

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Strautu iela
4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 26.februārī

2025.gada 26.februāra
Reģ. Nr. S –25/4

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 vienības un apbūves Strautu iela 4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Strautu iela 4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Kalsnavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 494 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000054572 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 7062 005 0136, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7062 005 0136, 0,2125 ha platībā;**
- **dzīvojamās mājas, ar kadastra apzīmējumu 7062 005 0136 001;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 7062 005 0136 002;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 7062 005 0136 003.**

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

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

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

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 26.februārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 16 800
(sešpadsmit tūkstoši 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 īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturrtās daļas 5.punktā noteikts, ka pašvaldības nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas īpašuma iegādi var ierosināt īrnieks, ja viņš vēlas atsavināt to likuma 45.panta noteiktajā kārtībā. Atsavinot valsts vai pašvaldības īpašumā esošu viendzīvokļa māju vai dzīvokļa īpašumu, par kuru lietošanu likumā “Par dzīvojamo telpu īri” noteiktajā kārtībā ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, to vispirms rakstiski piedāvā pirkt īrniekam un viņa ģimenes locekļiem.

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.

Cieņā

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
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	16
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	16
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	18
SECINĀJUMI	20
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	20
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodaļuma noraksts;
2. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
3. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
4. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
5. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Strautu iela 4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads 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

Adrese	Strautu iela 4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads.
Kadastra numurs	7062 005 0136
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7062 005 0136
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2025. gada 24.janvāra tiesneša lēmuma pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Īres līgums	Vērtētajam nav iesniegts īres līgums.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 21.februāris.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	6 538 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	7 418 EUR.
Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,2338 ha, t.sk. 0,2338 – zemes zem ēkām platība.
Zemes vienības konfigurācija	Regulāra četrstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Kalsnavas pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība ir sakopta, uz tās aug atsevišķi stāvoši augļi koki.
Palīgēkas	Divas palīgēkas – šķūnis un saimniecības ēka.
<i>Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 3262 009 0272 001)</i>	
Dzīvojamās mājas kopējā platība un sastāvs	107,1 m ² .
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	1987.
Stāvu skaits ēkai	Viens.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki, ārsienas un karkasi – koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi; pārsegumi – koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu.

Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts. Jumts (nesošā konstrukcija) – koka konstrukcijas, jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Būves tips	11100102 - individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ² .
Galvenais lietošanas veids	1110 - viena dzīvokļa mājas.
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku (kadastrālās uzmērīšanas datums 21.09.2000.) - V2 (ēka labā tehniskā stāvoklī).
Ēkas iekšējais vispārējais stāvoklis	Iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Grīda – linolejs/krāsots preskartons. Sienas – tapetes/krāsojums. Griesti – krāsojums/tapetes. Logi – koka. Durvis – koka.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Aukstā ūdensapgāde – centralizētā. Ir uzstādīts elektriskais ūdens sildītājs. Kanalizācija – individuālā (sūcama tvertne). Apkure – centrālā/vietējā.
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvojamās mājas iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī.
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	Dzīvojamās mājas ūdens sistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī.
Ugunsdrošība	Nav novērojams ugunsdrošības sensors.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Madonas novada Kalsnavas pagastā, Jāņukalnā savrupmāju apbūves teritorijā ar slikti attīstītu sociālo infrastruktūru. Līdz Madonas un Pļaviņu pilsētas centram ir ~ 26 km attālums. Apkārtējo teritoriju pamatā veido savrupmāju un ciema apbūve. Jāņukalna ciemā atrodas Jāņukalna tautas nams un kultūras nams, pirmsskolas izglītības iestāde, hostelis, pārtikas veikals, Kalsnavas Sv. Apustuļa Jāņa Teologa pareizticīgo baznīca. 10 km attālumā atrodas Jaunkalsnava, kur it vairāki veikali, pasta nodaļa, mācību iestādes, poliklīnika, Kalsnavas pagasta pārvalde, kā arī vilciena stacija Jaunkalsnava. Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 600 m attālumā.
ESG riska faktoru analīze	•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. 26.02.2025.); •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.
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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) 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 dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju.

