

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves
„Namiņš”, Vestienas pagasts, Madonas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2026.gada 21.jūlijā

2026.gada 21.jūlijā
Reģ. Nr. K – 26/51

Madonas novada pašvaldība

*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 „Namiņš”, Vestienas pagastā,
Madonas novadā, tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību**

L. cien.dāmas, a.god.kungi!

Saskaņā ar darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „*Namiņš*”, *Vestienas pagastā, Madonas novadā*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Vestienas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000140320 nostiprināts Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7096 007 0232, kurš sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7096 007 0232) 0,0289 ha platībā un apbūve: veļas mazgātava (kadastra apzīmējums 7096 007 0232 001).**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

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

OBJEKTA vērtēšanai izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja.

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

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 21.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 3 700

(trīs tūkstoši septiņi 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 apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

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

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

Ar cieņu,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

SLĒDZIENS	2
DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR IENĀKUMU PIEEJU	18
SECINĀJUMI	21
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	21
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – nodaļījuma noraksts;
- 2.pielikums – zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – būves tehniskās inventarizācijas lieta;
- 4.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas teksta datiem;
- 5.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Namiņš”, Vestienas pagastā, Madonas novadā, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtību definīcijas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Namiņš”, Vestienas pagasts, Madonas novads
Nosaukums	Namiņš
Kadastra numurs	7096 007 0232
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7096 007 0232
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz 2026.gada 2.februāra nostiprinājuma lūguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis	Atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 21.jūlijs.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 23.12.2025.	1 111 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	1 629 EUR.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	0* *LIZ kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, kglejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilšmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 4,27 EUR. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm. Avots: http://kadastralavertiba.lv/
Zemes vienību platība, sastāvs	Kopējā platība – 0,0289 ha; Zemes zem ēkām platība – 0,0289 ha.
Zemes vienību konfigurācija	Neregulāras formas četrstūris.
Zemes vienību reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā un apgrūtinājumu plānā nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: 1.Atzīme – aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās – 0,0289 ha; 2.Atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES „NAMIŅŠ”, VESTIENAS PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 21.07.2026.

	drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,0289 ha; 3.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0025 ha; 4.Atzīme – vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0,0289 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē īpašuma izmantošanas un realizācijas iespējas.
ESG faktoru analīze	Ēkai nav energosertifikāta. Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2026). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.21.07.2026.) Plūdu riska scenāriji 1/10 gadus: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gadus: nē. Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistēma, sk.21.07.2026. 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.
Komunikācijas	Ēka ir pieslēgta pie centralizētās elektroapgādes, kā arī pēc VZD datubāzes sniegtās informācijas uz zemes vienības ir izbūvēta inženierkomunikācija - Kanalizācija (d-160 l=10.5m). Apsekojot dabā, konstatēts, ka ēkā ir arī nodrošināta centralizētā ūdensapgāde.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir sakopta un tiek izmantotas kā ar apbūvi saistīta zemes vienība.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Vestienas pagasta teritorijas funkcionālo zonējumu, Vestienas pagasta karti, vērtējamās zemes vienību atļautais izmantošanas veids ir publiskas apbūves teritorija.
Zemes lietošanas mērķis	Komerccarbības objektu apbūve (kods 0801).
Labākais zemes izmantošanas veids	Ar apbūvi saistīta zemes vienība.
Pašreizējā īpašuma izmantošana	Vērtēšanas brīdī īpašums netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Piekļūšanas iespējas	Piekļūšanas iespējas vērtējamās apmierinošas – līdz zemes vienībai un līdz ēkai ir izveidots gājēju celiņš. Tiešas piebrauktuves nav. Īpašums atrodas blakus Vestienas kultūras namam, kas ir publiska teritorija.
<i>Apbūves raksturojums: veļas mazgātava (kadastra apzīmējums 7096 007 0232 001)</i>	
Veļas mazgātavas kopējā platība	46,1 m ² .
Veļas mazgātavas uzbūvēšanas gads	2002.
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki; sienas (vertikālā konstrukcija) – ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Būves tips	12740201 - Kūti ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes.
Galvenais lietošanas veids	1274 - Cītas, iepriekš neklasificētas, ēkas.
Ēkas nosaukums	Veļas mazgātava.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī. Apsekojot dabā, konstatēts, ka ēkas tehniskais

