

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Parka iela 10-6, Lubāna, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 24.februāris

2025.gada 24.februārī
Reģ. Nr. D – 25/44

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 Parka iela 10-6, Lubāna, Madonas novads tirgus vērtību

L.cien.dāmas, a.god.kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa *Parka iela 10-6, 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 6 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7013 900 0314, kura sastāvā ietilpst **divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 44,5 m² un kopīpašuma 445/3293 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 7013 005 0063 001), būves (kadastra apzīmējums 7013 005 0063 001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 7013 005 0063) kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma 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: vērtēšanas datumā noteikt augstākminētā OBJEKTA *tirgus vērtību* atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 24.februārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 300
(tūkstošis trīs simti eiro).**

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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 „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	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	17
SECINĀJUMI	19
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	19
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatas nodaļums;
2. pielikums – inventarizācijas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa Parka iela 10-6, 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 10-6, Lubāna, Madonas novads
Kadastra numurs	7013 900 0314
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2024.gada 29.novembra Madonas novada pašvaldības izziņas Nr.2.1.3.5/24/582. pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000054572..
Nekustamā īpašuma sastāvs	Divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 44,5 m ² un kopīpašuma 445/3293 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 7013 005 0063 001), būves (kadastra apzīmējums 7013 005 0063 001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 7013 005 0063).
Aprūtinājumi	Nav zināmi.
Īres līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 21.februāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	2
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	EUR 903.
Universālā kadastrālā vērtība uz 30.01.2025.	EUR 1 018.
Sērija	Divu stāvu akmens mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas būvniecības gads	1918.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	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	Divslīpņu jumts, segums – azbestcimenta loksnes.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	-1.
Stāvu skaits ēkai	2
Dzīvokļa dzīvojamā platība	14 m ²
Dzīvokļa kopējā platība	44,5 m ²
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai – V4 (ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī). Dzīvojamā māja un ir sliktā tehniskā stāvoklī.
Dzīvokļa plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai.
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa iekšējās apdares fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts – telpās jāveic remonts. Dzīvoklī ir novērojamas pelējuma pazīmes.

Iekšējās apdares apraksts						
<i>Nr. pēc plāna eksplik.</i>	<i>Telpa</i>	<i>Grīda</i>	<i>Sienas (apdare)</i>	<i>Griesti</i>	<i>Logi</i>	<i>Durvis</i>
1	Koridors	preskartons	Tapetes/bez apdares	Bez apdares	Koka	koka
2	Istaba	preskartons	Tapetes/bez apdares	Bez apdares	Koka	koka
3	Istaba	preskartons	Tapetes/bez apdares	Bez apdares	Koka	koka
4	Virtuve	preskartons	Tapetes/flīzes/bez apdares	Bez apdares	Koka	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Vienas, metāla.			
Komunikācijas			Elektroapgāde – centralizētā, aukstā ūdens apgāde – centralizētā, kanalizācija – nav informācijas, apkure – vietējā, krāsns.			
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)			Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas - sliktā tehniskā stāvoklī.			
Ūdens sistēmas (jaunas, vidējas, vecas)			Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.			
Ugunsdrošība			Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem.			
Apsardze			Nav.			
Pašreizējā izmantošana			Netiek ekonomiski pamatoti izmantots.			
Labākais izmantošanas veids			Dzīvoklis vienai ģimenei.			
Apkārtne/ satiksme			Dzīvoklis atrodas Madonas novadā, Lubānas pilsētā. Infrastruktūra – daudzdzīvokļu, individuālo dzīvojamo māju un jaukta centra apbūve. 300m attālumā atrodas pārtikas veikals un aptieka. Tuvākā pirmskolas izglītības iestāde atrodas aptuveni 1,5 km attālumā. Lubānas vidusskola un Lubānas Mākslas skola atrodas aptuveni 0,45 km attālumā. VUGD postenis atrodas aptuveni 0,70 km attālumā. Poliklīnika atrodas aptuveni 1,1 km attālumā. Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~ 0,7 km attālumā no dzīvojamās mājas. Sociālā infrastruktūra vidēji/apmierinoši attīstīta. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās mājas.			
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/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 24.02.2025.); •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;

- c) 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 ietekmēs 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. 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, Lubānas pilsētā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 17 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. 5 pirkšanas/ pārdošanas darījums ir veikts ar vienistabas dzīvokļiem, 9 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem un 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar trīs istabu dzīvokļiem. To cenas robežojās no 2 4 līdz 350 EUR/m². Vidējā dzīvokļu cena šajās mājā ir ~ 28 EUR/m² (pēc mediānas).