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 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. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

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.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkatspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar

vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Madonas novadā ir reģistrēti 359 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, cenas svārstās no 4 līdz 4989 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 100 EUR līdz 720 868 EUR, no tiem 316 darījumi ir ar īpašumiem, kas atrodas Madonas novada pagastos un to ciemos. Cesvaines pagastā ir reģistrēts 21 pirkšanas/pārdošanas darījums ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, cenas svārstās no 4 līdz 1789 EUR/m² robežās. No tiem 3 darījumi ir veikti ar īpašumiem, kuru dzīvojamās mājas platība ir robežās no 70 līdz 150m², savukārt zemes vienības platība nav lielāka par 2 ha. Kalsnavas pagastā ir reģistrēti 19 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 5 līdz 1558 EUR/m² robežās. No tiem 1 darījums ir veikts ar īpašumu, kuru dzīvojamās mājas platība ir robežās no 70 līdz 150m², savukārt zemes vienības platība nav lielāka par 1 ha. Mārcienas pagastā ir reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, vidēji cenas svārstās no 14 līdz 1008 EUR/m² robežās. No tiem 1 darījums ir veikts ar īpašumu, kuru dzīvojamās mājas platība ir robežās no 70 līdz 150m², savukārt zemes vienības platība nav lielāka par 1 ha. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. 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.

Nemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību un juridisko statusu (izīrēts), pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā vidējas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novadā, Kalsnavas pagastā, Jāņukalna ciemā ar slikti attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja, zemes vienība un divas palīgēkas;
- zemes kopējā platība – 0,2338 ha, t.sk. 0,2338 ha - zemes zem ēkām platība;
- zemes vienības konfigurācija – regulārs četrstūris, reljefs – līdzens, grunts ūdeņu līmenis – zems;
- saskaņā ar Kalsnavas novada teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- zemes vienība ir sakopta, uz tās aug atsevišķi stāvoši augļu koki;
- dzīvojamās mājas kopējā platība ir 107,1 m², dzīvojamās mājas uzcelšanas gads – 1987., stāvu skaits ēkai – viena stāva;
- komunikācijas: elektroapgāde – centralizētā, aukstā ūdensapgāde – centralizētā, kanalizācija – individuāla, apkure – centrālā/vietējā;
- dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku (kadastrālās uzmērīšanas datums 21.09.2000.)- V2;
- iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- dzīvojamās mājas iekšējās elektrosistēmas un ūdens sistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas;
- vērtētajam nav iesniegts īres līgums, tiek uzskatīts, ka īpašums nav izīrēts.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES STRAUTU IELA 4, JĀŅUKALNS, KALSNAVAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 26.02.2025.

- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- 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;
- izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- dzīvojamās mājas pārbūve tiks pabeigta atbilstoši tehniskajam projektam un specifikai;
- 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.

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

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

apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

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

(2) Ienākumu pieeja

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

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 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. 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 izvēlētās 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.

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

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

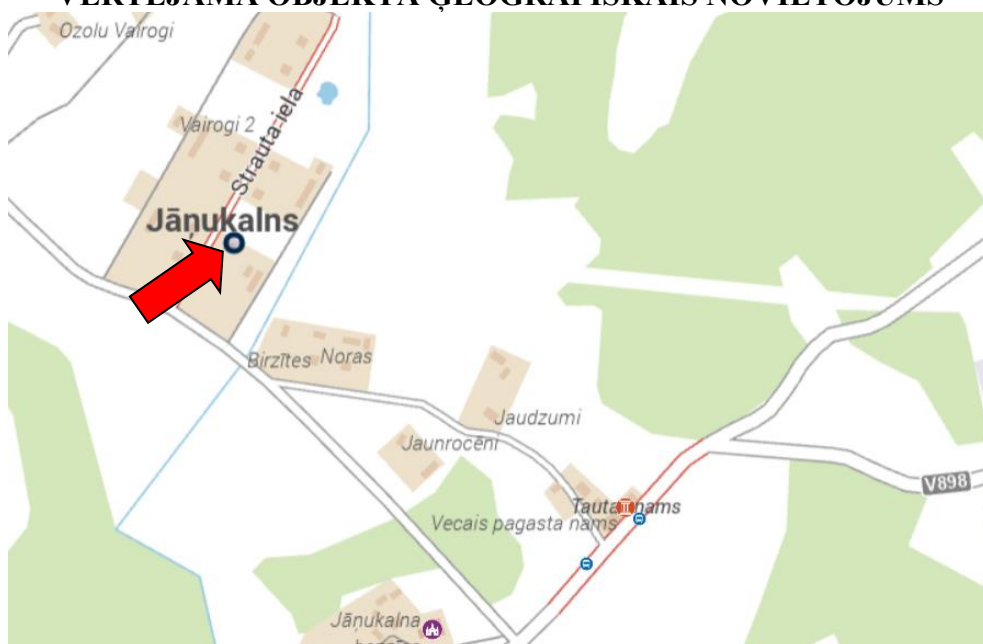
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

