



**Dzīvokļa īpašuma Nr.8, "Gaitas",
Jumurdas pagastā, Madonas novadā,
NOVĒRTĒJUMS**

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reg. Nr. L15556/ER/2025.

LR Vidzemes apgabaltiesas iecirknis Nr. 94
Cien. ZVĒRINĀTAI TIESU IZPILDĪTĀJAI
Svetlanai Andžānei

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.8, “Gaitas”, Jumurdas pagasts, Madonas novads**, ar kadastra Nr.7060 900 0018, un pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7060 002 0171 001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 7060 002 0171 002; 003) un zemes (kadastra apzīmējums 7060 003 0171), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību .

Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības noteikšana izsoles sākumcenas noteikšanai.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība 07.11.2025.** ir:

EUR 2 800, - (divi tūkstoši astoņi simti euro).

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

SIA „Eiroeksperts”

valdes loceklis.

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā.

Vilis Žuromskis

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU**

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr.8, "Gaitas", Jumurdas pagasts, Madonas novads, kadastra Nr. 7060 900 0018,
Vērtēšanas datums	07.11.2025.
Īpašumtiesības un sastāvs	Īpašnieks: Māris Melķis. Īpašuma tiesību pamats: 2004.gada 20.jūlija pirkuma līgums. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 557/7243 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 7060 003 0172 001 un divām palīgēkām (kadastra apzīmējumi 7060 003 0172 002; 7060 003 0172 003. Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 557/7243 kopīpašuma domājamās daļas no zemes, kadastra apzīmējums 7060 003 0171. Īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Vidzemes rajona tiesas Jumurdas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 248-8.
Apgrūtinājumi	Atzīmes un aizliegumi: 1.1. Atzīme – bezmantinieku manta. Ķīlas tiesības: Nav Lietu tiesības: Nav
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas Nodalījuma noraksts; VZD Kadastrs.lv informācijas sistēmas dati.
Piezīmes	Vērtētājam nebija iesniegta telpu tehniskās inventarizācijas lieta. Apsekojot objektu, konstatēts, ka dzīvokļa telpu slaits un platības atbilst VZD Kadastrs.lv informācijas sistēmas datiem. Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība (uz vērtēšanas dienu).
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Māris Kauliņš
Vērtējamā objekta apskati veica	Māris Kauliņš 2025.gada 7.novembrī.
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kadastra apzīm. 7060 003 0171 001 apraksts:

Ēkas tips (sērija), gads	Laukakmeņu/ķieģeļu mūra ēka, dzelzsbetona pārsegumi, divslīpju azbestcimenta lokšņu jumts uz koka konstrukcijām. Eksploatācijas uzsākšanas gads – 1978.g.	Koplietošanas telpu stāvoklis	apmierinošs
Ēkas stāvoklis	apmierinošs	Stāvu skaits ēkā	2
		Stāvs dzīvoklim	1

Dzīvokļa apraksts:

Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji nolietojies .
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Ēkas dienvidu stūrī, 1.stāvā
Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads	
Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums	

Dzīvokļa logi dienvidrietumu un dienvidaustrumu virzienos.

Istabu skaits	2	Kopējā platība (VZD dati)	55,7 m ²
Izolētu istabu skaits	1	Dzīvokļa iekštelpu platība	55,7 m ²
		Ārtelpu platība	0 m ²

Vērtējuma aprēķinos tiek izmantota dzīvokļa iekštelpu kopplatība – 55,7 m².

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	☒	Aukstā ūdens apgāde	☒	Centrālā kanalizācija	☒
Siltumapgāde (centrālā apkure)	☒	Karstā ūdens apgāde	☐	Gāzes apgāde	☐

Slēdzama kāpņu telpa	☐	Slēdzams gaitenis	☐	Moderna santehnika	☐
Lifts	☐	Metāla durvis dzīvoklim	☐	Iebūvēta virtuve	☐

Telpu raksturojums:

Telpa	Platība, kv.m.	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Koridors	5,2	krāsoti	krāsotas	koka	metāla	
Sanmezgls	4	krāsoti	krāsotas	betons	koka	koka
Virtuve	11,7	krāsoti	krāsotas	skaidu plate	koka	koka
Dzīvojamā istaba	17,9	krāsots ģipšķ.	krāsotas	koka	koka	koka
Dzīvojamā istaba	16,9	krāsots ģipšķ.	krāsotas	koka	koka	koka

Dzīvokļa iekšējā apdare daļēji nolietojusies, vecie koka logi.

