



**"KRAUKĻU KREJOTAVA", CESVAINES PAGASTĀ,
MADONAS NOVADS
KADASTRA NR. 7027 006 0243**



2023. GADA 9. OKTOBRIS

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

2023. gada 9. oktobris
Nr. 23- 385

Nekustamā īpašuma
“Kraukļu krejotava”, Cesvaines pagastā, Madonas novadā
novērtējums

Madonas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7027 006 0243, kas atrodas “Kraukļu krejotava”, Cesvaines pagastā, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Cesvaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000705456, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala 2,4527 ha kopplatībā, dzīvojamā/krejotavas ēka 943 m² platībā (kadastra apzīmējums 70270060243001) un četras palīgēkas.

Vērtējuma mērķis ir minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Madonas novada pašvaldībai atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7027 006 0243, kas atrodas “Kraukļu krejotava”, Cesvaines pagastā, Madonas novadā, 2023. gada 28. septembrī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 9 400 (deviņi tūkstoši četri simti eiro).

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

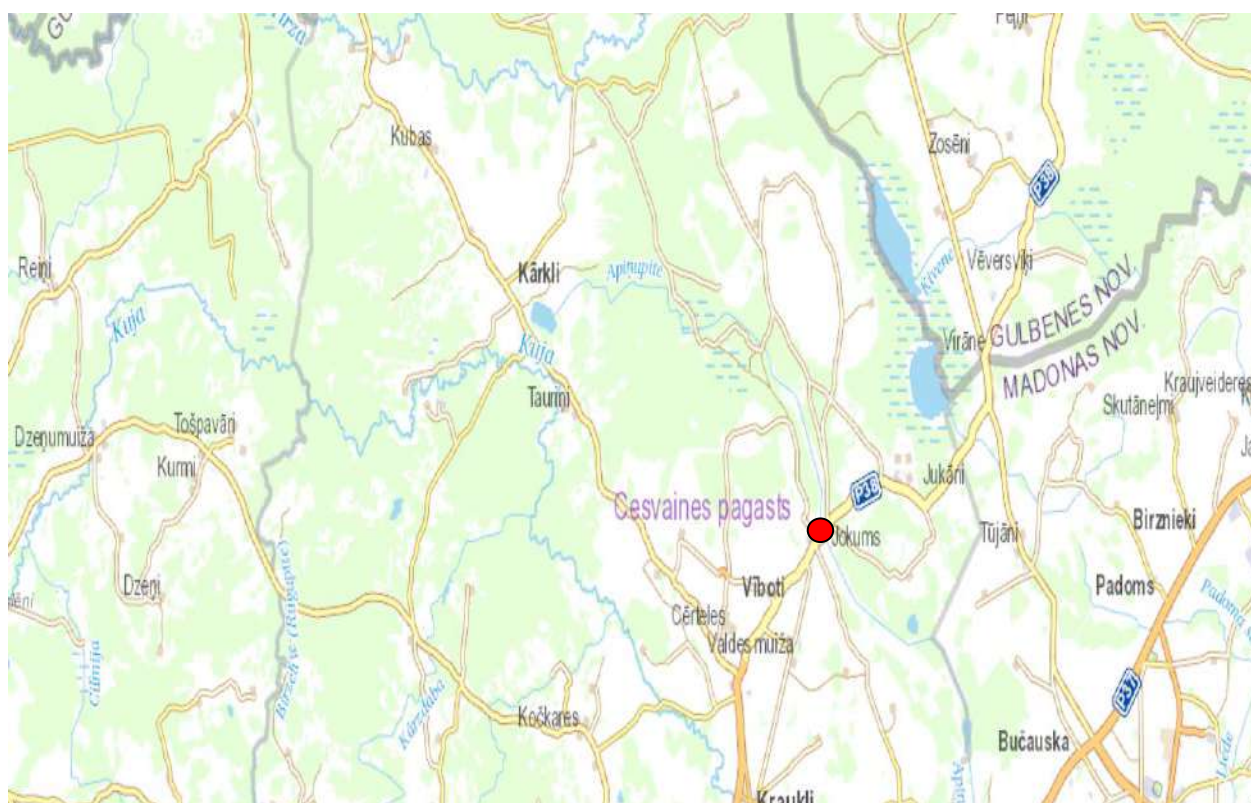
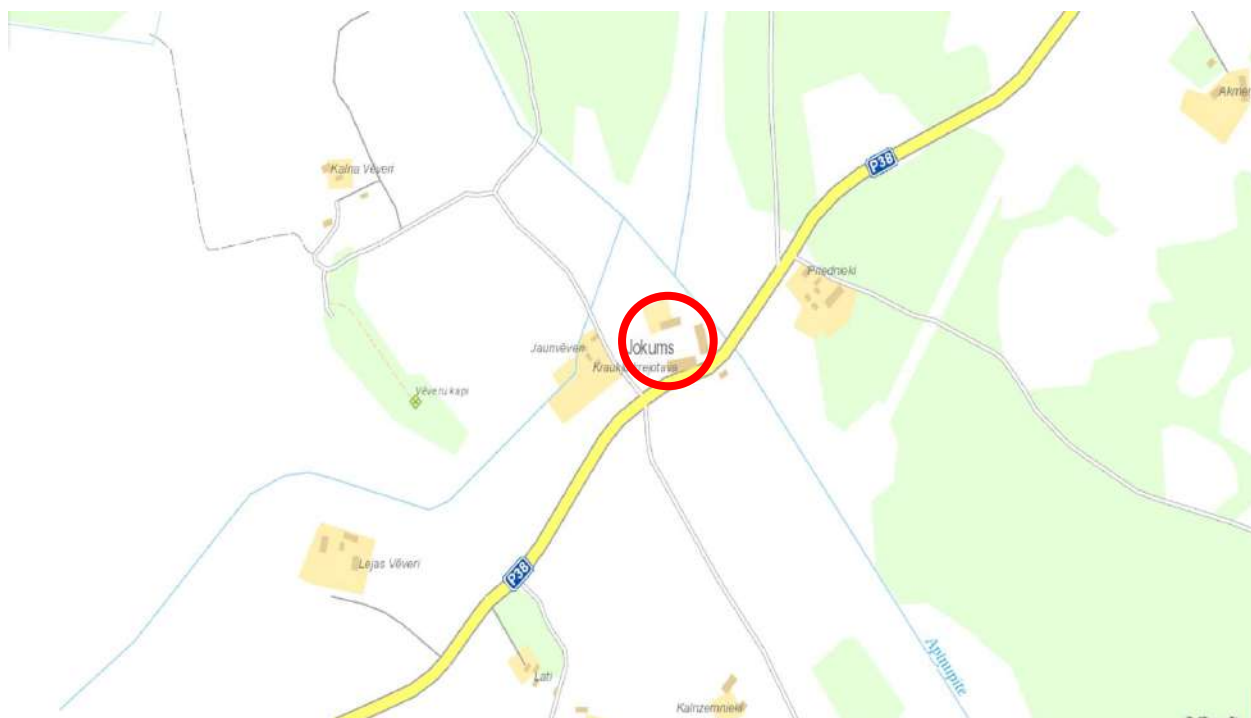
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVĒTOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	8
Vērtēšanas objekts:	8
Vērtēšanas mērķis.....	8
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	8
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	9
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	9
Atrašanās vieta, novietojums	9
Zemes gabala raksturojums	9
Apbūves raksturojums	11
VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	12
Tirgus vērtības definīcija	12
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	13
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	14
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	14
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	14
Īpašie pieņēmumi.....	14
VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	15
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	15
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	19
P I E L I K U M I.....	20