	stāvoklis ir apmierinošs.
Ēkas iekšējais stāvoklis	Objektā esošās telpas ir nedzīvojamās saimniecības un palīgtelpas ar vienkāršu apdari un nolietojuma pazīmēm. Kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Komunikācijas	Ēkai ir pieslēgums pie elektroapgādes, ir izbūvēta kanalizācija, ir pieslēgums ūdensapgādei.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi (nav uzstādīti ugunsdrošības sensori).
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Komerccarbības un/vai noliktavas telpas.
Apkārtnē	Zemes vienības atrodas Madonas novadā, Vestienas ciemā, apkārtni veido ciema apbūve. Vestienas ciemā ir apmierinoši attīstīta infrastruktūra, ir kultūras nams, pagasta pārvalde, baznīcas, veikali, parks, viesnīca, kafējnīca. Tuvākā strappilsētu autobusu pietura atrodas ~ 600 metru attālumā no vērtējamā OBJEKTA.
Piezīmes	Ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas varētu būt ierobežotas.

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 pieesošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids:

Komerccarbības un/vai noliktavas telpas.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai objektīvi izvērtētu publiskās apbūves un komerccarbības nekustamo īpašumu tirgus situāciju, jāņem vērā, ka nekustamā īpašuma tirgus attīstība ir cieši saistīta ar kopējo ekonomisko situāciju valstī un reģionā. Tirgus aktivitāti ietekmē tādi faktori kā iekšzemes kopprodukts, uzņēmējdarbības aktivitāte, iedzīvotāju pirkspēja, kredītresursu pieejamība, būvniecības izmaksas, energoresursu cenas, demogrāfiskās tendences un investīciju vide.

Komerccarbības un publiskās apbūves segmentā pēdējos gados saglabājas piesardzīga tirgus dalībnieku rīcība. Pieprasījumu galvenokārt nosaka konkrētā īpašuma atrašanās vieta, pieklūstamība, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikāciju nodrošinājums, funkcionālais pielietojums un iespēja pielāgot objektu dažādām uzņēmējdarbības vajadzībām. Tirgū būtiska nozīme ir ekonomiski aktīviem reģioniem un novadu centriem, kuros koncentrējas iedzīvotāji,

pakalpojumi un uzņēmējdarbība.

Reģionos pieprasījums pēc komercdarbības un publiskās apbūves zemēm pārsvarā saistīts ar vietējo uzņēmumu attīstību, ražošanas un pakalpojumu sektora paplašināšanu, kā arī pašvaldību un publisko institūciju investīciju projektiem. Vietējie uzņēmēji biežāk izvēlas iegādāties vai attīstīt īpašumus sev pazīstamā teritorijā, kur jau pastāv infrastruktūra un ir izveidojusies klientu bāze. Savukārt ārvalstu investoru aktivitāte reģionālajā komercīpašumu tirgū ir ierobežota un pārsvarā koncentrējas uz lielākām pilsētām vai stratēģiski izdevīgām teritorijām.

Publiskās apbūves un komercdarbības zemju vērtību būtiski ietekmē zemesgabala novietojums, teritorijas plānojuma nosacījumi, atļautā izmantošana, apbūves intensitāte, piebraukšanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība un apkārtējās teritorijas attīstības līmenis. Pieprasītākas ir zemes vienības ar skaidri noteiktu izmantošanas potenciālu, piemērotām komunikācijām un ērtu sasniedzamību no galvenajiem transporta koridoriem.

Mazāk pieprasīti ir objekti ar ierobežotu izmantošanas iespēju, sarežģītu konfigurāciju, nepietiekamu infrastruktūras nodrošinājumu vai nepieciešamību veikt būtiskus ieguldījumus teritorijas sakārtošanā un ēku pārbūvē. Šādi īpašumi tirgū var atrasties ilgstoši, līdz tiek atrasts pircējs ar konkrētām izmantošanas interesēm.

Divu gadu laikā Latgales un Vidzemes reģionos tika reģistrēti ~ 35 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem, kur būves izmantošanas veids bija tirdzniecības ēkas, platībā līdz 150 m². To cenas robežojās no 11 līdz 10 795 EUR/m². Cenas par visu īpašumu robežojās no 300 līdz 285 000 EUR. Ļoti daudzi darījumi tika veikti novada pilsētās, kā arī daudzi darījumi neatbilda pēc objekta platības, sastāva, izmantošanas veida.

