



**DZĪVOKLIS NR. 14,
PARKA IELA 7, LUBĀNA, MADONAS NOVADS
KADASTRA NR. 7013 900 0302**



2024. GADA 19. JANVĀRIS

SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911, biroja adrese: Katoļu iela 6, Jēkabpils, LV-5201
tālr. 29287969, e-pasts: liniko@inbox.lv

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

2024. gada 19. janvāris
Reģ. Nr. 24- 22

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 14**
Parka ielā 7-14, Lubānā, Madonas novadā
novērtējums

Madonas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma – **2-istabas dzīvokļa Nr. 14** ar kopējo platību 59,4 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 594/12575 domājamās daļas no būves un zemes ar kadastra Nr. 7013 900 0302, kas atrodas Parka ielā 7-14, Lubānā, Madona novadā, īpašumtiesības reģistrētas Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.56 14, novērtēšanu.

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz vērtēšanas dienu, atklātas izsoles 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 prasībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 14**, kadastra Nr. 7013 900 0302, kas atrodas Parka ielā 7-14, Lubānā, Madonas novadā, 2024. gada 17. janvārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 10 200 (desmit tūkstoši divi simti eiro).

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

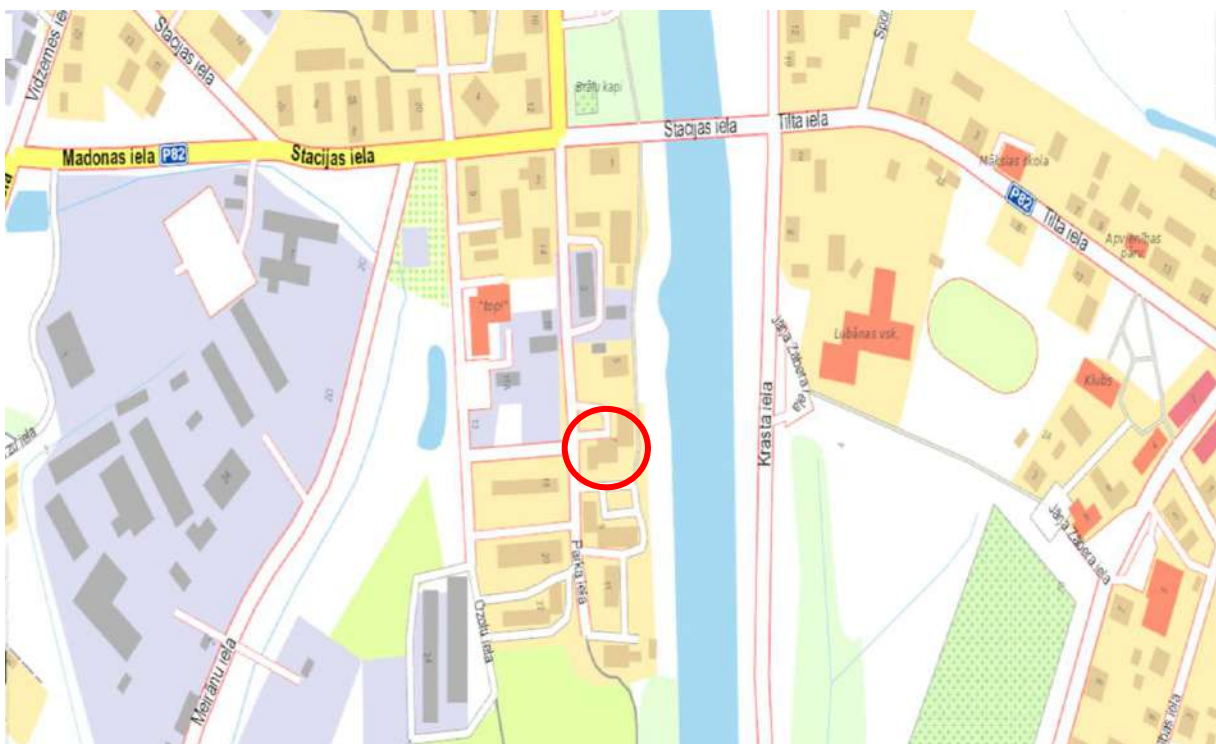
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	6
Vērtēšanas objekts	6
Vērtēšanas mērķis.....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	6
Vērtējumā izmantotie dokumenti	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
Atrašanās vieta, novietojums	6
Ēkas/ dzīvokļa apraksts	6
VĒRTĒJUMĀ PIELIETOTO TERMINU DEFINĪCIJA	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	7
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
Esošais izmantošanas veids	7
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	8
Īpašie pieņēmumi.....	8
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	8
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju.....	9
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	10
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	10
PIEŅĒMUMI UN IEROBEZOJOŠIE FAKTORI.....	11
PIELIKUMI	12