Vērtētājam nav iesniegta telpu inventarizācijas lieta.

Dzīvokļa telpu skaits un platības atbilst VZD Kadastrs.lv informācijas sistēmā reģistrētajam.

Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no palīgēkām.

1) Kūts, kadastra apozīmējums 7060 003 0171 002. 2-stāvu ēka (kūts ar virsstāvu)

Uzbūvēšanas gads uzrādīts – 1978.g.

Betona pamati; vieglbetona pamatu sienas; koka pārsegumi, azbestcimenta lokšņu jumts uz koka konstrukcijām.

Labiekārtojums - elektroapgāde.

Apbūves laukums – 103,6 m².

Telpu kopplatība – 207,2 m².

Būvtilpums 279 m³.

2) Šķūnis, kadastra apozīmējums 7060 003 0171 003. 2-stāva ēka.

Uzbūvēšanas gads uzrādīts – 1978.g.

Koka stabu būve ar kokmateriālu apšuvumu; koka pārsegumi, azbestcimenta lokšņu jumts uz koka konstrukcijām.

Apbūves laukums – 98,4 m².

Telpu kopplatība – 98,4 m².

Būvtilpums 265 m³.

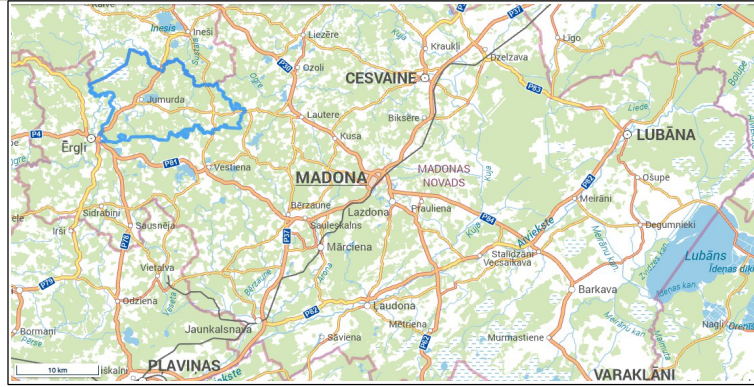
Abas ēkas atrodas blakus, zem kopēja jumta.

Ēkas pamatā nolietojušās.

Objekta novietojums.

Reģions, pilsēta	Jumurdas ciems, Jumurdas pagasts, Madonas novads. Jumurdas ciems atrodas Madonas novada rietumu daļā, ap 35 km attālumā no novada centra – Madona (dienvidaustrumu virzienā), pie autoceļa P 33 (Ērgļi-Vecpieblaga).
Izvietojums apdzīvotā vietā	Vērtējamais dzīvoklis atrodas Jumurdas ciema dienvidrietumu daļā, 2-stāvu daudzdzīvokļu mājas 1. stāvā, kas atrodas autoceļa P33 malā.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Starppilsētu autobusu pietura atrodas blakus mājai, uz autoceļa P33.
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Pārtikas un pirmās nepieciešamības preču veikali atrodas Ērgļu ciemā, ap 6 km attālumā.
Cita, būtiska, informācija	Attālums līdz pagasta administratīvajam centram (pagasta pārvaldes ēka) ap 1,5 km. Pamatskola un bērnudārzs atrodas Ērgļu ciemā.
Ēkas apkārtnē	Ēka atrodas Daudzdzīvokļu ēku apbūves teritorijā. Tuvākajā apkārtnē ir maz apbūvēta Savrupmāju apbūves teritorija: retināta apbūve – atsevišķas lauku dzīvojamās mājas. I/a zemes, meža zemes. Blakus (0,1 km) atrodas centrālapkures katlu māja.
Automašīnas novietnes iespējas	Grants seguma piebraucamais ceļš un pagalmis pie mājas, ar auto novietošanas iespējām.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

