

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Parka iela 2 - 3, Sauleskalns, Bērzaunes pagasts,
Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2025.gada 15.septembris

2025.gada 15.septembrī
Reģ. Nr. D –25/152

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 ielā 2 - 3, Sauleskalnā, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa Parka ielā 2 - 3, Sauleskalnā, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 387 3 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 7046 900 0182, kura sastāvā ietilpst **vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 30 m² un kopīpašuma 300/1509 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 70460090199001) un zemes (kadastra apzīmējums 70460090199),** kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš 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.

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

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 15.septembrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 000
(viens tūkstotis euro).**

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 Jūsu 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	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	15
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 387 3 noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - dzīvokļa Parka ielā 2 - 3, Sauleskalnā, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā 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 2 - 3, Sauleskalns, Bērzaunes pagasts, Madonas novads.
Kadastra Nr.	7046 900 0182
Īpašumtiesības	Uz 2004.gada 29. septembra dāvinājuma līguma pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Nekustamā īpašuma sastāvs	Vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 30 m ² un kopīpašuma 300/1509 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 70460090199001) un zemes (kadastra apzīmējums 70460090199).
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2025). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.15.09.2025.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2025). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistēma, sk.15.09.2025.</i> Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Dzīvoklis nav apdzīvots.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 1. septembris.
Objekta apsekotājs	Dāvis Danilāns.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 30.11.2007.)	850 EUR.
Sērija	Divstāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1960.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – akmens mūris; ārsienas un karkasi – koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Azbestcimenta loksnes.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtošana)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu, mājas fiziskais nolietojums -V3. Daudzdzīvokļu māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Dzīvokļa atrašanās stāvs		2.				
Stāvu skaits ēkai		2				
Dzīvokļa dzīvojamā platība		18 m ²				
Dzīvokļa kopējā platība		30 m ² .				
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis		Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts.				
Plānojums		OBJEKTA plānojums atbilst Telpu grupas plānā uzrādītajam.				
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Koridors	Koka/krāsojums	tapetes/ar stiprām nolietojuma pazīmēm	balsinātie	nav	koka
2	Virtuve	Koka/krāsojums	krāsojums	krāsojums	koka	koka
3	Istaba	Koka/krāsojums	tapetes/ar stiprām nolietojuma pazīmēm	balsinātie	koka	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Vienas, koka.			
Komunikācijas			Dzīvojamā māja ir pieslēgta centralizētajām komunikācijām – elektroapgādei, kanalizācija – vietējā. Apkure – vietējā (krāsns/plīts).			
Ūdens sistēmas (jaunas, vidējas, vecas)			Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.			
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)			Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.			
Ugunsdrošība			Atbilst ugunsdrošības noteikumiem daļēji, dzīvoklī nav novērojams ugunsdrošības sensors.			
Apsardze			Nav.			
Pašreizējā izmantošana			Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.			
Labākais izmantošanas veids			Dzīvoklis vienai ģimenei pēc kapitālā remonta veikšanas.			
Apkārtne			OBJEKTS atrodas Madonas novadā, apmēram 11 km attālumā no novada centra – Madonas pilsētas. Tas atrodas Bērzaunes pagastā – Sauleskalna ciemā. Apkārtējo apbūvi veido dzīvojamo māju apbūve. Sociālā infrastruktūra ciemā ir attīstīta vāji.			
Piezīmes			OBJEKTS nav izīrēts.			

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 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. 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. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kredītēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka galvenie dzīvokļu pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Latvijas reģionos. Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka arī to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Madonas novadā ir vidējs. Tiek novērots mērens aktivitātes pieaugums NĪ dzīvokļu tirgus segmentā, kā arī vērojams mājokļu cenu pieaugums. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6-12 mēnešiem. 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. Lētākie ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu.

Pēdējo divu gadu laikā, līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas dienai, Madonas novadā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 370 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Ļaudonas pagastā ir reģistrēti 13 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumi. 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar vienistabas dzīvokļiem, 8 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem, 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ir veikts ar trīsistabu dzīvokļa īpašumu un 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ir veikts ar četrīstabu dzīvokļa īpašumu. To cenas robežojās no 11 līdz 242 EUR/m². Kalsnavas pagastā ir reģistrēti 22 dzīvokļu pirkšanas/ pārdošanas darījumi. 17 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divistabu dzīvokļiem un 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļiem un 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar četrīstabu dzīvokļiem. Dzīvokļu 1 m² cenas robežojas no 20 EUR/m² līdz 331 EUR/m².

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.

