

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
"Mežastepes" - 1, Kalsnavas pagasts, Madonas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2026.gada 10.februāris

2026.gada 10.februārī
Reģ. Nr. D-26/61

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 "Mežastepes" - 1, Kalsnavas pagasts, Madonas novads tirgus vērtību

L. cien. dāmas, a. godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa "Mežastepes" - 1, 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 nodalījumu Nr. 100000059484 1 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 7062 900 0339, kura sastāvā ietilpst **divu istabu dzīvoklis ar platību 45,40 m² un kopīpašuma 450/2706 domājamām daļām no būvēm (kadastra apzīmējums 7062 011 0267 001, 7062 011 0267 002, 7062 011 0267 003, 7062 011 0267 004) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 7062 011 0267)**, 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 vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 10.februārī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 700
(viens tūkstotis septiņi simti).**

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 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 NOVĪETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
PIELIKUMI.....	19

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Kalsnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000059484 1 noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no 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 - dzīvokļa "Mežastepes" - 1, Kalsnavas pagasts, Madonas novads visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	"Mežastepes" - 1, Kalsnavas pagasts, Madonas novads
Kadastra Nr.	7062 900 0339
Īpašumtiesības	Uz 2025.gada 6.novembra Madonas novada pašvaldības izziņas Nr.2.1.3.5/25/584. pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
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.10.02.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gadus: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gadus: 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.10.02.2026.</i> Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Dzīvoklis nav izīrēts.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 31.janvāris
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	2
OBJEKTA fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	567 EUR.
OBJEKTA universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	549 EUR.
Sērija	Divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas būvniecības gads	1960.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetons, betons; sienas (vertikālā konstrukcija) – ķieģeļu mūris; pārsegumi – koks.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Segums – azbestcements loksnes.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtotība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī ar redzamām tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmēm. Ēkas apsekošanas datums – 14.05.2001.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.
Stāvu skaits ēkai	2
Dzīvokļa dzīvojamā platība	28,80 m ² .

Dzīvokļa kopējā platība		45,40 m ² .				
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis		Dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts.				
Plānojums		OBJEKTA plānojums atbilst telpu grupas plānam shēmai				
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Koridors	Krāsoti koka dēļi	Krāsojums	Balsinājums	Nav	Koka
2	Tualete	Betons	Krāsojums	Balsinājums	Koka	Koka
3	Virtuve	Koka dēļi	Krāsojums	Balsinājums	Koka	Koka
4	Telpa	Krāsoti koka dēļi	Tapetes	Balsinājums	Koka	Koka
5	Telpa	Krāsoti koka dēļi	Tapetes	Balsinājums	Koka	Koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas – koka.				
Komunikācijas		Dzīvojamā māja ir pieslēgta centralizētajām komunikācijām – elektroapgādei. Apkure – vietējā, krāsns. Ūdensapgāde – akas.				
Elektrosistēma, ūdens sistēma (jauna, vidēja, vecas)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem, nav novērojami ugunsdrošības sensori.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Apkārtne		OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Kalsnavas pagastā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Sociālā infrastruktūra vāji attīstīta – tuvākais pārtikas veikals ~ 4,3 km attālumā Jaunkalsnavā. Autotransporta novietošana iespējama ēkas pagalmā.				
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 dzīvoklis vienai ģimenei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa - labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa - piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomu un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Madonas novadā ir vidējs. Tiek novērots mērens aktivitātes pieaugums NĪ dzīvokļu tirgus segmentā, kā arī vērojams mājokļu cenu pieaugums. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esošie dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6 līdz 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. Lētāki ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Pēdējo divu gadu laikā, līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas dienai, Madonas novadā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 366 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Ir reģistrēti 86 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar vienistabas dzīvokļiem, 175 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem, 90 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar trīs istabu dzīvokļiem un 15 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar četrstabu dzīvokļiem. To cenas robežojās no 4 līdz 1092 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.

Ņemot vērā OBJEKTA juridisko statusu, ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā ierobežotas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Madonas novada Kalsnavas pagastā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- Divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā;
- dzīvokļa īpašumā ietilpst domājamās daļas no būvēm un zemes;
- dzīvokļa sastāvā ietilpst divas dzīvojamās istabas;
- plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas telpu grupas plānam;
- saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V3, ēka ir apmierinošā fiziskā un tehniskā stāvoklī;
- dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām – elektroapgāde. Apkure – vietējā, krāsns. Ūdensapgāde – akas;
- dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas un elektrosistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu;
- dzīvoklis nav izīrēts;
- ESG faktoru ietekme – zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā 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 īpašumu 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 analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par 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 katrā vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

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

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. 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 atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā 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 būvzmaksas.

