

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Estrādes
ieļa 2, Biksēre, Sarkanu pagasts, Madonas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 9.septembris

2025.gada 9.septembrī
Reģ. Nr. K – 25/36

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 Estrādes iela 2, Biksēre, Sarkaņu pagasts, Madonas novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungļi!

Saskaņā ar noslēgto līgumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Estrādes iela 2, Biksēre, Sarkaņu 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 Sarkaņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000214166 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000054572 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7090 004 0234, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7090 004 0405, 0,4843 ha platībā, būves ar kadastra apzīmējumu 7076 008 0313 001 un četrām inženierbūvēm – ūdensvads (k.apz. 70900040234002), kanalizācija (k.apz. 70900040234003), lietus ūdens kanalizācija (k.apz. 70900040234004) un siltumtrase (k.apz. 70900040234005).**

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 9.septembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 13 500
(trīspadsmit tūkstoši pieci simti eiro)**

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida aprūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

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

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
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 nodalījuma noraksts;
2. pielikums – būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas;
3. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Estrādes iela 2, Bikšēre, Sarkaņu 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	Estrādes iela 2, Bikšēre, Sarkaņu pagasts, Madonas novads.
Kadastra numurs	7090 004 0234
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7090 004 0405
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2009.gada 30.decembra Madonas novada akta par Madonas rajona pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu nodošanu Madonas novada pašvaldībai pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Aprūtinājumi	<i>VZD datos reģistrētie aprūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,006 ha; 2.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem – 0,0123 ha; <i>Noteiktie aprūtinājumi būtiski nepasliktina īpašuma realizācijas iespējas.</i>
ESG faktoru analīze	<i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2025). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.09.09.2025.)</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-sistema, sk.09.09.2025.</i> 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 smagu nokrišņu risks: mazs. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts.
Īres līgums	Ēka nav izīrēta.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Sertificēta vērtētāja asistents Dāvis Danilāns.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 1.septembris.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	36 818 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.02.2025.	54 072 EUR.

Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,4843 ha, Pārējās zemes platība – 0,4843 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens, ar nogāzi.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve (kods 0903).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada, Biksēres ciema teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas publiskās apbūves teritorijā.
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug zālājs, atsevišķas koku un krūmu grupas.
Inženierbūvju raksturojums:	
<p>1. <i>Ūdensvads</i> (kadastra apzīmējums 70900040234002): Uzbūvēšanas gads – 2007. Tipa un/vai elementa nosaukums - ūdensvadu tīkli ar cauruļu iekšējo diametru līdz 350 mm (ieskaitot). Nolietojums: 70%. Fiziskais stāvoklis – slikts.</p> <p>2. <i>Kanalizācija</i> (kadastra apzīmējums 70900040234003): Uzcelšanas gads – nav zināms. Tipa un/vai elementa nosaukums - keramikas vai plastmasas kanalizācijas cauruļvadi. Nolietojums: 5%. Fiziskais stāvoklis – slikts.</p> <p>3. <i>Lietus ūdens kanalizācija</i> (kadastra apzīmējums 70900040234004): Uzcelšanas gads – 2007. Tipa un/vai elementa nosaukums - keramikas vai plastmasas kanalizācijas cauruļvadi. Nolietojums: 70%. Fiziskais stāvoklis – slikts.</p> <p>4. <i>Siltumtrase</i> (kadastra apzīmējums 70900040234005): Uzcelšanas gads – 2007. Tipa un/vai elementa nosaukums - termofikācijas, tvaika un kondensāta cauruļvadi siltumtrašu kanālos ar iekšējo diametru līdz 300 mm (ieskaitot) un siltumizolāciju. Nolietojums: 70%. Fiziskais stāvoklis – slikts.</p>	
Apbūves raksturojums: Bērnudārzs (kadastra apzīmējums 7090 004 0234 001)	
Bērnudārza ēkas kopējā platība	1815.5 m ² .
Bērnudārza ēkas uzbūvēšanas gads	2007.
Stāvu skaits ēkai	Trīs stāvi.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki; sienas (vertikālā konstrukcija) – cits neklasificēts materiāls; pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Būves tips	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Galvenais lietošanas veids	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Ēkas nosaukums	Bērnudārzs.
Bērnudārza ēkas vispārējais stāvoklis	Bērnudārza fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku - V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Apsējojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka ēka ir pamesta un sliktā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas	Vērtētājam nebija iespēja pārbaudīt inženierbūves darbībā, tiek pieņemts, ka ēkai ir iespējams pieslēgums pie ūdensapgādes, kanalizācijas un elektrības inženiersistēmām. Iekšējās ēkas inženierkomunikācijas ir demontētas.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.