Tirgū joprojām sastopami īpašumi, kuru piedāvājuma cena neatbilst to ekonomiskajam potenciālam un faktiskajam pieprasījumam. Savukārt objekti, kas atrodas pieprasītās vietās, ir funkcionāli izmantojami un piedāvāti par tirgus situācijai atbilstošu cenu, parasti piesaista potenciālo pircēju interesi īsākā laika periodā.

Izvērtējot komercdarbības un publiskās apbūves objektus, būtiska nozīme ir to izmantošanas elastībai. Tirgus dalībnieki priekšroku dod īpašumiem, kur iespējams veikt dažādas uzņēmējdarbības aktivitātes, piemēram, tirdzniecības, pakalpojumu, biroju, ražošanas vai publiskās funkcijas nodrošināšanu. Tāpat nozīmīgs faktors ir ēku energoefektivitāte, ekspluatācijas izmaksas un nepieciešamo ieguldījumu apjoms.

Tirgū biežāk tiek piedāvāti komercobjekti ar vidēju tehnisko stāvokli, kuriem nepieciešama modernizācija vai pielāgošana konkrētam izmantošanas veidam. Objekti ar labu tehnisko stāvokli un izdevīgu atrašanās vietu tiek piedāvāti ierobežotā apjomā, tomēr to cenas nereti pārsniedz potenciālo pircēju maksātspēju, kā rezultātā īpašumi tirgū eksponējas ilgāku laika periodu.

Nemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, teritorijas izmantošanas iespējas, pieejamo infrastruktūru un uz zemes esošo apbūvi, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā ierobežotas / vidējas (atbilstoši konkrētai objekta īpašībām). Potenciālo pircēju loks ir atkarīgs no objekta turpmākās izmantošanas iespējām un nepieciešamo ieguldījumu apjoma tā attīstībai.

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

- īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība un apbūve;
- kopējā platība – 0,0289 ha; zemes zem ēkām platība – 0,0289 ha;
- zemes vienība ir sakopta un tiek izmantota kā ar apbūvi saistīta teritorija;
- zemes vienības atrodas Madonas novadā, Vestienas ciemā, apkārtni veido ciema apbūve. Vestienas ciemā ir apmierinoši attīstīta infrastruktūra, ir kultūras nams, pagasta pārvalde, baznīca, veikali, parks, viesnīca, kafējnīca. Tuvākā strappilsētu autobusu pietura atrodas ~ 600 metru attālumā no vērtējamā OBJEKTA;
- zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids saskaņā ar Madonas novada teritorijas funkcionālo zonējumu, Vestienas pagasta karti, ir publiskās apbūves teritorijas;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā OBJEKTA;

- vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots;
- ēka ir pieslēgta pie centralizētās elektroapgādes, kā arī, ir izbūvēta inženierkomunikācija (kanalizācija) - Kanalizācija (d-160 l=10.5m), ir pieslēgums ūdensapgādei;
- reģistrētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē zemes vienību izmantošanas iespējas;
- ESG riska faktoru līmenis – zems.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem un īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo 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, cenuizvērtēšana. 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.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

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

tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērotavissus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas aratbilstošu 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.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