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 vērtējamās kā apmierinošas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- vērtējamais OBJEKTS ir nostiprināts zemesgrāmatā;
- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novadā, Lubānā ar vidēji/apmierinoši attīstītu infrastruktūru;
- elektroapgāde – centralizētā, aukstā ūdens apgāde – centralizētā, kanalizācija – nav informācijas, apkure – vietējā, krāsns;
- dzīvoklis atrodas divu akmens mūra dzīvojamās mājas -1. stāvā;
- dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai – V4. Dzīvojamā māja ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- dzīvokļa iekšējās apdares fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts – telpās jāveic remonts. Dzīvoklī ir novērojamas pelējuma pazīmes;
- dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas un ūdens sistēmas nav mainītas - sliktā tehniskā stāvoklī;
- vērtējamā objekta sastāvā ietilpst dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes domājamās daļas,;
- autotransportu iespējams novietot pie dzīvojamās mājas;
- ESG riska faktoru ietekme– nebūtiska.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

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,

cenās 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.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, 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 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.

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 atnestas 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 izvēlētajās 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.

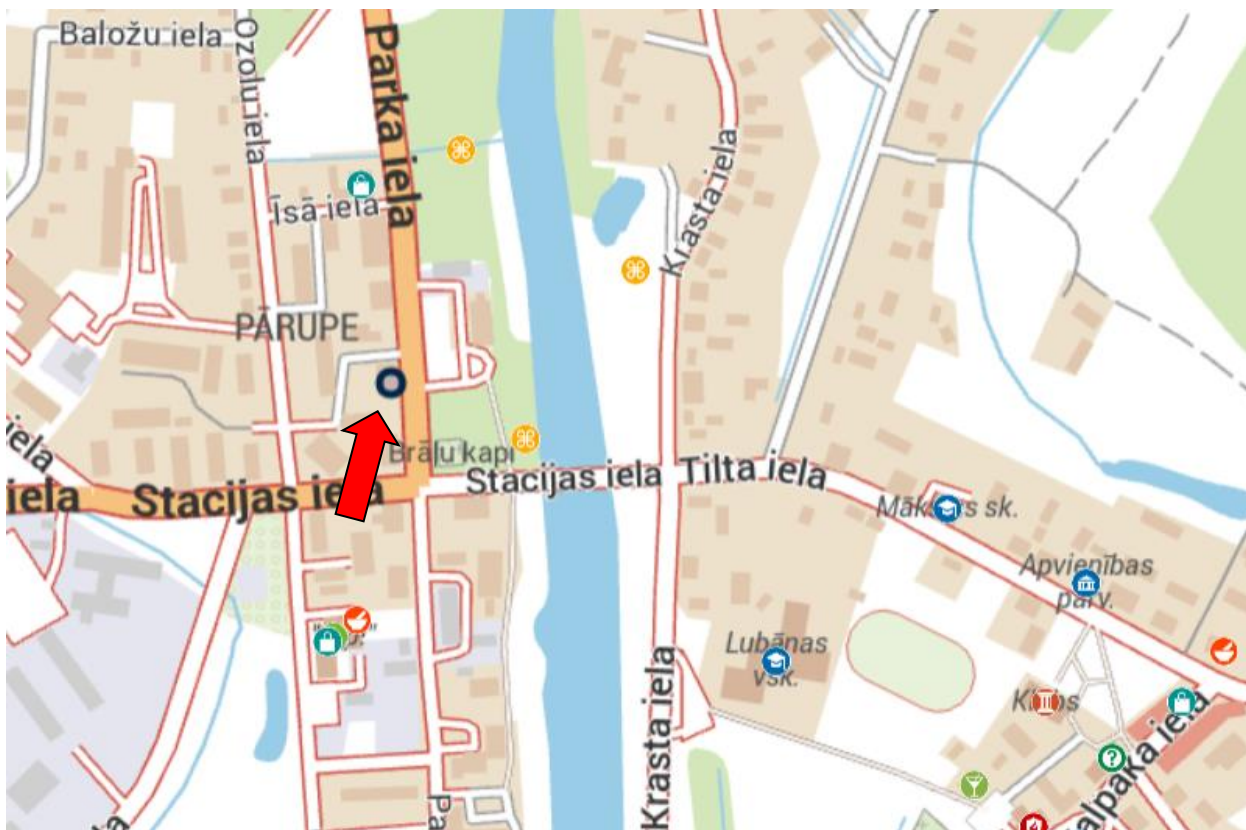
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 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 (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



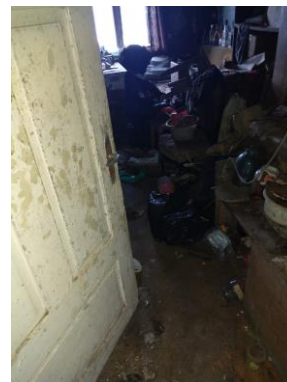
1.,2.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja



3.attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



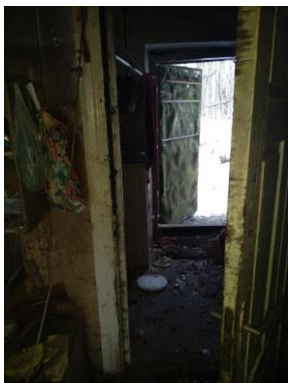
4.attēls. Dzīvokļa iekšējais stāvoklis



5., 6.attēls. Dzīvokļa iekšējais stāvoklis



7., 8. attēls. Dzīvokļa iekšējais stāvoklis



9., 10. attēls. Dzīvokļa iekšējais stāvoklis



11.,12. attēls. Palīgēka un dzīvojamās mājas apkārtnē



19., 20. attēls. Dzīvojamās mājas apkārtnē

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 atbilstoši ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Madonas, Gulbenes un Varakļānu novadā (skat.1.tabulu).

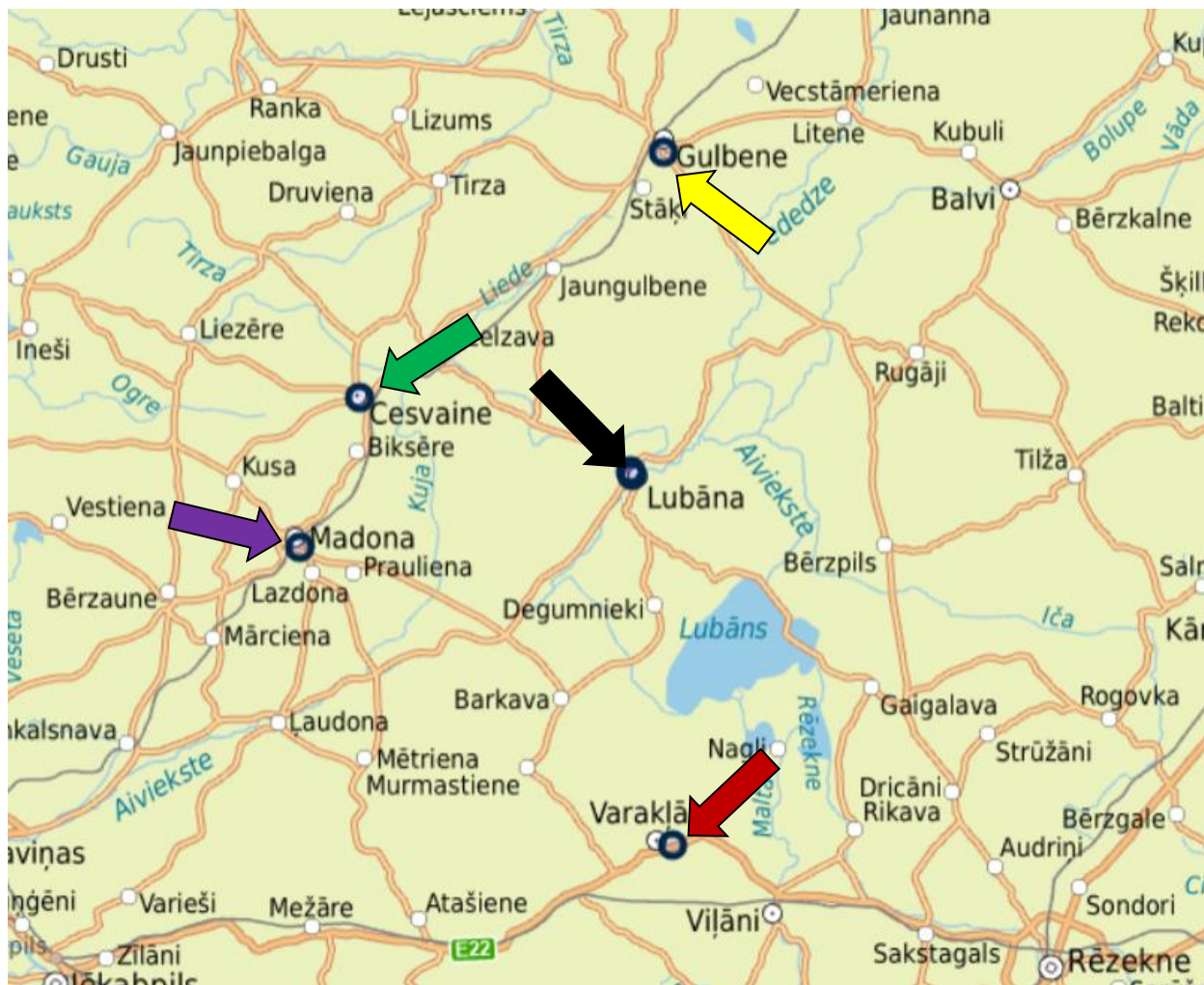
1.tabula

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1 Brīvības iela 16 - 19, Gulbene, Gulbenes nov.  <i>Avots: https://www.google.lv/maps</i>	Dzīvoklis atrodas divu stāvu akmens mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā mājas (uzcelšanas gads – 1900., nolietojums – V4) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 18,9 m², vienas istabas plānojums. Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām – kanalizācija, ūdens apgāde. Elektroapgāde 220 V. Apkure – vietējā, krāsns. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama pie dzīvojamās mājas un dzīvojamās mājas pagalmā. Īpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvokļu mājas, zemes un divām palīgēkām. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena – 735 EUR.
Objekts Nr.2 Brīvības iela 16 - 19, Gulbene, Gulbenes nov.  <i>Avots: https://www.google.lv/maps</i>	Dzīvoklis atrodas divu stāvu akmens mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā mājas (uzcelšanas gads – 1900., nolietojums – V4) -1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 40,1 m², vienas istabas plānojums. Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām – kanalizācija, ūdens apgāde. Elektroapgāde 220 V. Apkure – vietējā, krāsns. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama pie dzīvojamās mājas un dzīvojamās mājas pagalmā. Īpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvokļu mājas, zemes un divām palīgēkām. Dzīvoklis ir izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada septembris, pārdošanas cena – 1 200 EUR.

Objekts Nr.3 Parka iela 3 - 14, Cesvaine, Madonas nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas divu stāvu akmens mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā mājas (uzcelšanas gads – 1918., nolietojums – V4) 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 21 m², vienas istabas plānojums. Ārtelpas nav. Inženierkomunikācijas – ūdens apgāde, elektroapgāde 220 V. Apkure – vietējā, krāsns. Nav informācijas par kanalizācijas veidu. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama pie dzīvojamās mājas un dzīvojamās mājas pagalmā. Īpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvokļu mājas, divām zemes vienībām un palīgēkas. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada janvāris, pārdošanas cena – 1 000 EUR.