Labākais izmantošanas veids	Viesu nams, daudzīvokļu māja. Ekonomiski pamatota izmantošana – ierobežota.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Madonas novada, Biksēres ciemā. Līdz Madonas pilsētas centram ir ~ 10,5 km attālums. Apkārtējo teritoriju pamatā ir daudzīvokļu dzīvojamo māju, viensētu un ciemata apbūve. Sociālā infrastruktūra attīstīta apmierinoši. Piekļūšana pie OBJEKTA ir laba – atrodas grants seguma ceļa malā.
Piezīmes	Vērtētajam nebija iespēja pārbaudīt inženierbūves darbībā, tiek pieņemts, ka ēkai ir iespējams pieslēgums pie ūdens apgādes, kanalizācijas un elektrības inženiersistēmām. Iekšējās ēkas inženierkomunikācijas ir demontētas.

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 jaunas dzīvojamās apbūves izveide, alternatīva – lauku viesu nams.

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 bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

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 šāda veida (bērnudārza) būvēm ir zems. Pieprasījumu nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā

tehniskā stāvoklī. 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. Pircēji lielu uzmanību pievērš atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir inženierkomunikāciju veids un to izmaksas. Ēkas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi.

Pēdējo divu gadu laikā Madonas novadā ir reģistrēti 18 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, kur ēku platība bija lielāka par 1000 m², cenas svārstās no 1 līdz 131 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 2 000 EUR līdz 300 000 EUR. Ne visi darījumi atbilst reālajai tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, atrašanās vietu un ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemu m² cenu.

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 vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību un juridisko statusu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā sliktas.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novadā, Biksēres ciemā ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ir zemes vienība, bērnu dārza ēka, četras inženierbūves;
- zemes kopējā platība – 0,4843 ha. Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug zālājs, koku un krūmu grupas. Reljefs – līdzens ar nogāzi;
- saskaņā ar Madonas novada, Biksēres ciema teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas publiskās apbūves teritorijā;
- apskatot OBJEKTU dabā, vērtētājam nebija iespēja pārbaudīt inženierbūves darbībā, līdz ar ko, tiek pieņemts, ka ēkai ir iespējams pieslēgums pie ūdens apgādes, kanalizācijas un elektrības inženiersistēmām;
- iekšējās inženierkomunikācijas ir demontētas;
- apsekojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka bērnu dārzs ir sliktā stāvoklī, nepieciešami apjomīgi finanšu ieguldījumi ēkas atjaunošanai, ekonomiski pamatota izmantošana varētu būt ierobežota;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme – zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības 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;
- 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 atmettas 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 izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

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.

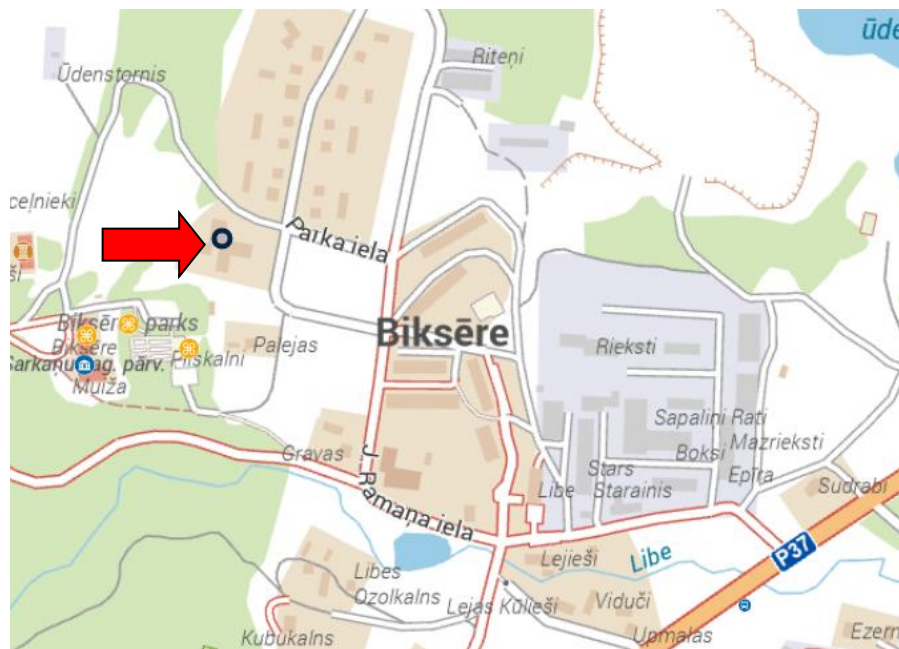
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Sarkanu pagastā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību. Modelējot īpašuma atjaunošanai nepieciešamo līdzekļu apjomu un to atdevi, ar ienākumu pieeju iegūtā īpašuma tirgus vērtība ir ar (-) zīmi.