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 īres tirgus Madonas novada lauku teritorijās kopumā nav attīstīts, īres maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.679107-25.955867-13/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.668865-25.940984/q%5F%5F%5Fme%C5%BEastepes%20>

Sk. 10.02.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.669629-25.940675-16/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.668865-25.940984/q%5F%5F%5Fme%C5%BEastepes%20>

Sk. 10.02.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja



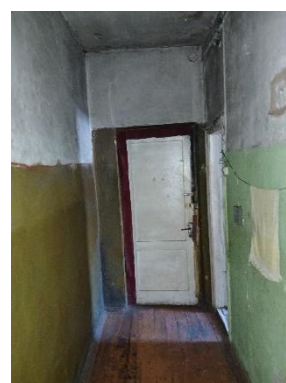
2.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



3., 4. attēls. Kāpņu telpa



5., 6. attēls. Ieejas durvis mājā un OBJEKTĀ



7., 8.attēls. Koridors (telpa Nr.1)



9., 10. attēls. Tualete (telpa Nr.2)



13., 14.attēls. Virtuve (telpa Nr.3)



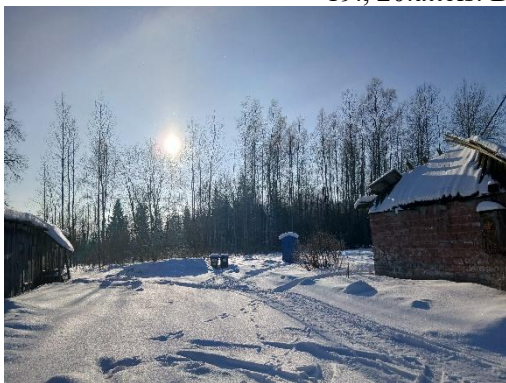
15., 16.attēls. Telpa (telpa Nr.4)



17., 18.attēls. Telpa (telpa Nr.5)



19., 20.attēls. Dzīvojamās mājas pagalms



21., 22.attēls. Dzīvojamās mājas pagalms

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).

1.tabula

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1 Rūpnīcas iela 16 - 6, Jaunkalsnava, Kalsnavas pag., Madonas nov. Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 2. stāvā. Dzīvojamās mājas būvniecības gads – 1960. Dzīvokļa plānojums – divas istabas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V3) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Jaunkalsnavas pilsētā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamajā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija. Apkure- vietējā, krāsns. Saskaņā ar Madonas novada domes 2025. gada 30. oktobra lēmumu Nr. 322 dzīvoklis ir izīrēts. Darījuma cena 2025. gada decembrī – 2 400 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 Meža iela 2 - 18, Mārciena, Mārcienas pag., Madonas nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 2. stāvā. Dzīvojamās mājas būvniecības gads – 1959. Dzīvokļa plānojums – divas istabas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V3) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Mārcienas pilsētā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamajā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija un apkure. Saskaņā ar Madonas novada domes 2025. gada 30. aprīļa lēmumu Nr. 219 dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma cena 2025. gada septembrī – 2 020 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3 Rusti 1 - 6, Ļaudona, Ļaudonas pag., Madonas nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 2. stāvā. Dzīvojamās mājas būvniecības gads – 1969. Dzīvokļa plānojums – divas istabas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V3) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Ļaudonas pilsētā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamajā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija. Apkure – Vietējā, krāsns. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma cena 2026. gada janvārī – 2 000 EUR.</p>

