



**DZĪVOKLIS NR. 11,
"VECSAIKAVA 2", VECSAIKAVA
PRAULIENAS PAGASTS, MADONAS NOVADS,
KADASTRA NR. 7086 900 0104**



2024. GADA 5. DECEMBRIS

2024. gada 5. decembris
Reģ. Nr. 24- 445

Nekustamā īpašuma
“Vecsaikava 2” - 11, Vecsaikavā, Praulienas pagastā, Madonas novadā
novērtējums

Madonas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma- **4- istabu dzīvokļa Nr. 11** ar kadastra Nr. 7086 900 0104, kopējā platība 72,2 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 724/7921 domājamās daļas no būves un zemes, kas atrodas “Vecsaikava 2” - 11, Vecsaikavā, Praulienas pagastā, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Praulienas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000198507 7, novērtēšanu.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību esošā tehniskā stāvoklī, kāda tā ir uz apskates dienu, atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 11**, kas atrodas “Vecsaikava 2” - 11, Vecsaikavā, Praulienas pagastā, Madonas novadā, 2024. gada 4. decembrī noteiktā **tirgus vērtība ir EUR 3 800** (trīs tūkstoši astoņi simti eiro).

Ivars Šapkins
nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

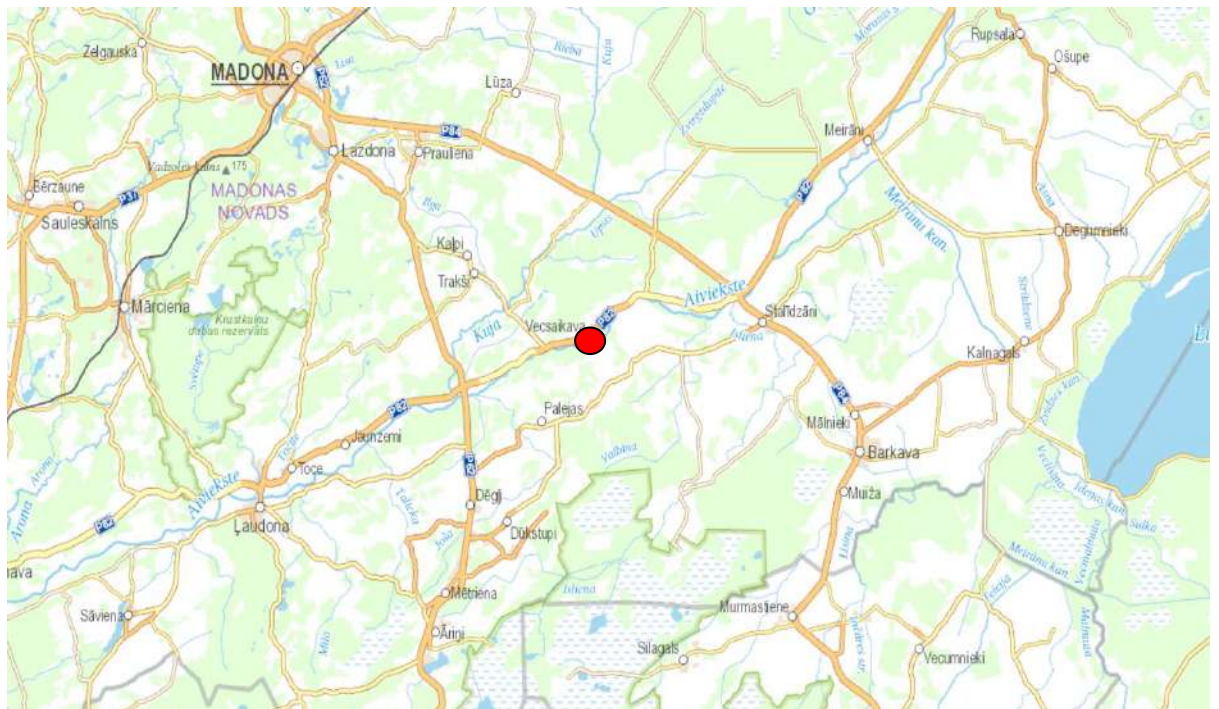
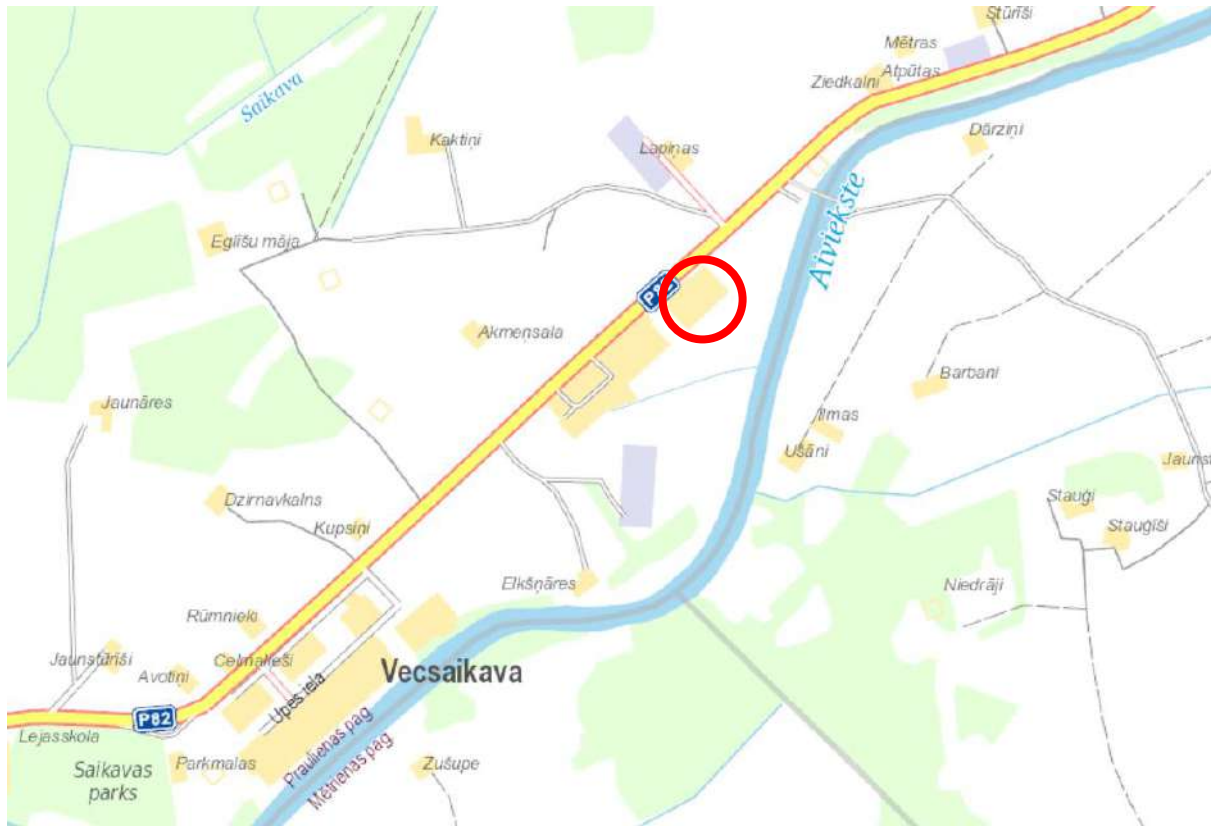
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts	6
Vērtēšanas mērķis.....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Ēkas/ dzīvokļa apraksts	7
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	8
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
Esošais izmantošanas veids	8
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	8
Īpašie pieņēmumi.....	8
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	9
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju.....	9
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	11
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	11
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	12
P I E L I K U M I.....	13

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums Nr. 11
Īpašuma adrese	“Vecsaikava 2” - 11, Vecsaikava, Praulienas pagasts, Madonas novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību esošā tehniskā stāvoklī kāda tā ir uz apskates dienu atsavināšanas vajadzībām.
Kadastra numurs	7086 900 0104
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000198507 11
Īpašuma tiesības	Madonas novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
4- istabu dzīvoklis	72,4 m² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 724/7921 domājamās daļas no būves un zemes
Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī uz apsekošanas brīdi netiek apdzīvots
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma
Apgrūtinājumi	<i>Vērtētājam nav zināmi</i>
Tirgus vērtība	EUR 3 800
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 4. decembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/>