Tā kā Vidzemes reģionā šobrīd aktīvi nenotiek jaunu daudzstāvu dzīvojamu ēku būvniecība, tad nekustamā īpašuma tirgū pašlaik un tuvākajā nākotnē būs pārsvarā tipveida padomju laika dzīvokļi. Izvērtējot šos projektus, dzīvokļu pircēji dod priekšroku dzīvokļiem

„Hruščova”, „Staļina” tipa ēkās un specprojektos. Mazāks pieprasījums ir pēc mazģimeņu tipa dzīvokļiem, kā arī ēkās, kas atrodas uz citam īpašniekam piederoša zemes gabala, kā arī pavisam neliels ir pieprasījums vecās mājās bez ērtībām.

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novada apdzīvotā vietā Sauleskalna ciemā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- OBJEKTS atrodas divstāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, fiziskais stāvoklis – apmierinošs;
- OBJEKTA sastāvā ietilpst dzīvojamās mājas un zemes domājamās daļas;
- OBJEKTAM ir centralizētā elektroapgāde, kanalizācija -lokālā, apkure – vietējā (krāsns/plīts);
- dzīvoklis atrodas ēkas 2.stāvā;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts;
- OBJEKTS nav izīrēts;
- ESG faktoru ietekme ir nebūtiska;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- ar OBJEKTU nav izdarīts galvojums;
- OBJEKTS nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- OBJEKTS nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- OBJEKTĀ nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

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, 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 vienas 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. Vērtētajam 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 atņemtas 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 Bauskas novada lauku teritorijās 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 (2024). BalticMaps.https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps.https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl

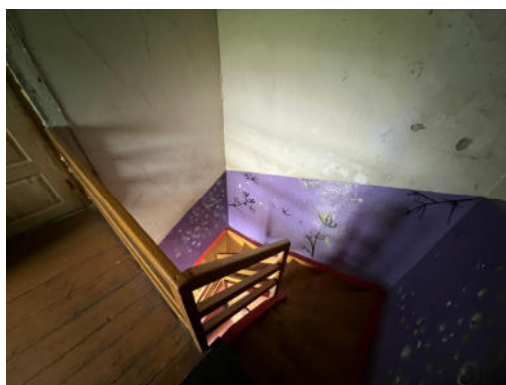
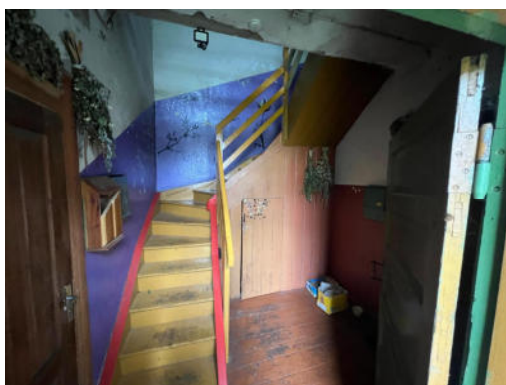
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja



2.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



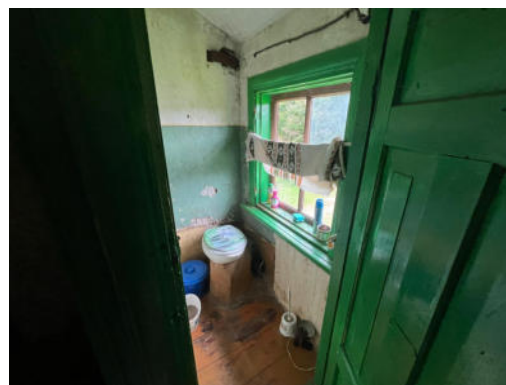
3., 4. attēls. Kāpņu telpa



5., 6.attēls. Istaba (telpa nr.3)



7., 8.attēls. Virtuve (telpa Nr.2)



7., 8.attēls. Koridors (telpa Nr.1). Koplietošanas telpas.

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 atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Madonas novadā (skat.1.tabulu).