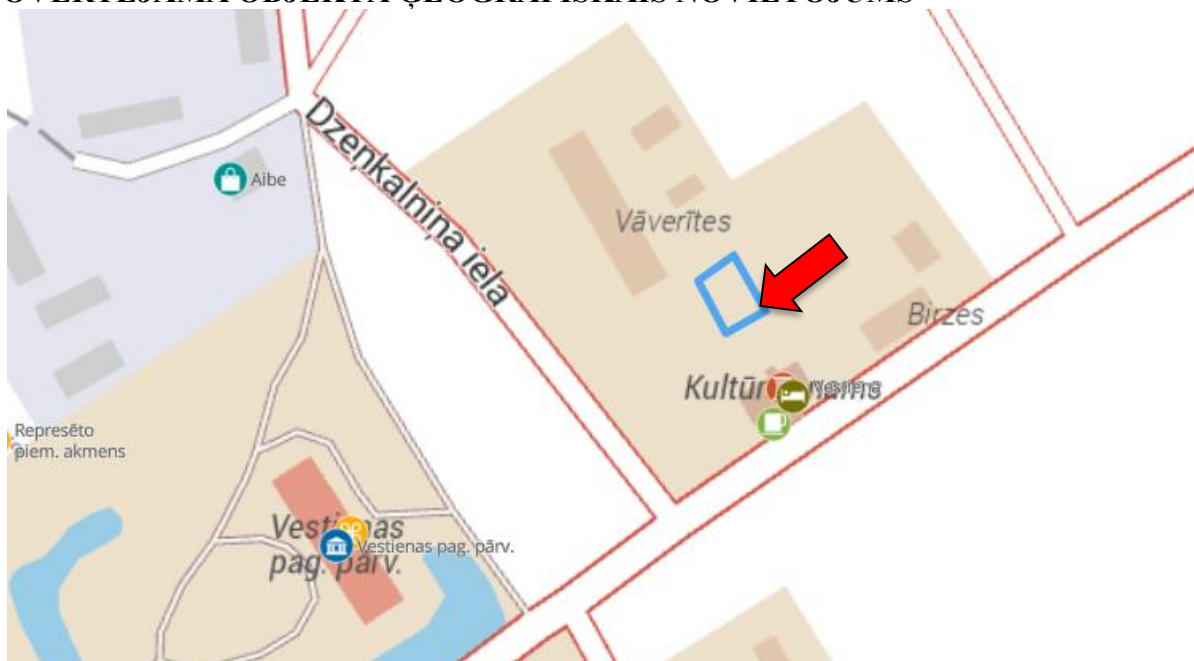
Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojamas **tīrgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas**. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl

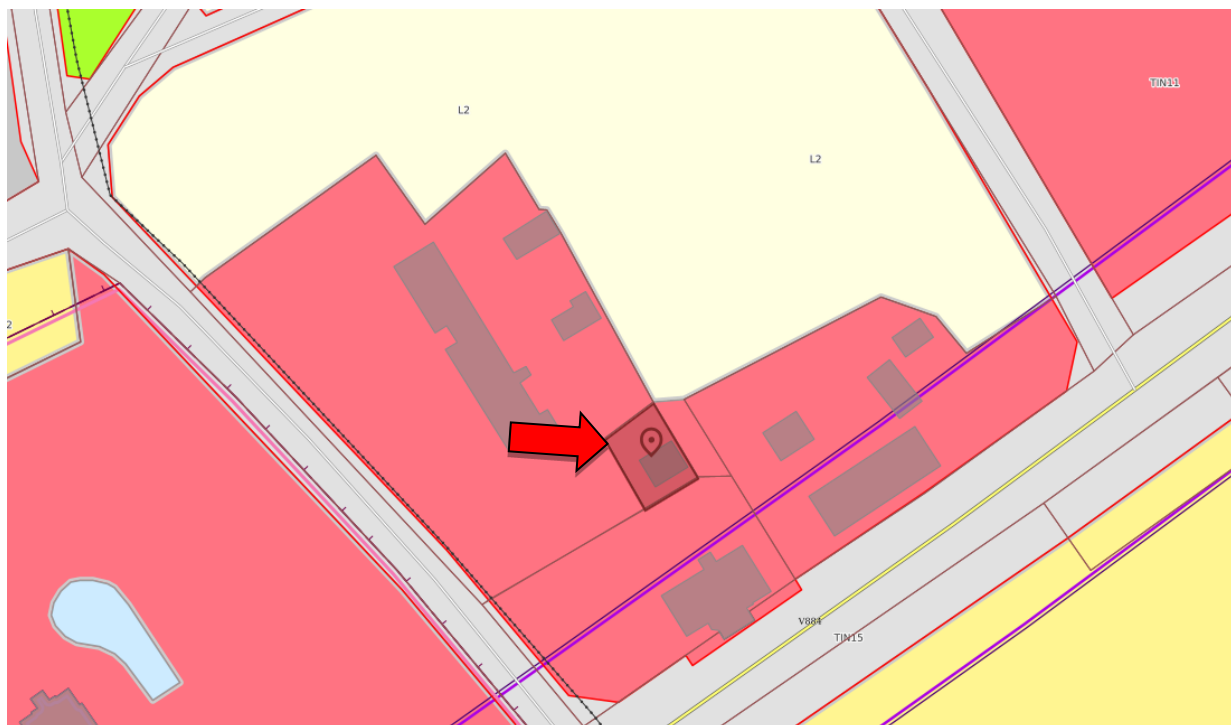


Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 70960070232

Avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES „NAMIŅŠ”, VESTIENAS PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 21.07.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7096 007 0232