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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.09.09.2025.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.09.09.2025.

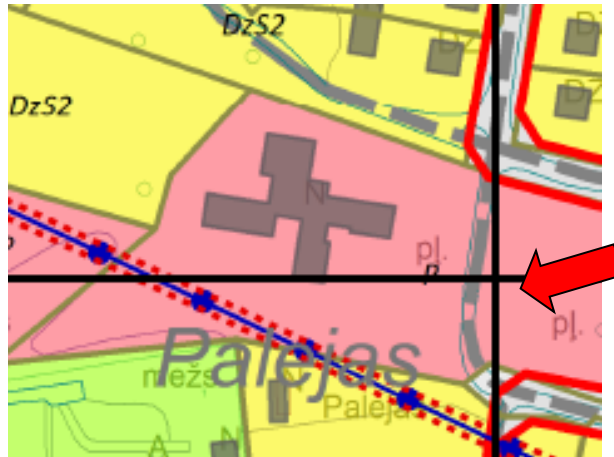
Saistītā zemes vienība ar k.apz. 7090 004 0405



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=68800030207>, sk. 09.09.2025.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES ESTRĀDES IELA 2, BIKŠĒRE, SARKAŅU PAGASTS, MADONAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 09.09.2025.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Plānotais (atļautais) izmantošanas veids:	
	C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)
	DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS
	DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS
	DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS
	DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS
	DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)
	DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)
	DzS3 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (esošajās mazdārziņu teritorijās)
	L1 - LAUKU ZEMES
	L2 - LAUKU ZEMES
	M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS
	M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS
	P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
	R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS
	TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
	TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS
	Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS
	pašv. noz. dabas, kultūrvēsturisko objektu un terit. aizsardzības zona
	aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem
	aizsargjosla ap atkritumu izgāztuvēm
	aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm
	aizsargjosla ap kapsētām
	virszemes ūdensobjektu aizsargjosla
	aizsargjosla ap DUS, GUS un degvielas krātuvēm
	drošības aizsargjosla ap Madonas naftas bāzi
	aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem
	aizsargjosla ap civilās aviācijas drošībai paredzētajiem navig. tehn. līdzekļiem
	aizsargjosla ap valsts noz. monitoringa punktiem un postenjiem (met. stacija)
	ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem
	drošības aizsargjosla gar dzelzceļiem
	ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļiem

	110kV elektrolīnija
	20kV vīdriepuma elektrolīnija
	20kV vīdriepuma elektrokabelis
	elektronisko sakaru līnija
	sarkanās līnijas
	zemes vienību robežas
	plānotā ciema robeža
	esošā ciema robeža
	plānotā pilsētas robeža
	esošā pilsētas robeža
	plānotās teritoriālās vienības
	esošās teritoriālās vienības
	valsts reģionālais autoceļš
	valsts vietējais autoceļš
	pašvaldības autoceļš
	ielas
	plānotais ceļš
	pārējie ceļi
	dzelzceļš

Avots: Madonas novada teritorijas plānojums 2013.-2025. gadiem. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Madonas novada, Biksēre, Sarkanu pagasts.
Valsts digitālās attīstības aģentūra (2025). GEOLatvija.lv. <https://geolatvija.lv/geo/tapis>, sk. 09.09.2025.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Bērnudārzs



3., 4.attēls. Bērnudārzs



5., 6.attēls. Bērnudārza iekštelpas



7., 8. attēls. Bērnudārza iekštelpas



9., 10.attēls. Bērnudārza iekštelpas



11., 12. attēls. Bērnudārza iekštelpas



13., 14.attēls. Bērnudārza iekštelpas



15., 16.attēls. Bērnudārza iekštelpas



17., 18.attēls. Bērnudārza iekštelpas



19., 20.attēls. Zemes vienība apkārt bērnudārzam



21., 22.attēls. Zemes vienība apkārt bērnudārzam



23., 24.attēls. Zemes vienība apkārt bērnudārzam

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).