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Dzīvojamā/krejtavas ēka ar palīgēkām un zemi
Īpašuma adrese	“Kraukļu krejtava”, Cesvaines pagasts, Madonas novads
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate
Kadastra numurs	7027 006 0243
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000705456
Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi	Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apz. 70270060243)	2,2316 ha
zemes vienība (kadastra apz. 70270070069)	2211 m²
Apbūve	
dzīvojamā/krejtavas ēka (kadastra apz. 70270060243001)	943 m²
kūts (kadastra apz. 70270060243002)	82,3 m²
šķūnis (kadastra apz. 70270060243003)	210,4 m²
šķūnis (kadastra apz. 70270060243004)	533,3 m²
sūkņu māja (kadastra apz. 70270070069001)	46,6 m²
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā/krejtavas ēka, kur 1.stāvā ražošanas telpas netiek ekspluatētas, 2.stāvā dzīvojamās telpas, daļēji tiek apdzīvotas.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskās ražošanas un dzīvojamā ēka, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma ēkas remontā un pārbūvē
Aprūtinājumi	VZD Kadastra pārлūkā reģistrētie aprūtinājumi: 1. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0,5540 ha; 2. ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0,1065 ha; 4. ūdensteces aizsargjoslas teritorija 1,0650 ha; 3. ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0,0260 ha; 5. ūdensteces aizsargjoslas teritorija 0.2600 ha. <i>Esošie aprūtinājumi noteikto vērtību būtiski neietekmē</i>
Tirgus vērtība	EUR 9 400
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 28. septembris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no autoceļa



skats no autoceļa



dzīvojamā/krejtavas ēka



dzīvojamā/krejtavas ēka



dzīvojamā/krejtavas ēka



dzīvojamā/krejtavas ēka



šķūnis 004



šķūnis 004



šķūnis 003



kūts 002



lauksaimniecībā izmantojamā zeme



lauksaimniecībā izmantojamā zeme



1.stāva ražošanas telpa



1.stāva ražošanas telpa



1.stāva ražošanas telpa



1.stāva ražošanas telpa



1.stāva ražošanas telpa



1.stāva ražošanas telpa



2.stāva koridors



2.stāva dzīvojamā telpa



2.stāva dzīvojamā telpa



2.stāva dzīvojamā telpa



2.stāva sanitārā telpa



kāpņu telpa

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7027 006 0243, kas atrodas "Kraukļu krejotava", Cesvaines pagastā, Madonas novadā, īpašuma tiesības reģistrētas Cesvaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000705456.

Vērtēšanas objekts

- 2(dīvas) zemes vienības 2,4527 ha kopplatībā, t.sk.:
 - zemes vienība 2,2316 ha platībā (kadastra apzīmējums 70270060243)
 - zemes vienība 2211 m² platībā (kadastra apzīmējums 70270070069)
- dzīvojamā/krejotavas ēka 943 m² platībā (kadastra apzīmējums 70270060243001)
- kūts 82,3 m² (kadastra apzīmējums 70270060243002)
- šķūnis 210,4 m² (kadastra apzīmējums 70270060243003)
- šķūnis 533,3 m² (kadastra apzīmējums 70270060243004)
- sūkņu māja 46,6 m² (kadastra apzīmējums 70270070069001)

kā arī ar zemes gabalu nesaraunami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

Vērtēšanas mērķis

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.

Vērtības aprēķins tiek veikts balstoties uz nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli uz apskates dienu.

Vērtējums paredzēts Madonas novada pašvaldības lietošanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām un atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Cesvaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000705456 uz Madonas novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0,5540 ha;
2. ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0,1065 ha;
4. ūdensteces aizsargjoslas teritorija 1,0650 ha;
3. ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0,0260 ha;
5. ūdensteces aizsargjoslas teritorija 0.2600 ha.

Esošie apgrūtinājumi noteikto vērtību būtiski neietekmē.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācija.
- Būvju tehniskās inventarizācijas lieta;
- Zemes robežu plāns.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Cesvaines pagasts ir Madonas novada administratīvā teritorija, kas no visām pusēm iekļauj Cesvaines pilsētu. Robežojas ar sava novada Dzelzavas, Sarkaņu, Aronas, Liezēres pagastiem, kā arī Gulbenes novada Druvienas un Tirzas pagastiem.