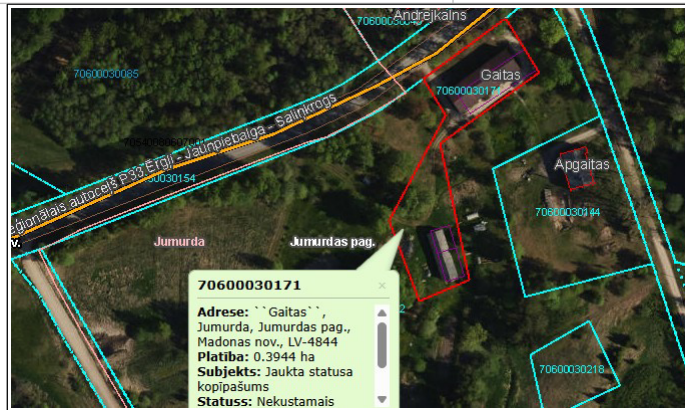


Jumurdas pagasta atrašanās vieta Madonas novadā.

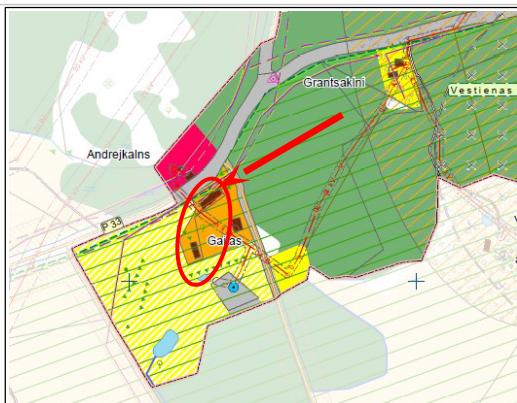
Avots: Balticmaps.lv



Objekta atrašanās vieta Jumurdas pagastā.



Avots: Kadastrs.lv



Apzīmējumi	
Pareizējā izmantošana	
	Savrupmāju apbūves teritorijas
	Daudzdzīvokļu ēku apbūves teritorijas
	Tehnisko objektu apbūves teritorijas
	Darījumu iestāžu apbūves teritorijas
	Tūrisma, sporta, aktīvās atpūtas un rekreācijas teritorijas
	Kapsētu teritorijas
	Mazdārziņu teritorijas
	Ražošanas objektu apbūves teritorijas
	Sabiedrisko objektu apbūves teritorijas
	Viensētu apbūves teritorijas
	Lauksaimniecībā izmantojamās teritorijas
	LIZ ar drenāžu
	Mežsaimniecībā izmantojamās teritorijas
	Virszemes ūdeņu teritorijas

Avots: Spēkā esošā Jumurdas ciema teritorija plānotā (atļautā) izmantošana.

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Daudzdzīvokļu māja "Gaitas" (kad.apz.7060 003 0171 001), pagalma puse (ziemeļrietumu fasāde).



Dzīvojamās mājas dienvidaustrumu puse.

Skats no dienvidiem.



Dzīvoklis atrodas ēkas dienvidu stūrī, 1.stāvā. Dzīvokļa logi.



Ieejas durvis mājā, dzīvokļa logi.

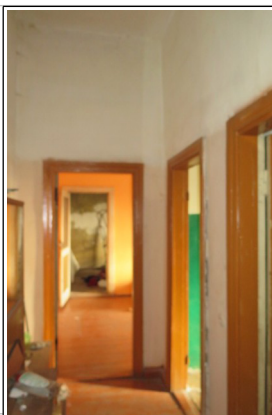


Koridors, dzīvokļa ārdurvis.

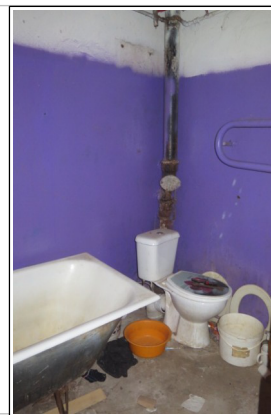
EIROEKSPERTS



Koridors (Nr.1), dzīvokļa ārdurvis



Koridors (Nr.1)



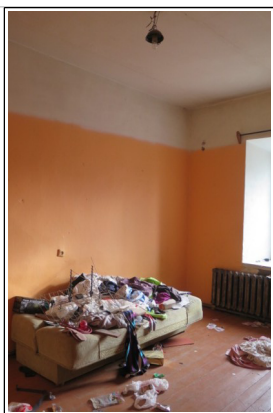
Vannas istaba (Nr.2).