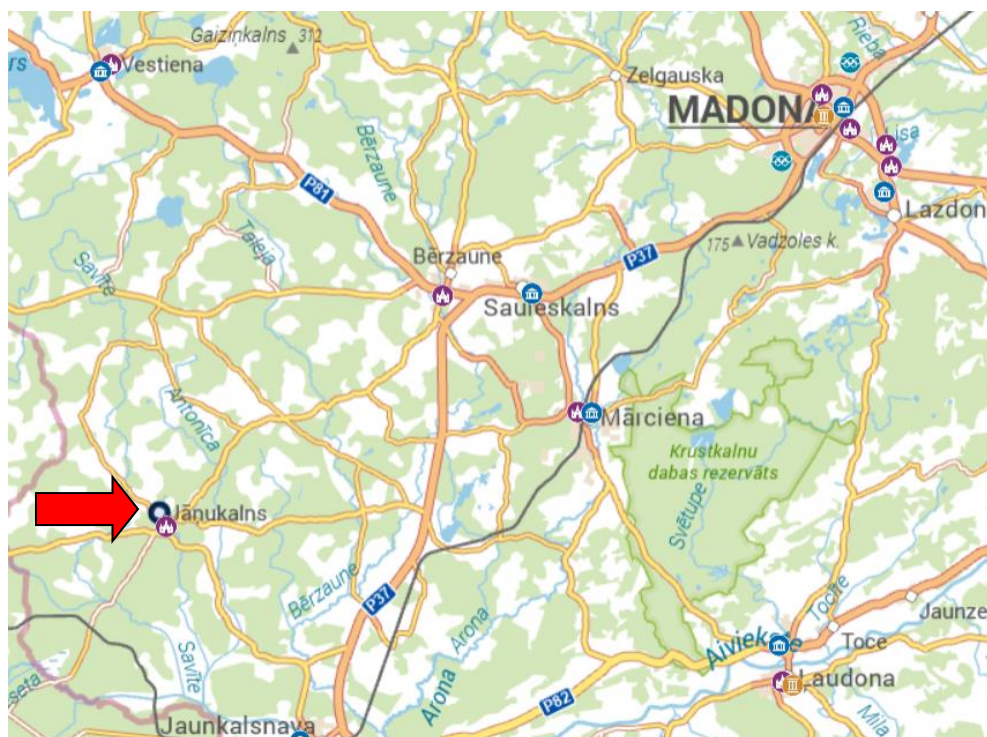
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Kalsnavas pagastā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

VĒRTĒJAMĀ 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

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 7062 005 0136



Avots: <http://www.lad.gov.lv/>

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES STRAUTU IELA 4, JĀŅUKALNS, KALSNĀVAS PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 26.02.2025.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

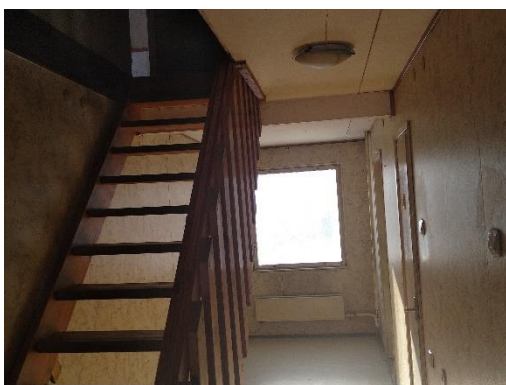
DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS		Ciema robeža
Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)		Zemes vienības robeža
Savrupmāju retinātas apbūves teritorija (DzSr)		Sarkanās līnijas
Daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD)		Ēkas
PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		
Jauktas publiskās apbūves teritorija (P2)		
CENTRA APBŪVES TERITORIJAS		
Ciema centru apbūves teritorija (C2)		
RAŽOŠANAS OBJEKTU APBŪVES TERITORIJAS		
Ražošanas apbūves teritorija (R2)		
Tehnisko un saimniecisko objektu apbūves teritorija (T)		
Ūdeņu teritorija (Ū)		
Apstādījumu teritorija (D2)		
Kapsētu teritorija (K)		
Autoceļi un ielas (TR1)		

Avots: Jāņukalna ciema teritorijas funkcionālais zonējums un aizsargjoslas. Kalsnavas pagasta teritorijas plānojums 2013.-2025. gadam