Lielākās apdzīvotas vietas ir Kraukļi, Kārdzaba, Graši, Kārkli.



Pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļi Pļaviņas-Madona-Gulbene (P37), Cesvaine-Velēna (P38); Pļaviņas- Ļaudona (P82), vietējās nozīmes ceļi Cesvaine-Kusa; Cesvaine-Liezēre. Pagastu šķērso dzelzceļš Pļaviņas-Madona-Gulbene.


Vērtēšanas objekts novietots pagasta ziemeļu daļā, apdzīvotā vietā Jokums, autoceļa P38 Cesvaine-Velēna malā. Līdz Cesvaines pilsētai ~ 8 km, līdz Kraukļu ciematam ~ 4 km.

Apkārti veido viensētas, lauksaimniecības un meža zemju platības.


Piebraukšana pie zemes gabala pa autoceļu P38 Cesvaine-Velēna, kas klāts ar asfalta un grants segumu, piekļūšana ir laba.

Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	70270060243
Zemesgabala platība	2,2316 ha
Konfigurācija/ novietojums	
LAD karte	

Apraksts	Daļēji regulāras formas, ar vienu malu robežojas ar autoceļu P38, ar otru malu robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar blakus esošo lauksaimniecības zemi un meliorācijas grāvi
Reljefs	Pārsvarā līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība- 1,1062 ha; ganību platība- 1,1062 ha; zem ūdeņiem- 0,1003 ha; zemes zem ēkām platība- 0,7889 ha; Pārējās zemes platība- 0,2362 ha.
Labiekārtojums	Neapbūvēto platību veido pagalms, sakņu dārzs, zālāju pļava.
Apbūve	Dzīvojamā/krejtavas ēka, trīs palīgēkas
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0,5540 ha 2. ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0,1065 ha 4. ūdensteces aizsargjoslas teritorija 1,0650 ha.
Lietošanas mērķis	Lietošanas mērķis, saskaņā ar Cesvaines pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu: 

Kadastra apzīmējums	70270070069
Zemesgabala platība	0,2211 ha
Konfigurācija/ novietojums	

Apraksts	Taisnstūrim līdzīgas formas, ar vienu malu robežojas ar autoceļu P38, pārējās malas robežojas ar blakus esošo lauksaimniecības zemi un meliorācijas grāvi
Reljefs	Pārsvarā līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: zem ūdeņiem- 0,0153 ha; zemes zem ēkām platība- 0,2344 ha.
Labiekārtojums	Ar krūmājiem un koku audzi aizaugusi zeme, netiek apsaimniekota
Apbūve	Sūkņu mājas drupas
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārлūkā reģistrētie apgrūtinājumi: 3. ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0,0260 ha; 5. ūdensteces aizsargjoslas teritorija 0.2600 ha.
Lietošanas mērķis	Lietošanas mērķis, saskaņā ar Cesvaines pagasta spēkā esošo teritorijas plānojumu: 

Apbūves raksturojums

Dzīvojamā/krejotavas ēka (kadastra apzīmējums 70270060243001)

Ēkas vispārējais apraksts un plānojums.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads 1938. Ēkas izmantošanas veids- 1.stāvā bijušās krejotavas ražošanas telpas, netiek izmantotas; 2.stāvā vairāku dzīvokļu dzīvojamās un koplietošanas telpas. Uz vērtēšanas brīdi daļa telpu tiek apdzīvotas.

Ēka pārsvarā ir sliktā tehniskā stāvoklī, inženierkomunikācijas ir nolietojušās, daļēji demontētas.

Ēkas telpu platības.

Ēkas kopējā platība 943 m², t.sk., lietderīgā platība 754,2 m²:

- 1.stāva nedzīvojamā platība 335,8 m²;
- 2. stāva dzīvojamā platība 418,4 m²;
- koplietošanas, pagraba, palīgtelpas- 188,8 m².

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis.