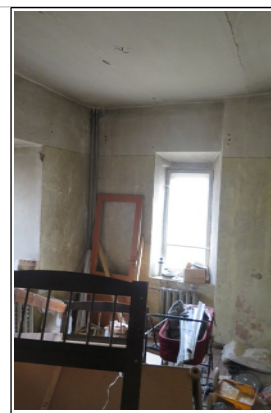
Virtuve (Nr.3).



Dzīvojamā istaba (Nr. 4).



Dzīvojamā istaba (Nr. 4).



Dzīvojamā istaba (Nr. 5).



Palīgēkas (kad.apz.7060 003 0171 002; 003)

TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Madonas novadā uzskatāms kā aktīvākais, salīdzinot ar pārējiem nekustamā īpašuma segmentiem. Salīdzinoši aktīvākais dzīvokļu tirgus Madonas pilsētā. Mazāk aktīvs Cesvainē, Lubānā, Ērgļos. Vēl mazāk aktīvs – lauku ciemos.

Pēdējo divu gadu laikā ir novērots jūtams dzīvokļu cenu pieaugums Madonas pilsētā salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, īpaši labākajās, apsaimniekotajās mājās, kas atrodas izdevīgākās un pircējiem pieprasītākās vietās. Zemākas cenas ir dzīvokļiem sliktā stāvoklī un mazāk pieprasītās vietās.

Lielākās apdzīvotās vietās ir pieprasījums arī pēc labiem, izremontētiem dzīvokļiem, bet ārpus Madonas piedāvājums nav plašs.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Praulienas pagastā līdzvērtīgu dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir maz aktīvs.

Cenas būtiski ietekmē tādi faktori kā dzīvokļa atrašanās vieta, ēkas un telpu tehniskais stāvoklis, stāvs un tamlīdzīgi faktori. Atkarībā no īpašuma atrašanās vietas un citiem faktoriem, kas nosaka īpašuma cenu. Pircēji izvēlas iegādāties gan neremontētus dzīvokļus, gan arī tādus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanai nav jāiegulda papildus līdzekļi.

Jumurdas pagasts atrodas nosacītā nomalē, kur darījumi ar dzīvokļiem notiek ļoti maz. Pēdējo trīs gadu laikā Jumurdas pagastā ir reģistrēti tikai 2 pirkuma-pārdevuma darījumi ar dažādiem dzīvokļiem (abi šajā mājā, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis) ar reģistrēto cenu 1 700 EUR (33 EUR/m²), un 3 200 EUR (līdz 42 EUR/m²). Apkārtējos pagastos pārdevuma cenas ir nedaudz augstākas.

Ja pieminam zemākās reģistrētajām cenas, ir jāpiebilst, ka ne vienmēr tiek uzrādīta patiesā pārdošanas cena (bieži tiek uzrādīta cena, kas ir zemāka par patieso pārdošanas cenu).

Uz vērtēšanas dienu Jumurdas pagastā publiskajā piedāvājumā dzīvokļi nav.

Daži no piedāvājumiem blakus pagastos:

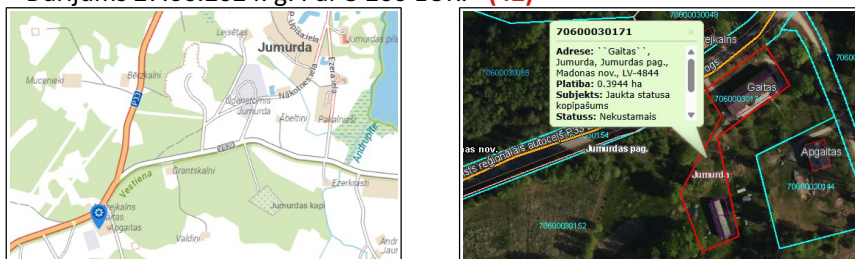
- 1-istabas dzīvoklis Sidrabiņu ciemā, Sausnējas pagastā. Atrodas 3 stāvu ķieģeļu – paneļu mūra mājas 3.stāvā. Platība – 33 m² (balkons). Iesākts remonts. Elektrības apsilde. Ūdensvads, kanalizācija. Piedāvājuma cena 6 200 EUR (187 EUR/m²).
- 3-istabu dzīvoklis Ērgļos. Atrodas 2 stāvu pirmskara ķieģeļu mūra mājas 2.stāvā. Platība – 72 m². Dzīvoklis remontējams, iekšējā apdare vienkāršā līmenī, nolietojusies. Malkas krāšņu apkure, ūdensvads, kanalizācija. Piedāvājuma cena 7 000 EUR (97 EUR/m²).