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



Daudzdzīvokļu māja



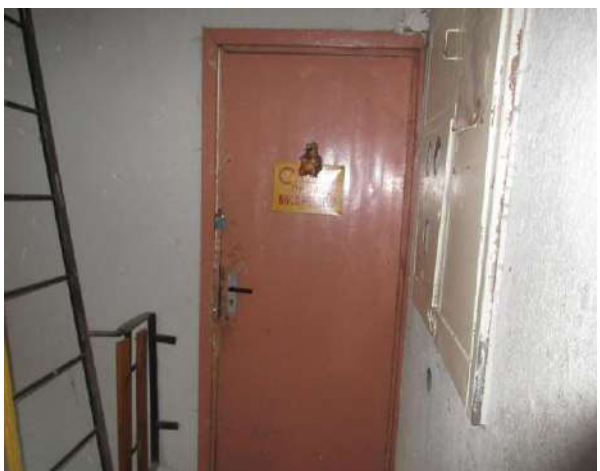
Daudzdzīvokļu māja/ dzīvokļa novietojums



Daudzdzīvokļu māja/ dzīvokļa novietojums



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



Koridors



dzīvojamā istaba/telpa nr.10



dzīvojamā istaba/telpa nr.11



dzīvojamā istaba / telpa Nr. 12



virtuve



vannas istaba



tualete

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts

4- istabu dzīvoklis Nr. 11 ar kadastra Nr. 7086 900 0104, kopējā platība 72,4 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 724/7921 domājamās daļas no būves un zemes, kas atrodas “Vecsaikava 2” - 11, Vecsaikavā, Praulienas pagastā, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Praulienas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000198507 11.

Vērtēšanas mērķis

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību esošā tehniskā stāvoklī kāda tā ir uz apskates dienu atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Madonas novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Vērtēšanas standarta LVS 401-4013 prasībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Praulienas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000198507 11 uz Madonas novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054574 vārda.

Vērtējumā izmantotie dokumenti

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- VZD Kadastra pārļūka informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Praulienas pagasts ir viena no Madonas novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Madonas pilsētu, Sarkaņu, Barkavas, Mētrienas, Ļaudonas, Mārcienas, Lazdonas un Indrānu pagastiem. Atrodas Austrumlatvijas zemienē. Austrumu daļu aizņem Lubāna līdzenums, bet rietumu daļu — Aronas paugurlīdzenuma Praulienas pauguraine. No dienvidiem kļīveidā pagastā iestiepjas Jersikas līdzenums. Augstākā vieta pagastā (147,1 m vjl) atrodas netālu no Madonas. Pagasta ziemeļu un centrālā daļa atrodas Kujas dabas parka teritorijā.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Prauliena (pagasta centrs), Vecsaikava, Lūza, Silkaļpi, Trākši, Kaļpi, Baltiņi, Būdāni, Saikava.

Pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļi Madona-Varakļāni (P84), Madona-Preiļi (P62), Lubāna-Jaunkalsnava (P82), vietējās nozīmes ceļš Madona-Lazdona-Ļaudona

Vecsaikava ir apdzīvota vieta Madonas rajona Praulienas pagastā, Aiviekstes upes labajā krastā. Vecsaikava ir bijušās Saikavas muižas centrs, atrodas 17 km no Praulienas, 23 km no Madonas.

Vērtēšanas objekts novietots pagasta dienvidu daļā Vecsaikalvas ciematā, starp autoceļu Lubāna-Jaunkalsnava (P82) un Aiviekstes upi. Apkārtni veido ciemata dzīvojamo māju apbūve, piemājas saimniecību zeme, Aiviekstes upe.

Piebraukšana pie zemes gabala no autoceļa Lubāna-Jaunkalsnava ar asfalta segumu, piekļūšana ir laba.



Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir 1990. gadā celta dzelzsbetona konstrukcijas daudzdzīvokļu māja. Ēkas tips atbilst „lauku projekta” daudzdzīvokļu ēkai. Daudzdzīvokļu ēka ir pieslēgta centralizētājām inženierkomunikācijām: elektřība, ūdensapgāde, kanalizācija, konteinera tipa katlu māja.

Dzīvoklis atrodas 3-stāvu ēkas 3. stāvā. Dzīvoklis atrodas ēkas vidū. Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā vidēji labs.

4-istabu dzīvokļa kopējā platība – 72,4 m²; dzīvokļa platība bez ārtelpām- 71,5 m²; dzīvojamā platība- 49,6 m²; balkons – 0,9 m².