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūra konstrukciju	apmierinošs
Ārsienas, apdare	Akmens mūra konstrukciju	apmierinošs/sliktis
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs/sliktis
Jumts	Azbestcimenta plāksnes	sliktis
Logi	Koka konstrukcijas	sliktis
Durvis	Koka konstrukcijas	sliktis

Inženiertīkli	Elektroapgāde Ūdensapgāde- artēziskā aka Kanalizācija- vietējā Apkure- krāsns	slikts
Iekštelpu apdare	Sienas- apmetums/tapetes/flīzes/krāsotas Grīdas- betona/dēļu Griesti- apmetums/koka	slikts

Palīgēka

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Nesošo konstrukciju materiāli, apraksts	Kopējā platība m ²
70270060243002	kūts	Akmens mūra pamati, koka konstrukciju sienas, azbestcimenta loksnes. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.	82,3
70270060243003	šķūnis	Akmens betona pamati, koka konstrukciju sienas, azbestcimenta loksnes. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.	210,4
70270060243004	šķūnis	Akmens betona pamati, koka konstrukciju sienas, azbestcimenta loksnes. Ēka ir apmierinoš/sliktā tehniskā stāvoklī.	533,3
70270070069001	Sūkņu māja	dzelzsbetona pamati, ķieģeļu konstrukciju sienas, azbestcimenta loksnes. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, daļēji sabrukusi	46,6

VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

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 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai,

pieāvājuma 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 jebkura 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.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visu riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Izmaksu pieeja

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.

Izmaksu 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. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Novadā un reģionā nedzīvojamās apbūves objektu- ražošanas, darbnīcu, noliktavu, administratīvo ēku piedāvājums/pieprasījumu ir līdzsvarots. Pārsvarā tiek piedāvāti XIX un XX gs. būvētas nedzīvojamās un daudzdzīvokļu ēkas, kas ir apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī. Šādām ēkām ir nepieciešami lieli kapitālieguldījumu remontā un pārbūvē, lai pielāgotu to izmantošanu mūsdienu prasībām.

Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem, atkarībā no platības, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikācijām, izmantošanas veida un iespējām ir robežās no 10000- 30000 EUR, vai 20 – 100 eur/m².

Izmāšanas iespējas šāda tipa objektiem ir ierobežotas. Piedāvājumā ir gan lielas, gan vidējas platības administratīvās, ražošanas, darbnīcu, garāžu un noliktavu ēkas/telpas. Vidējās tirdzniecības, biroju telpu nomas maksas reģionā ir 1,0-3,0 eur/m², ražošanas, darbnīcu, noliktavu ēku/telpu nomas maksas reģionā: 0,2- 1,0 eur/m².

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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/.

Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā/krejtavas ēka, kur 1.stāvā ražošanas telpas netiek ekspluatētas, 2.stāvā dzīvojamās telpas, daļēji tiek apdzīvotas.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskās ražošanas un dzīvojamā ēka, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma ēkas remontā un pārbūvē

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

<p><i>Pozitīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ēkas ārsienu konstrukcijas; • piebraukšanas apstākļi; 	<p><i>Negatīvie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ēkām nepieciešams remonts ar jaunu inženierkomunikāciju izbūvi; • tirgū ir ierobežots pieprasījums;
---	---

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem neminētiem 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, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtētāji uzskata, ka objektu, kuru sastāvā esošā apbūve ir celta vairāk kā pirms 90 gadiem, ir pakļauti gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojam, jo ēkai ir nepieciešams veikt remontu un pārbūvi, lai pielāgotu to konkrētai izmantošanai. Nepieciešamo līdzekļu ieguldījums ir grūti paredzams.

Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies četrus pārdotus līdzīgus īpašumus. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtoības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.


Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši ēkas iekštelpu platības vienu kvadrātmetru, palīgtelpu platība vērtēšanas objektā un salīdzināmos objektos ir samērā līdzīgas.