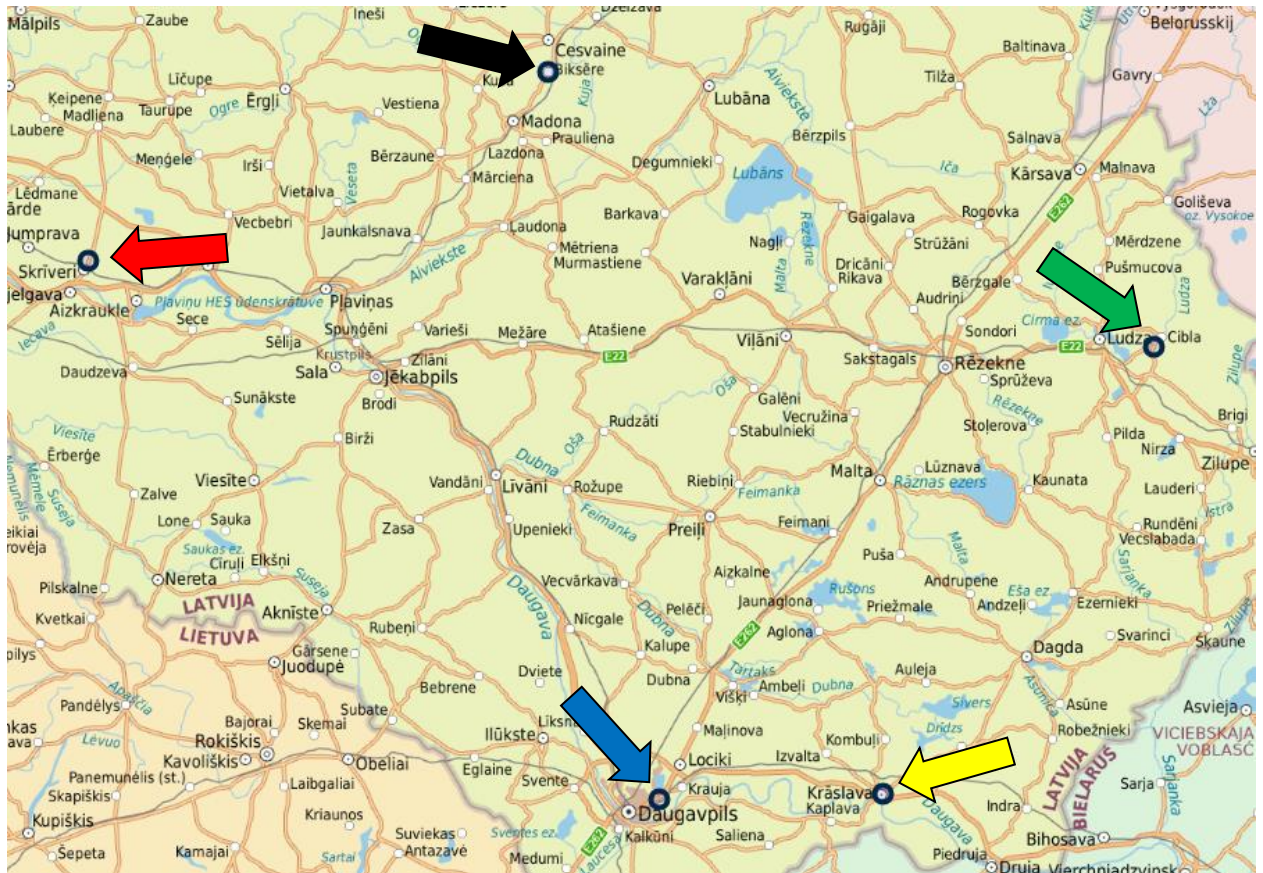
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts





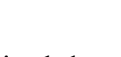
<p>Objekts Nr.1: īpašums Daugavas iela 138, Skrīveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps/</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Aizkraukles novadā, Skrīveru pagastā, Skrīveros. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,7784 ha platībā, trīs stāvu ēkas (administrācijas ēka) ar kopējo platību 1598,6 m². Ēkas ekspluatācijā uzbūvēšanas gads – 1968. Nolietojums – V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī (pēc VZD datiem). Būves konstruktīvie elementi: ķieģeļu mūris. Labiekārtojums: ir pieejama apkure, elektrība, ūdens apgāde un kanalizācija, nav noteikts inženierkomunikāciju veids. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: juridiska persona. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada oktobris, cena – 13 000 EUR.</p>
--	--