Objekts Nr.4

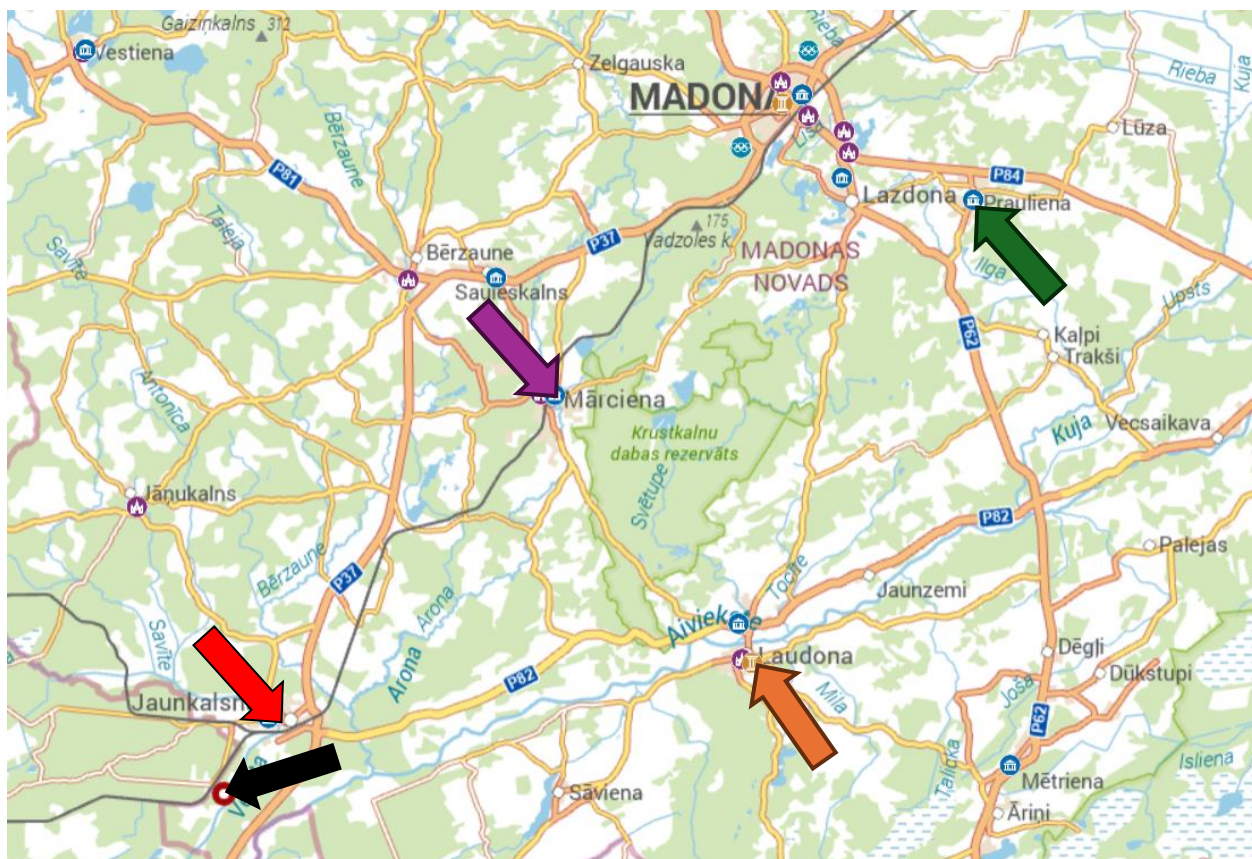
Alejas iela 4 - 11, Prauliena,
Praulienas pag., Madonas nov.



Avots: <https://www.google.lv/maps>





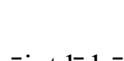
Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā. Dzīvojamās mājas būvniecības gads – 1981. Dzīvokļa plānojums – divas istabas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V2) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Praulienas pilsētā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamajā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija. Apkure – Lokālā. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma cena 2025. gada decembrī – 2 100 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.762930-26.090913-11/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.668865-25.940984/q%5F%5F%5Fme%C5%BEastepes%20>

Sk. 10.02.2026.

-  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 īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa "Mežastepes" - 1, Kalsnavas pagasts, Madonas novads kopējās platības 1 m² vērtība ir EUR 37,73 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa "Mežastepes" - 1, Kalsnavas pagasts, Madonas novads tirgus vērtības noteikšana:

$$45,40 \text{ m}^2 \times 37,73 \text{ EUR/m}^2 = 1\,712,94 \text{ EUR} \sim \mathbf{1\,700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

45,40 m² – dzīvokļa kopējā platība,
37,73 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa "Mežastepes" - 1, Kalsnavas pagasts, Madonas novads novērtējumu, ir noteikts, ka 2026.gada 10.februārī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 700
(viens tūkstotis septiņi simti 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 personīgās intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksāšana 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.