Objekts Nr.4 Lazdonas iela 23 - 6, Madona, Madonas nov.	Dzīvoklis atrodas divu stāvu akmens mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā mājas (uzcelšanas gads – 1941., nolietojums – V4) 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 41,9 m², trīs istabu plānojums. Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām – kanalizācija, ūdens apgāde. Elektroapgāde 220 V. Apkure – vietējā, krāsns. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama pie dzīvojamās mājas un dzīvojamās mājas pagalmā. Īpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvokļu mājas, zemes vienības un palīgēkas. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada septembris, pārdošanas cena – 2 000 EUR.
Objekts Nr.5 Fabrikas iela 5 - 1, Varakļāni, Varakļānu nov  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas divu stāvu akmens mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā mājas (uzcelšanas gads – 1978., nolietojums – V2) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 66,3 m², divu istabu plānojums. Ārtelpas nav. Inženierkomunikācijas – ūdens apgāde, elektroapgāde 220 V. Apkure – vietējā, krāsns. Nav informācijas par kanalizācijas veidu. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama pie dzīvojamās mājas un dzīvojamās mājas pagalmā. Īpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvokļu mājas un zemes vienības. Dzīvoklis ir izīrēts. Darījuma laiks: 2023.gada oktobris, pārdošanas cena – 2 800 EUR.
Objekts Nr.6 Rugāju iela 1 - 8, Lubāna, Madonas nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas viena stāva akmens mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā (uzcelšanas gads – 1921., nolietojums – V3). Dzīvokļa kopējā platība ir 13,4 m², vienas istabas plānojums. Ārtelpas nav. Inženierkomunikācijas: ūdens apgāde - artēziskā, elektroapgāde 220 V, kanalizācija - individuālā. Apkure – vietējā, krāsns. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama pie dzīvojamās mājas un dzīvojamās mājas pagalmā. Īpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvokļu mājas un zemes vienības. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada aprīlis, pārdošanas cena – 500 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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

-  Vērtējamā objekta un salīdzināmā objekta Nr.6 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 un Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un, ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Parka iela 10-6, Lubāna, Madonas novads* kopējās platības 1 m² vērtība ir EUR 30,09 (skat.2.tabula)

Dzīvokļa *Parka iela 10-6, Lubāna, Madonas novads* tirgus vērtības noteikšana:

$$44,5 \text{ m}^2 \times 30,09 \text{ EUR/m}^2 = 1339,01 \text{ EUR}, \sim 1\,300 \text{ EUR, kur}$$

44,5 m² – dzīvokļa kopējā platība,
30,09 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Parka iela 10-6, Lubāna, Madonas novads** novērtējumu 2025.gada 24.februārī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 300
(tūkstotis trīs simti eiro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo, apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 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 atskaite, 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.