<p>Objekts Nr.2: Īpašums Muižkungi, Felicianova, Ciblas pag., Ludzas nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps/</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas novadā, Ciblas pagastā, Felicianovas ciemā, aptuveni 12 km no Ludzas pilsētas centra. Īpašums sastāv no zemes vienības 1,62 ha platībā, trīs stāvu ēkas (administratīva ēka). Ēkas ekspluatācijā uzbūvēšanas gads – 1901. Nolietojums – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: ķieģeļu mūris. Labiekārtojums: nav pieejama apkure, elektrība, ūdens apgāde un kanalizācija. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: pašvaldība. Īpašums nav izīrēts.</p> <p>Pārdošanas datums: 2025.gada aprīlis, cena – 5 800 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: Īpašums Sv. Ludvika laukums 3, Krāslava, Krāslavas nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps/</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,3573 ha platībā, trīs stāvu ēkas (administratīva ēka) ar kopējo platību 2843,8 m². Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1975. Nolietojums – V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī (pēc VZD datiem). Būves konstruktīvie elementi: ķieģeļu mūris. Nav palīgēku. Labiekārtojums: ir pieejama apkure, elektrība, ūdens apgāde un kanalizācija, nav noteikt inženierkomunikāciju veids. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: juridiska persona. Īpašums nav izīrēts.</p> <p>Pārdošanas datums: 2025.gada jūnijs, cena – 23 375 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: Īpašums Čiekuru iela 4, Daugavpils (Vecstropi)</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps/</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Augšdaugavas novadā, Daugavpils piepilsētā, Vecstropos, aptuveni 7 km attālumā no Daugavpils pilsētas centra. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,5539 ha platībā, trīs stāvu ēkas (administratīva ēka) ar kopējo platību 3303,6 m². Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1984. Nolietojums – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: dzelzsbetona bloki. Nav palīgēku. Labiekārtojums: nav. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdevējs: fiziska persona. Īpašums nav izīrēts.</p> <p>Pārdošanas datums: 2024.gada oktobris, cena – 25 100 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.09.09.2025.

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m^2 cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Estrādes iela 2, Biksēre, Sarkanu pagasts, Madonas novads* dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m^2 tirgus vērtība ir EUR 7,45. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Estrādes iela 2, Biksēre, Sarkanu pagasts, Madonas novads*, tirgus vērtības noteikšana:

$$1815,5 \text{ m}^2 \times 7,45 \text{ EUR/m}^2 = 13525,48 \text{ EUR}, \sim \mathbf{13\ 500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$1815,5 \text{ m}^2$ – ēkas (bērnudārzs) kopējā platība,
 $7,45 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

	Vērtējamais objekts				
	Estrādes iela 2, Biksēre	Daugavas iela 138, Skriveri, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.	Muižkungi, Felicianova, Ciblas pag., Ludzas nov.	Sv. Ludvika laukums 3, Krāslava, Krāslavas nov.	Čiekuru iela 4, Daugavpils (Vecstropi)
Pārdevuma datums	2025-09	2024-09	2025-04	2025-06	2024-09
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes vienības teritorija, ha	0,4843	0,7784	1,6200	0,3573	0,5539
Inženierbūves un/vai palīgēkas	Palīgēku nav. Inženierbūves- 4-as (apmierinošā stāvoklī)	nav	nav	nav	nav
Īpašuma pārdošanas cena		13000	5800	23375	25100
Kopējā telpu platība, m ²	1815,50	1598,60	1035,00	2843,80	3303,60
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		8,13	5,60	8,22	7,60
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		4	2	1	4
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		4	2	1	4
Pamatkorekcijas koeficients		1,04	1,02	1,01	1,04
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		8,46	5,72	8,30	7,90
Stāvu skaits		trīs stāvu	trīs stāvu	trīs stāvu	trīs stāvu
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	nav (ar iespēju pieslēgt)	ir	nav	ir	nav
* apkure	nav	ir	nav	ir	nav
* kanalizācija	nav (ar iespēju pieslēgt)	ir	nav	ir	nav
* elektroapgāde	nav (ar iespēju pieslēgt)	ir	nav	ir	nav
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā/pilsētā		-7	10	-3	-10
Korekcija uz zemes platību/ konfigurāciju		-2	-5	1	-1
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru un to stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas telpu platību ietekmi uz cenu		-2	-5	7	10
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		-2	0	-3	0
Korekcija uz mājas konstruktīvo risinājumu		0	5	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz telpu plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		-1	1	-1	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		-5	3	-5	3
Korekcija uz iekšējiem remontiem		0	0	0	0
Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām		3	10	3	-5
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-16	19	-1	-3
Korekcijas koeficients		0,84	1,19	0,99	0,97
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	7,45	7,10	6,80	8,22	7,66
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	13525,48				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	13500				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības un apbūves Estrādes iela 2, Biksēre, Sarkanu pagasts, Madonas novads** novērtējumu 2025.gada 9.septembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 13 500

(trīspadsmit tūkstoši pieci 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 apmaksā 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.