Dzīvokļa plānojums ir standarta ar balkonu: ieeja dzīvoklī no koplietošanas kāpņu telpas uz dzīvokļa gaiteni, kas savieno virtuvi, trīs izolētas dzīvojamās istabas un vienu caurstaigājamu istabu, vannas istabu un tualeti.

Tehniskais stāvoklis apskates dienā

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešams iekštelpu remonts.

Dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

Telpu iekšējās apdares raksturojums pieņemtā stāvoklī

Telpas nosaukums	Telpu nr. pēc plāna	Telpu platība m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Koridors	1	8,2	balsināti	tapetes	linolejs			slikts
Skapis	2	0,6						
Istaba	3	7,8	balsināti	tapetes	linolejs	koka	koka	slikts
Skapis	4	0,5						slikts
Virtuve	5	8,6	balsināti	krāsotas	linolejs	koka	koka	slikts
Skapis	6	0,4						
Skapis	7	0,2						
Tualete	8	0,9	balsināti	krāsotas	flīzes	koka		slikts
Vannas istaba	9	2,5	balsināti	krāsotas/ flīzes	flīzes	koka		slikts
Istaba	10	18,9	balsināti	tapetes	linolejs	koka	koka	slikts
Istaba	11	8,5	balsināti	tapetes	linolejs	koka	koka	slikts
Istaba	12	2,6	balsināti	tapetes	linolejs	koka	koka	slikts
Balkons	13	11,6						

Iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – standarta, apmierinošā un sliktā tehniskā stāvoklī.

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem apkures tīkliem.

VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums– vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401:4013/.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir 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 401:4013/.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

No 2022. gada līdz 2024. gadam Vecsaikavas ciematā ir notikuši 3 pirkuma darījumi ar dzīvokļiem, Praulienas pagastā šajā pašā laikā ir notikuši 15 darījumi ar dzīvokļiem. Darījumi ir notikuši no 3 000 EUR līdz 20 000 EUR.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī uz apsekošanas brīdi netiek apdzīvots
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:*Pozitīvie:*

- dzīvoklis atrodas 3. stāvā;
- dzīvoklim ir balkons;
- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;

Negatīvie:

- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- novietojums novadā un pagastā.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi);

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas. Praulienas pagastā dzīvokļu īres tirgus nav attīstīts.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Praulienas pagastā un novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis trīs pārdotus dzīvokļus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu īpašumu kopplatības viena kvadrātmetra cenas. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma īpašos apstākļus, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtoības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Adrese	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
	"Vecsaikava 1", Vecsaikava, Praulienas pag.	"Vecsaikava 2", Vecsaikava, Praulienas pag.	"Vecsaikava 1", Vecsaikava, Praulienas pag.	"Vecsaikava 2"- 11, Vecsaikava, Praulienas pag.
P/P laiks - mēnesis, gads	10.2023.	03.2024.	01.2024.	
Projekts (sērija)	lauku projekts	lauku projekts	lauku projekts	lauku projekts
Istabu skaits	4	4	4	4
Stāvs (kurš no cik)	2 no 3	1 no 3	3 no 3	3 no 3
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	1	3	3	2
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	neapdzīvojams	apmierinošs	apmierinošs	slikts
Dzīvokļa plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis	vidējs	vidējs	vidējs	vidējs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Ārtelpas, platība, m2	0,9	0,9	0,9	0,9
Mēbeles				
Apkures sistēma	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Dzīvokļa cena, EUR	3000	3300	5000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	71,5	71,3	71,5	71,5
Cena, EUR/m2	42	46	70	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	20%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	3000	3960	5000	
Koriģētā 1/m2 pārdošanas cena	42	56	70	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība				
Atrašanās vieta novadā/ pagastā				
Izvietojums ēkā	-5%	10%		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	15%	-15%	-15%	
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	0%			
Ārtelpas, platība				
Mēbeles				
Apkures sistēma				
Kopējā korekcija, %	10%	-5%	-15%	
Koriģētā m² cena, EUR	46	53	59	
Vidējā m2 cena, EUR				53
Tirgus vērtība, EUR		3 773		
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR		3 800		

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 11**, kas atrodas “Vecsaikava 2” - 11, Vecsaikavā, Praulienas pagastā, Madonas novadā, 2024. gada 4. decembrī noteiktā **tīrgus vērtība ir EUR 3 800** (trīs tūkstoši astoņi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un aprūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.