Vērtības aprēķins:

Jumurdas pagastā ir maz līdzīgu darījumu ar dzīvokļu īpašumiem, tādēļ izmantoti darījumi ar 2-3 istabu dzīvokļiem Jumurdas pagastā un apkārtējos pagastos pēdējo 3 gadu laikā :

1. 3-istabu dzīvoklis "Gaitas" - 5, Jumurda, Jumurdas pag., Madonas novads. Kadastra Nr. 7060 900 0028. Atrodas 2 stāvu mājas 2. stāvā. Ķieģeļu mūra māja, uzcelta 1978.gadā. Dzīvokļa kopējā platība 76,1 m², (iekštelpas – 76,1 m²; ārtelpas – 0 m²). Labiekārtojums: centrālapkure, ūdensapgāde, kanalizācija. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabala un palīgēkas domājamās daļas.

Darījums 27.06.2024. g. Par 3 200 EUR. (42)



2. 3-istabu dzīvoklis "Pumpuri" - 2, Sidrabiņi, Sausnējas pag., Madonas novads. Kadastra Nr. 7092 900 0016. Atrodas Sidrabiņu ciemā, 3 stāvu mājas 1. stāvā. Dzelzsbetona paneļu māja, uzcelta 1987.gadā. Dzīvokļa kopplatība 67,2 m², (iekštelpas – 63,6 m²; ārtelpas – 3,6 m²). Labiekārtojums: Centrālapkure, ūdensapgāde, kanalizācija. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabala domājamās daļas.

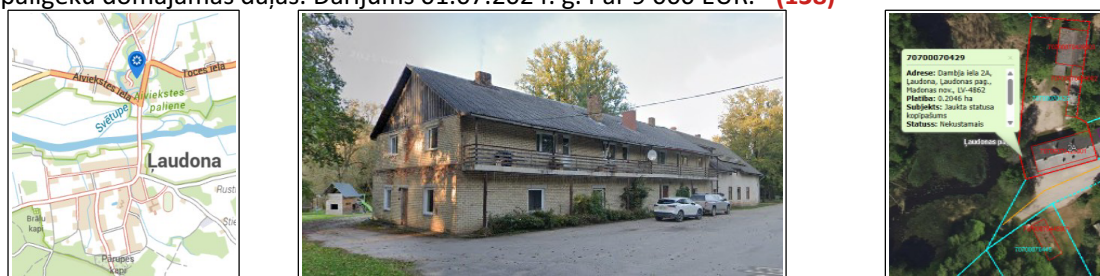
Darījums 14.02.2023. g. Par 3 900 EUR. (61)



3. 2-istabu dzīvoklis Sniedzes ielā 2 - 5, Vestiena, Vestienas pag., Madonas nov. Kadastra Nr. 7096 900 0079. Atrodas Vestienas ciema dienvidu daļā, 2 stāvu mājas 1-2. stāvā. Laukakmeņu/ķieģeļu mūra māja, uzcelta 1970.gadā. Dzīvokļa kopējā platība 54,2 m², (iekštelpas – 54,2 m²; ārtelpas – 0 m²). Reģistrētais labiekārtojums: ūdensapgāde, kanalizācija. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabala un palīgēku domājamās daļas. Darījums 17.04.2025. g. Par 3 700 EUR. (68)