PAŠREIZEJĀS IZMANTOŠANAS APZĪMĒJUMI

DzS	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija
DzD	Daudzstāvu dzīvojamā apbūves teritorija
P	Publiskā apbūves teritorija
R	Ražošanas objektu apbūves teritorija
TA	Tehniskās apbūves teritorija
DA	Dabas un apstādījumu teritorija
DAI	Kapsētu teritorija
M	Mežu un purvu teritorija
L	Lauksaimniecības teritorija un pārējās zemes
Ū	Ūdeņu teritorija

AIZSARGJOSLAS / APGRŪTINĀJUMI

	Valsts vietējo autoceļu 30m aizsargjosla
	Pašvaldības autoceļu 30m aizsargjosla
	Kultūras pieminekļu aizsargjosla
	Kultūras piemineklis un tā numurs
	Ūdensobjektu aizsargjosla
	Kapu aizsargjoslas
	NAI aizsargjosla
	Mikrolieguma teritorija
	Aizsargājamo dendroloģisko stādījumu teritorija
	Dabas liegums
	Aizsargājamais augs
	Vietējās nozīmes kultūrvēsturiskās un dabas teritorijas
	Gāzesvada aizsargjosla
	Elektrolīnijas aizsargjosla
	Ciema robeža
	Teritorijas plānojuma robeža / Novada robeža

Avots: Vestienas pagasta teritorijas funkcionālais zonējums, Vestienas pagasts.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

1.-8.attēls. zemes vienība k.azp. 70960070232 un uz tās esošā apbūve (veļas mazgātava)



9.-16.attēls. ēkas iekštelpas (veļas mazgātava)



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Zemes vienības un apbūves novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir komercobjekta 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 vai nepieciešamo ieguldījumu apjomu novērtējamajā un salīdzināmajos objektos, eksperts nosaka visticamāko komercobjektu telpu tirgus cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta komercobjektu telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir izvēlēti, balstoties uz 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 eiro.

Pētot līdzīgu komercobjektu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošākie ir zemāk minētie īpašumi (skat. 3. tabulu).

Analizējot komercobjektu kopējās platības 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 m² tirgus vērtība ir 87,04 EUR/m². Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 4. tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzināmajiem komercobjektiem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (tālr. 29421087).

Apbūves un zemes vienības daļas vērtības aprēķins:

$$46,1 \text{ m}^2 \times 87,04 \text{ EUR/m}^2 = 4012,54 \text{ EUR}, \sim 4\,000 \text{ EUR kur}$$

46,1 m² – apbūvētas telpu platība zemes vienībā,

87,04 EUR/m² – noteiktā apbūves telpu 1 m² vērtība.