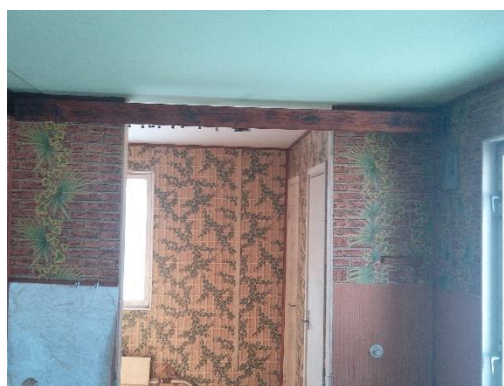
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



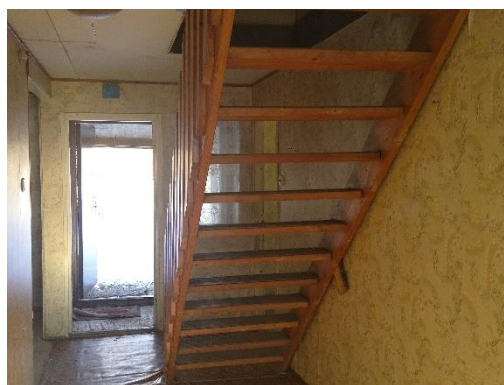
1., 2.attēls. Dzīvojamā māja



3., 4.attēls. Iekštelpa



5., 6.attēls. Iekštelpa



7., 8.attēls. Iekštelpa



9., 10.attēls. Iekštelpa



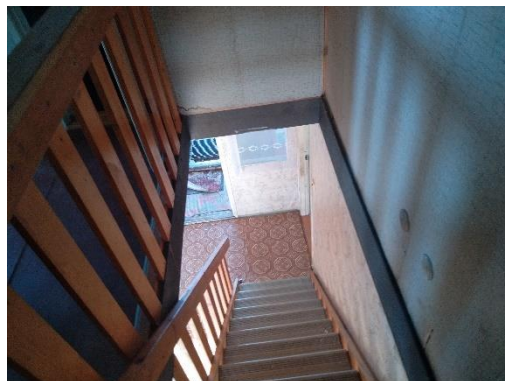
11., 12.attēls. Iekštelpa



13., 14.attēls. Iekštelpa



15., 16.attēls. Iekštelpa



17., 18.attēls. Iekštelpa



19., 20.attēls. Zemes vienība, apkārtnē



21., 22.attēls. Palīgēkas

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

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 apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem 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* (skat.2.tabulu).

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

1.tabula

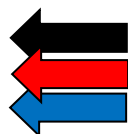
Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1: īpašums Strauta iela 6, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Kalsnavas pagastā, Jāņukalnā. Aptuveni 26 km no Madonas pilsētas centra. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,2038 ha platībā, divu stāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 107,1 m² (telpa, kas dzīvošanai netiek izmantota (vējtveris), tiek ievērtēta ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 106,25 m²). Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1987. Nolietojums – V2. Būves konstruktīvie elementi: dzelzsbetona/ betona bloki. Ir 2 palīgēkas (saimniecības māja un kūts) apmierinošā stāvoklī. Labiekārtojums: elektroapgāde – 220 V, apkure – centrālā/vietējā, ir centralizētā ūdens apgāde, nav norādīts kanalizācijas veids. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2024.gada augusts, cena – 18 000 EUR.
Objekts Nr.2: īpašums Strauta iela 7, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov..	Salīdzināmais objekts atrodas Kalsnavas pagastā, Jāņukalnā. Aptuveni 26 km no Madonas pilsētas centra. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,3173 ha platībā, divu stāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 128,6 m² (telpa, kas dzīvošanai netiek izmantota (vējtveris), tiek ievērtēta ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 127,65 m²). Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1986. Nolietojums – V1. Būves konstruktīvie elementi: keramzīta bloki. Ir 2 palīgēkas (saimniecības māja un kūts) apmierinošā stāvoklī. Labiekārtojums: elektroapgāde – 220 V, apkure – centrālā/vietējā, ir centralizētā ūdens apgāde, nav norādīts kanalizācijas veids. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2023.gada novembris, cena – 19 000 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Strauta iela 1, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Kalsnavas pagastā, Jāņukalnā. Aptuveni 26 km no Madonas pilsētas centra. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,3445 ha platībā, divu stāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 120,7 m² (telpa, kas dzīvošanai netiek izmantota (vējtveris), tiek ievērtēta ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 119,85 m²). Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1987. Nolietojums – V2. Būves konstruktīvie elementi: dzelzsbetona/betona bloki. Ir 2 palīgēkas (saimniecības māja un kūts) apmierinošā stāvoklī. Labiekārtojums: elektroapgāde – 220 V, apkure – centrālā/vietējā, ir centralizētā ūdens apgāde, nav norādīts kanalizācijas veids. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2023.gada jūlijs, cena – 18 000 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Gaiziņa iela 3A, Bērzaune, Bērzaunes pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Bērzaunē, 14,5 km attālumā no Madonas pilsētas centra. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1172 ha platībā, divu stāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 93,7 m² (telpa, kas dzīvošanai netiek izmantota (ārtelpa), tiek ievērtēta ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 91,45 m²). Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1959. Nolietojums – V3. Būves konstruktīvie elementi: monolītais dzelzsbetons, betons. Nav palīgēkas. Centralizētā ūdens apgāde, kanalizācija un elektrība. Apkure - vietējā. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2023.gada jūnijs, cena – 15 000 EUR.
Objekts Nr.5: īpašums Lāčplēša iela 11, Mārciena, Mārcienas pag., Madonas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Mārcienā, 13,9 km attālumā no Madonas pilsētas centra. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,9711 ha platībā, divu stāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 116,5 m² (telpa, kas dzīvošanai netiek izmantota (vējtveris, balkons), tiek ievērtēta ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 112,75 m²). Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1981. Nolietojums – V3. Būves konstruktīvie elementi: dzelzsbetons/betons. Viena palīgēka – šķūnis, apmierinošā stāvoklī. Centralizētā ūdens apgāde un elektrība. Apkure - centrālā. Kanalizācija – individuālā. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2024.gada maijs, cena – 20 336 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



Vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu Nr.1, Nr.2, Nr.3 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m^2 cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma Strautu iela 4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m^2 tirgus vērtība ir *EUR 158,31*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

**Aprēķinos tika izmantota pazeminošs koeficients (0,5) dzīvojamās mājas ārtelpām, līdz ar ko, dzīvojamās mājas aprēķinos izmantotajā platība ir $106,3 \text{ m}^2$.*

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Strautu iela 4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads, tirgus vērtības noteikšana:

$$106,3 \text{ m}^2 \times 158,31 \text{ EUR/m}^2 = 16820,44 \text{ EUR}, \sim \mathbf{16\ 800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$106,3 \text{ m}^2$ – dzīvojamās mājas kopējā platība,
 $158,31 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

2.tabula

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi				
	Strauta iela 4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads.	Strauta iela 6, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Strauta iela 7, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Strauta iela 1, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Gaižiņa iela 3A, Bērzaune, Bērzaunes pag., Madonas nov.	Lačplēša iela 11, Mārciena, Mārcienas pag., Madonas nov.
Darījuma laiks	2025-02	2024-08	2023-11	2023-07	2023-06	2024-05
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēkas	2-as palīgēkas	2-as palīgēkas	2-as palīgēkas	2-as palīgēkas	NAV	1-a palīgēka
Zemes platība, ha	0,2125	0,2038	0,3173	0,3445	0,1172	0,9711
Īpašuma pārdošanas cena		18 000	19 000	18 000	15 000	20 336
Telpu kopējā platība, m ² (dzīvojamām mājām)	107,1	107,1	128,6	120,7	93,7	116,5
Salīdzināmā telpu platība, m ² (dzīvojamām mājām)	106,3	106,3	127,7	119,9	91,5	112,8
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		169,41	148,84	150,19	164,02	180,36
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	5	6	6	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (īres līgums)		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	5	6	6	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,05	1,06	1,06	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		172,80	156,29	159,20	173,87	180,36
Stāvu skaits	divstāvu	divstāvu	divstāvu	divstāvu	divstāvu	divstāvu
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	centrālā	centrālā	centrālā	centrālā	vietējā - krāsns/plīts	centrālā
* kanalizācija	individuālā	individuālā	individuālā	individuālā	centralizētā	individuālā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas						
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		0	0	0	-3	-3
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz palīgēkām		0	0	0	2	1
Korekcija uz zemes gabala platību		0	-2	-3	2	-10
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	2	2
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		0	-4	-3	3	-2
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0	0
Korekcija uz dzīvojamās mājas platības izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-5	0	0	-10	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	0	0	3	0
Korekcija uz nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām		0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-5	-6	-6	-1	-12
Korekcijas koeficients		0,95	0,94	0,94	0,99	0,88
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	158,31	164,16	146,91	149,65	172,13	158,72
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	16820,44					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	16800					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības un apbūves Strautu iela 4, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads** novērtējumu 2025.gada 26.februārī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 16 800

(sešpadsmit tūkstoši astoņi 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 personīgās 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 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.