- 2-istabu dzīvoklis Dambja ielā 2A-5, Ļaudonā, Ļaudonas pag., Madonas nov. Kadastra Nr. 7070 900 0091. Atrodas Ļaudonas ciema ziemeļu daļā, 2 stāvu mājas 2. stāvā. Laukakmeņu/ķieģeļu mūra māja, uzcelta 1987.gadā. Dzīvokļa kopējā platība 80,2 m², (iekštelpas – 65,4 m²; ārtelpas – 14,8 m²). Labiekārtojums: krāsns apkure, ūdensapgāde, kanalizācija. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabala un palīgēku domājamās daļas. Darījums 01.07.2024. g. Par 9 000 EUR. (138)



SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVIETNES SHĒMA



○ - Vērtējamais objekts

1 - salīdzināmais objekts Nr. 1

2 - salīdzināmais objekts Nr. 2

3 - salīdzināmais objekts Nr. 3.

4 - salīdzināmais objekts Nr. 3.

Aprēķinu tabula

Indikators	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais ģipšums Nr.1	Salīdzināmais ģipšums Nr.2	Salīdzināmais ģipšums Nr.3	Salīdzināmais ģipšums Nr.4
Adrese	Gaitas-8, Jumurda, Jumurdas pag.	Gaitas-5, Jumurda, Jumurdas pag.	Pumpuri-2, Sidrabīņi, Sausnējas pag.	Sniedzes 2-5, Vestiena, Vestienas pag.	Dambja 2A-5, Ļaudona, Ļaudonas pag.
Dzīvokļa kopējā platība, m2	55,7	76,1	67,2	54,2	80,2
Iekštelpu platība (izmantota apr.)	55,7	76,1	63,6	54,2	65,4
Ārtelpu platība, m2	-	-	3,6	-	14,8
Istabu skaits	2	3	3	2	2
Stāvs/stāvu sk.	1/2	2/2	1/3	1-2/2	2/2
Pārdošanas cena, EUR		3 200	3 900	3 700	9 000
1 m2 cena, EUR		42	61	68	138
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas, %			
Pārdošanas apstākļi, laiks		6	11	2	5
Atrašanās vieta				-5	-15
Atrašanās vieta ciemā, infrastruktūra			-5	-5	-5
Stāvs, atrašanās vieta ēkā					
Ēkas tehn.stāvoklis, konstruktīvais risin.					
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis					-5
Dzīvokļa platība		8	3		4
Telpu plānojums			-5	5	
Kāpņu telpas stāvoklis					
Ieeja ēkā (slēdzama/neslēdzama)					
Piebraukšanas iespējas					
Mājas apkārtnē					
Balkona vai lodžijas esamība			-3		-5
Ģipšumā zemes platības dom. daļa	ir				
Labiekārtojums (apkure, ūdensv.kanaliz)					
Iebūvētās mēbeles virtuvē					
Palīgēkas					
Kopējās korekcijas		14	1	-3	-21
Koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR	71	48	62	66	109
Aprēķinātā vērtība, EUR	3 966				
Noapaļojot, EUR	4 000				

Noapaļojot, dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta – EUR 4 000.

Piespiedu pārdošanas vērtība

Nekustamā ģipšuma piespiedu pārdošana paredz ģipšuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketings atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta ģipšuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par ģipšuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo ģipšumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē ģipšuma vērtību:

- *tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā ģipšuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketīngam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.*
- *finansēšanas faktors –cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas ģipšuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu.*
- *pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz ģipšuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos, kā tas ir novērtēšanas brīdī – būtiski pasliktina.*

Novērtējamā nekustamā ģipšuma piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no ģipšuma tirgus vērtības.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt noapaļojot EUR 2 800 - .

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Nr. 8, "Gaitas", Jumurdā, Jumurdas pagastā, Madonas novadā**, kadastra Nr.7060 900 0018, **aprēķinātā tirgus vērtība 2025.gada 21.novembrī ir:**

EUR 4 000, - (četri tūkstoši euro).

minētā objekta piespiedu pārdošanas vērtība

EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi simti euro).

Apliecinā, ka pamatojoties uz mūsu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.

Vilis Žuromskis
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Māris Kauliņš
nekustamā īpašuma vērtētāja asistents

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU**

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu 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 (p.2.1.11).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsu prāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.