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvokļa īpašums Nr. 14
Īpašuma adrese	Parka iela 7-14, Lubāna, Madona novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz vērtēšanas dienu, atklātas izsoles vajadzībām
Kadastra numurs	7013 900 0302
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	56 14
Īpašuma tiesības	Madonas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
2-istabas dzīvoklis	59,4 m² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 594/12575 domājamās daļas no būves un zemes.
Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma
Apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi
Tirgus vērtība	EUR 10 200
Apsekošanas datums	2023. gada 8. novembris
Vērtības noteikšanas datums	2024. gada 17. janvāris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



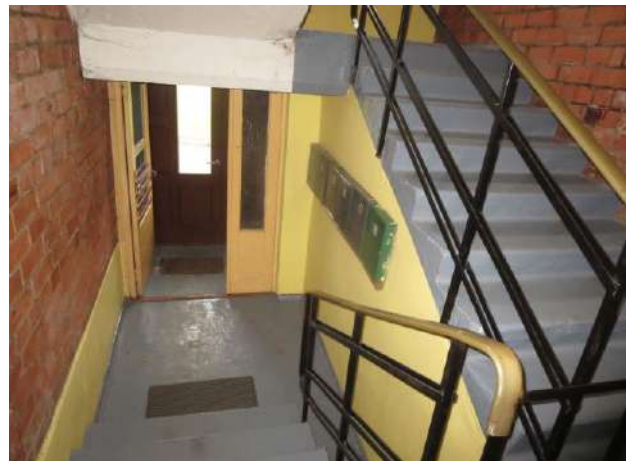
daudzdzīvokļu māja



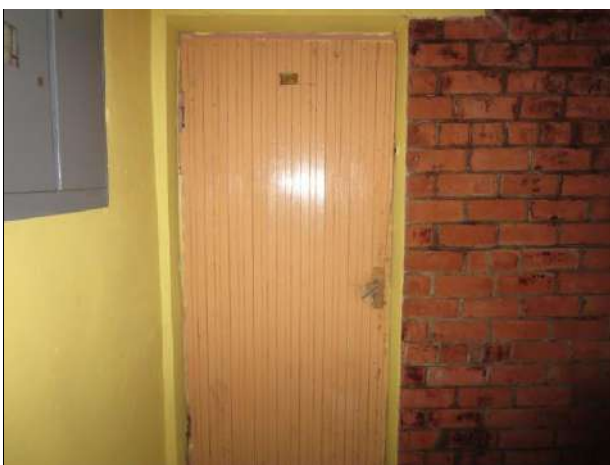
daudzdzīvokļu māja/ dzīvokļa novietojums



daudzdzīvokļu māja



kāpņu telpa



dzīvokļa ārdurvis



koridors



dzīvojamā istaba



dzīvojamā istaba



virtuve



dzīvojamā istaba



vannas istaba



tualete

SLĒDZIENS

Vērtēšanas objekts

2-istabas dzīvoklis Nr. 14 ar kopējo platību 59,4 m², kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 594/12575 domājamās daļas no būves un zemes ar kadastra Nr. 7013 900 0302, kas atrodas Parka ielā 7-14, Lubānā, Madona novadā, īpašumtiesības reģistrētas Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.56 14.

Vērtēšanas mērķis

Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz vērtēšanas dienu, atklātas izsoles 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 prasībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 56 14.

Īpašnieks – Madonas novada pašvaldība, reģ. Nr. 90000054572.

Vērtējumā izmantotie dokumenti

Zemesgrāmatas nodaļējuma izdruka.

VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Lubāna ir pilsēta Vidzemē, Aiviekstes upes krastos, 198 km no Rīgas. Lubānā atrodas Madonas novada Lubānas apvienības pārvalde, Lubānas vidusskola, mākslas skola, bērnudārzs, kultūras nams, bibliotēka, luterāņu un katoļu baznīcas. Iedzīvotāju skaits~ 1500.

Vērtēšanas objekts atrodas pilsētas centrālajā daļā, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonā, kvartālā starp Parka, Stacijas ielām un Aiviekstes upi. Novietojums pilsētas daļā ir labs.



Parka iela 7-14, Lubāna, Madonas novads

Ēkas/ dzīvokļa apraksts

Ēka, kurā atrodas dzīvoklis ir 1979. gadā celta, un atbilst “lauku projekta” daudzdzīvokļu mājai.

Dzīvoklis atrodas 3-stāvu ēkas 1.stāvā. Dzīvoklis atrodas ēkas stūra daļā. Dzīvokļa novietojums ēkā uzskatāms kā apmierinošs.

2-istabas dzīvokļa kopējā platība – 59,4 m², dzīvokļa platība bez ārtelpas- 52,2 m², dzīvojamā platība- 29,2 m², lodžija- 7,2 m².

