	34,13
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	3	5	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	3	5	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,03	1,05	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas		27,13	29,52	31,82	35,84
Konstruktīvais risinājums	divu stāvu akmens mūra, kokmateriālu daudzdzīvokļu ēka	vienastāva ķieģeļu mūra garāžu ēka	vienastāva ķieģeļu mūra garāžu ēka	vienstāvu silikātķieģeļu garāžu ēka	vienstāvu silikātķieģeļu garāžu ēka
Garāžas atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	pagrābstāvs./2	1./1	pagrābstāvs./1	1./1	1./1
Telpu skaits	1	1	1	1	1
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* apkure	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā		-5	-5	-5	0
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		0	0	0	5
Korekcija uz ēkas renovāciju		0	0	0	0
Korekcija uz būves konstruktīvo risinājumu		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti, sērīju		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni ēkā/ izvietojumu ēkā		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		-2	0	-2	0
Korekcija uz plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-2	-3	-3	-5
Korekcija uz labiekārtoības līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		-5	-5	-5	-5
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-17	-16	-18	-8
Korekcijas koeficients		0,83	0,84	0,82	0,92
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	26,59	22,52	24,79	26,09	32,97
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	771,11				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – garāžas **Parka iela 10 - 7, Lubāna, Madonas novads** novērtējumu 2026.gada 22.jūlijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 800
(astoņi simti eiro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo, apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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 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 aizspriedumu 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 šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atkaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKRONISKO 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.