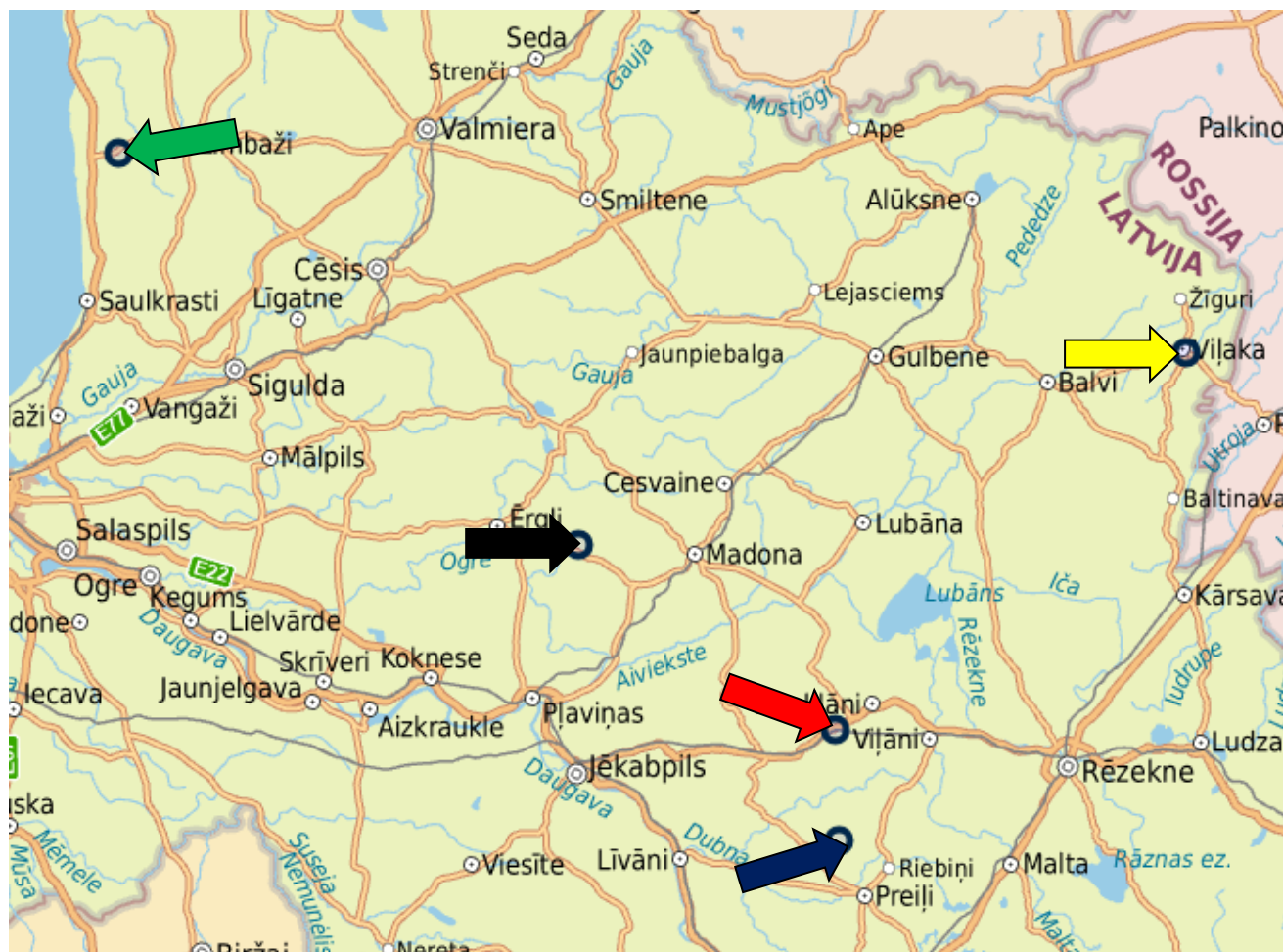
3.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

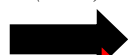
Objekts Nr.1 īpašums Vaivaru iela 10, Stirniene, Varakļānu pag., Madonas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Madonas novadā, Stirnienes ciemā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,49 ha platībā, tirdzniecības ēkas ar platību 31,9 m². Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1960. Nolietojums – V3. Ēkas konstrukcijas – dzelzsbetona/ betona. Komunikācijas: elektroapgāde, krāsns apkure. Ēkas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Pārdošanas datums: 2024.gada marts, cena: 2 500 EUR.
Objekts Nr.2 īpašums Abrenes iela 19, Viļaka, Balvu nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Balvu novadā, Viļakas pilsētā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,3136 ha platībā, tirdzniecības ēkas ar platību 147,6 m². Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1953. Nolietojums – V2. Ēkas konstrukcijas – dzelzsbetons/ betons. Komunikācijas: elektroapgāde, akas ūdens apgāde, individuālā kanalizācija un krāsns apkure. Ēkas un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Pārdošanas datums: 2025.gada novembris, cena: 8 500 EUR.