Dzīvokļa plānojums ir standarta: ieeja dzīvoklī no koplietošanas kāpņu telpas un koridoru, kas savieno divas izolētas dzīvojamās istabas, virtuvi, vannas istabu un tualeti.

Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpas nosaukums	Telpu nr. pēc plāna	Telpu platība m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
koridors	1	4,9	balsināti	tapetes	kartona plāksnes	koka		slikts
Istaba	2	11,0	balsināti	tapetes	kartona plāksnes	koka	koka	slikts
Istaba	3	18,2	balsināti	tapetes	kartona plāksnes	koka	koka	slikts
virtuve	4	11,5	balsināti	tapetes	kartona plāksnes	koka	koka	slikts
Pieliekamais	5	1,0						
Pieliekamais	6	0,4						
Vanna	7	4,0	balsināti	krāsotas	betona	koka		slikts
Tualetes telpa	8	1,2	balsināti	krāsotas	flīzes	koka		slikts
Lodžija	9	7,2						

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, inženierkomunikācijas un iekārtas ir nolietotojās.

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētai ūdens apgādei;
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem siltumapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem gāzes apgādes 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 piespiedības /LVS 401:2013/.

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 401:2013/.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

No 2022. gada janvāra līdz 2023. gada decembrim Lubānas pilsētā ir notikuši 18 pirkuma darījumi ar dzīvokļiem, no tiem 10 darījumi ar 2-istabu dzīvokļiem, 7 darījumi ar 3 un 4-istabu dzīvokļiem.

Pārsvarā darījumi ar labiekārtotiem remontētiem dzīvokļiem, labā/vidējā tehniskā stāvoklī, ir notikuši no 14 000 EUR līdz 20 000 EUR, jeb no 200 EUR/m² līdz 350 EUR/m². Darījumi ar daļēji labiekārtotiem dzīvokļiem ir notikuši no 6 000 EUR līdz 14 000 EUR no 100 EUR/m² līdz 200 EUR/m², darījumi ar nelabiekārtotiem, neremontētiem dzīvokļiem, apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī ir notikuši no 1 000 EUR līdz 4 000 EUR 50 -100 EUR/m².

Uz vērtēšanas dienu sludinājumu portālos ir viens piedāvājums ar līdzīga tipa dzīvokli.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Esošais izmantošanas veids	Labiekārtots dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

Negatīvie:

- novietojums pilsētas daļā;
- dzīvoklim ir lielā lodžija;
- zemes domājām daļa nav īpašumā;

Negatīvie:

- dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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. Lubānas pilsētā dzīvokļu īres tirgus nav attīstīts.

Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem pilsētā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis divus pārdotus un vienu piedāvājumā esošu līdzīgu dzīvokli. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta dzīvokļu īpašumu kopplatības, bez ārtelpām, viena kvadrātmetra cenas. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtotības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
Adrese	Parka iela 7	Skolas iela 4	Parka iela 9	Lubāna, Parka iela 7-14
P/P laiks - mēnesis, gads	09.2022.	05.2023.	piedāvājums	
Projekts (sērija)	lauku projekts	lauku projekts	lauku projekts	lauku projekts
Istabu skaits	2	2	2	2
Stāvs (kurš no cik)	1 no 3	2 no 3	1 no 3	1 no 3
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no 1 līdz 10)	4	4	3	2
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	daļēji remontēts	daļēji remontēts	apmierinošs	slikts
Dzīvokļa plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Inženierkomunikācijas	centralizētās	centralizētās	centralizētās	centralizētās
Ārtelpas	7	7	4	7
Apkures sistēma	centralizētā	centralizētā	centralizētās	centralizētā
Dzīvokļa cena, EUR	16000	18000	15000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m2	51,8	48	48,2	52,2
Cena, EUR/m2	309	375	311	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	-15%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	16000	18000	12750	
Koriģētā 1/m2 pārdošanas cena	309	375	265	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība		-3%	-3%	
Atrašanās vieta pilsētā				
Izvietojums ēkā		-10%		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	-35%	-35%	-25%	
Plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis				
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	0%			
Inženierkomunikācijas				
Ārtelpas				
Apkures sistēma	0%			
Kopējā korekcija, %	-35%	-48%	-28%	
Koriģētā m ² cena, EUR	200	196	191	
Vidējā m ² cena, EUR				196
Tirgus vērtība, EUR	10 214			
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	10 200			

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma- **dzīvokļa Nr. 14**, kadastra Nr. 7013 900 0302, kas atrodas Parka ielā 7-14, Lubānā, Madona novadā, 2024. gada 17. janvārī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 10 200 (desmit tūkstoši divi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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 apmaksa 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

PIENĒMUMI 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.