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1 Īpašums Kalna iela 4 - 1, Sauleskalns, Bērzaunes pag., Madonas nov.  <i>Avots: https://www.google.lv/maps</i>	Īpašuma kadastra numurs: 70469000134. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1945.) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 37,3m², vienas istabas plānojums. Ārtelpas nav. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 50%) un zemes vienības. Dzīvojamā māja atrodas Sauleskalnā. Sociālā infrastruktūra attīstīta vāji. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, kā arī ciemata apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, kanalizācija- Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids, ūdens apgāde – vietējā. Apkure – vietējā (krāsns/kamīns). Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav piešķirts energosertifikāts. Darījuma laiks: 2023.gada janvāri, pārdošanas cena 1 350 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1571578 sk. 15.09.2025
Objekts Nr.2 Īpašums Rūpnīcas iela 16 - 1, Jaunkalsnava, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Īpašuma kadastra numurs: 7062 900 0381. Dzīvoklis atrodas divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1960. gads) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 41,9 m², divu istabu plānojums. Ārtelpas nav. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums 45%), palīgēkas un zemes vienības. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācija un ūdens apgāde, apkure - vietējā. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvojamā māja atrodas Madonas novadā Kalsnavas pagastā. Dzīvokļa apkārtne ir dzīvojamo māju apbūve. Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav piešķirts energosertifikāts. Darījuma laiks: 2023.gada novembris, pārdošanas cena 1 650 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1752887 sk. 15.09.2025
Objekts Nr.3 Īpašums Gaitas - 5, Jumurda, Jumurdas pag., Madonas nov.  <i>Avots: https://www.google.lv/maps</i>	Īpašuma kadastra numurs: 70609000028. Dzīvoklis atrodas divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1978.gads) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 76,1 m², trīs istabu plānojums. Ārtelpas nav. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 25%), zemes vienības un palīgēkām. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centrālā ūdens apgāde, apkure – vietējā. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvojamā māja atrodas Jumurdā. Sociālā infrastruktūra attīstīta vāji. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, kā arī ciemata apbūve. Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav piešķirts energosertifikāts. Darījuma laiks: 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena 3 200 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1953783 sk. 15.09.2025

Objekts Nr.4 Vecais pagasta nams - 4, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.  <i>Avots: https://www.google.lv/maps</i>	Īpašuma kadastra numurs: 70629000387. Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu dzīvojamās mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 61,0 m², divu istabu plānojums. Ārtelpas nav. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 40%) un zemes vienības. Dzīvojamā māja atrodas Kalsnavas pagastā, Jāņukalna ciemā. Sociālā infrastruktūra attīstīta vāji. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, kanalizācija un ūdens apgāde - lokālā. Apkure – vietējā (krāsns/plīts). Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav piešķirts energosertifikāts. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena 2 300 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1932069 sk.15.09.2025
--	--

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps.https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl

-  Vērtējamā objekta un salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmo objektu Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m^2 cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Parka ielā 2 - 3, Sauleskalnā, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā* kopējās platības 1 m^2 vērtība ir EUR 32,91 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa *Parka ielā 2 - 3, Sauleskalnā, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā* tirgus vērtības noteikšana:

$$30 \text{ m}^2 \times 32,91 \text{ EUR/m}^2 = 987,30 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

30 m^2 – dzīvokļa kopējā platība,
 $32,91 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Parka iela 2 - 3, Sauleskalns, Bērzaunes pagasts, Madonas novads	Kalna iela 4 - 1, Sauleskalns, Bērzaunes pag., Madonas nov.	Rūpnīcas iela 16 - 1, Jaunkalsnava, Kalsnavas pag., Madonas nov.	Gaitas - 5, Jumurda, Jumurdas pag., Madonas nov.	Vecais pagasta nams - 4, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.
Darījuma datums	2025-09	2023-01	2024-02	2024-06	2024-07
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Paļīgēku īpašumtiesības	nav	d/d	d/d	d/d	nav
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d
Īpašuma pārdošanas cena		1350	1650	3200	2300
Kopējā telpu platība, m ²	30,00	37,30	41,90	76,10	61,00
Ārtelpas platība, m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		36,19	39,38	42,05	37,70
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	2	2	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	2	2	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,02	1,02	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		37,28	40,17	42,89	39,59
Dzīvojamās mājas sērija	divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	2./2	1./2	1./2	2./2	2./2
Istabu skaits	1	1	2	3	2
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde (pilsētas/vietējā)	nav	vietējā	centrālā	centrālā	nav
* kanalizācija (pilsētas/vietējā)	lokālā	lokālā	centrālā	lokālā	lokālā
* apkure (pilsētas/ciema - centrālā)	vietējā (krāsns/plīts)	vietējā (krāsns/plīts)	vietējā	centrālā	vietējā (krāsns/plīts)
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centrālā	centralizētā	centrālā
* autotransporta novietojšanas iespēja pie mājas	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā/pilsētā		0	-2	-2	-2
Korekcija uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes vienības/paļīgēku d.d. īpašuma sastāvā		-3	-3	-3	0
Korekcija uz mājas konstruktīvo risinājumu		0	-5	-5	-5
Korekcija uz mājas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārti		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni		-3	-7	-5	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		2	3	5	4
Korekcija uz objekta plānojumu		0	-2	-5	-3
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-7	-5	-7	-10
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-11	-21	-22	-16
Korekcijas koeficients		0,89	0,79	0,78	0,84
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	32,91	33,18	31,73	33,45	33,26
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	987,30				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1000				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Parka ielā 2 - 3, Sauleskalnā, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā** novērtējumu, ir noteikts, ka 2025.gada 15.septembrī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 000
(viens tūkstotis euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma 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 aizspriedumi 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 šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma 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 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.