Objekts Nr.3 Īpašums Liedags, Lielupes pag., Limbažu nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Limbažu novada, Lielupes pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,153 ha platībā, tirdzniecības ēkas ar kopējo platību 109,4 m². Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1975. Nolietojums – V3 (Pēc VZD datubāzes sniegtās informācijas). Ēku konstrukcijas – dzelzsbetons/ betons. Komunikācijas: elektroapgāde, krāsns apkure. Ēkas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2026.gada maijs, cena: 11 500 EUR.
Objekts Nr.4 Īpašums Lauku veikals, Lielie Anspoki, Saunas pag., Preiļu nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Preiļu novadā, Saunas pagastā. Īpašums sastāv no tirdzniecības ēkas ar platību 121 m². Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1980. Nolietojums – V2. Ēkas konstrukcijas – dzelzsbetons/ betons. Komunikācijas: elektroapgāde. Ēkas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2024.gada oktobris, cena: 7 500 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl

-  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

OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmieni konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām ēkas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ zemes vienība un palīgēka kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi ienākumus neveido;
- ✓ telpas labākajā veidā ir iznomājamas vienam nomniekam (operatoram);
- ✓ nosakot aprēķinos lietoto nomas maksu, tika ņemts vērā esošais nomas telpu piedāvājums līdzīga rakstura objektiem novadā;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst zemes un nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie objekta apsaimniekošanas izdevumi (pieņemti 5% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), uzkrājumi remontiem (pieņemti 5% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 20 Eur/ mēnesī);
- ✓ nomas līgumā tiek paredzēta iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (indeksēt nomas maksu atbilstoši inflācijas rādītājiem).

Vērtētājs ir izzinājis, ka piedāvājumā nav līdzīgu komercdarbības lietojamu telpu, līdz ar ko, kā nomas maksu salīdzināmie tiek ņemti komercdarbības objekti, Ludzas un Valmieras novados. (skat. 3.tabulu).

3.tabula

Nomas maksu salīdzinājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Baznīcas iela 3, Mazsalaca.	147,0	Komercdarbības telpas	2,72
Latgales iela 124b, Ludza	62,0	Komercdarbības telpas	1,85
Jāņa Ziemeļnieka iela2, Strenči	91,0	Komercdarbības telpas	1,10

Ievērtējot telpu fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, iekštelpu apdares līmeni, konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 6.tabulā.

4.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Izmājāmā ēka/ telpas	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Veļas mazgātava	46,1	2,00	1106,40	0,85	940,4
Noapaļojot, EUR					940,0

Minētā nomas maksa pieņemta pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, sakariem, interneta pieslēgumu, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 5.tabulu).

5.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis zemei un apbūvei (1,5% no kadastrālās vērtības)	24,44
Apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm)	11,5
Uzturēšanas izdevumi (pieņemti 5% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	47,0
Uzkrājumi remontiem (pieņemti 5% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	47,0
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	240,0
Kopā, noapaļojot, EUR:	370

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 6.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proportcionāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

6.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1%	1%	1%	1%
Efektīvie ieņēmumi gadā, EUR	940	949,4	958,9	968,5	978,2
Izdevumi, EUR	370	373,7	377,4	381,2	385,0
Trie ieņēmumi, EUR	570	575,7	581,5	587,3	593,2

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasi, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 7.tabulu).

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi			
	Vaivaru iela 10, Stirniene, Varakļānu pag., Madonas nov.	Abrenes iela 19, Viļaka, Balvu nov.	Liedags, Liepupes pag., Limbažu nov.	Lauku veikals, Lielie Anspoki, Saunas pag., Preiļu nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	2970	8670	12995	9381
Tīrie ieņēmumi, EUR	643	1617	1908	1358
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	21,6	18,6	14,7	14,5
Vidējā svērtā kapitalizācijas likme	17,4			

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 8.tabulu).

OBJEKTA novērtējums ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	570	575,7	581,5	587,3	593,2	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						593,2
Kapitalizācijas likme, %						17,4
Reversija						3417
Diskonta likme	18,4	18,4	18,4	18,4	18,4	18,4
Diskonta koeficients	0,8449	0,7138	0,6031	0,5095	0,4305	0,4305
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	481,6	411,0	350,7	299,3	255,4	1471,0

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 3 269

Noapaļojot, EUR 3 300**OBJEKTA novērtējums**

Pieceja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja	4 000	0,50	2 000
Ienākumu pieceja	3 300	0,50	1 650
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			3 650

3 700

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Namiņš”, Vestienas pagastā, Madonas novadā, novērtējumu, ir noteikts, ka 2026.gada 21.jūlijā

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 3 700

(trīs tūkstoši septiņi 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 apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.