Salīdzinošie objekti:

<i>Objekts Nr.1</i>	<i>Kalpaki, Apes pagasts, Smiltenes nov.</i>
	
Pārdošanas laiks	07.2023.
Pārdošanas cena, EUR	10 000
Zemes gabala platība, ha	
Ēkas platība (bez pagraba), m ²	775,0
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu mūra administratīvā/ dzīvojamā ēka, celta 1970. gadā, ilgu gadus netiek ekspluatēta. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs/slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- krāsns. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas autoceļa Rīga-Igaunijas robeža malā, 3 km no Apes. Novietojums un piebraukšana laba.

Objekts Nr.2	Kļavu iela, Dzelzava, Dzelzavas pagasts, Madonas nov.
	
Pārdošanas laiks	06.2023.
Pārdošanas cena, EUR	10 000
Zemes gabala platība, ha	0,18
Ēkas kopējā platība, m ²	952,0
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu mūra administratīvā/ dzīvojamā ēka, celta 1969. gadā, daļa ēkas netiek ekspluatēta. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- centralizētā. Zemes gabals labiekārtots. Atrodas Dzelzavas ciematā. Novietojums un piebraukšana laba.

Objekts Nr.3	Grūbītes, Apes pagasts, Smiltenes nov.
	
Pārdošanas laiks	06.2023.
Pārdošanas cena, EUR	11 500
Zemes gabala platība, ha	2,8
Ēku kopējā platība, m ²	631,0
Īss objekta raksturojums	3-stāvu ķieģeļu konstrukciju daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, un 2-stāvu ķieģeļu konstrukciju dzīvojamā māja, celtas 1928. gadā. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs un slikts. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- aka, kanalizācija vietējā, apkure- krāšņu/plīts. Palīgēkas- mūra/koka konstrukciju, sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals nav labiekārtots, aizaudzis. Atrodas autoceļa Rīga-Igaunijas robeža tiešā tuvumā, 5 km no Apes. Novietojums un piebraukšana vidēji laba.

Objekts Nr.4	Pienava, Skujenes pag., Cēsu nov.
	
Pārdošanas laiks	05.2023.
Pārdošanas cena, EUR	15 000
Zemes gabala platība, ha	2,13
Ēkas kopējā platība, m ²	566,0
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu konstrukciju ēka: 1.stāvā pienotava, 2.stāvā dzīvokļi, netiek ekspluatēta, celta 1935. gadā. Ēkas un iekšējās apdares tehniskais stāvoklis apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas- elektrības pievads, ūdensapgāde- artēziskā aka, kanalizācija, apkure- krāšņu. Zemes gabals nav labiekārtots, aizaudzis. Palīgēka- šķūnis/pagrabs. Atrodas Skujenes ciematā, vietējās nozīmes autoceļa tuvumā, novietojums apmierinošs un piebraukšana vidēji laba.

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Objekts Nr.4	Vērtēšanas objekts
	Kalpaki, Apes pagasts, Smiltenes nov.	Kļavu iela, Dzelzava, Dzelzavas pagasts, Madonas nov.	Grūbītes, Apes pagasts, Smiltenes nov.	Pienava, Skujenes pag., Cēsu nov.	"Kraukļu krējotava", Cesvaines pag., Madonas nov.
Darījuma laiks	07.2023.	06.2023.	06.2023.	05.2023.	

Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	10 000	10 000	11 500	15 000	
A. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	10 000	10 000	11 500	15 000	

Zemes gabala platība, ha	0,00	0,18	2,80	2,13	2,4813
Ēkas kopējā platība, m ²	775	952	631	566	754,2

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

1. Novietojums novadā/reģionā	-10%	-5%	-5%	-10%	
2. Piebraukšanas iespējas, lielo autoceļu tuvums	-5%		-5%		
3. Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis un apdares kvalitāte	-10%	-15%		-20%	
4. Ēkas lielums		5%	-3%	-5%	
5. Ēkas konstruktīvais, arhitektoniskais risinājums					
6. Ēkas plānojums, izmantošanas veids					
7. Nodrošinājums ar komunikācijām apkures veids	-5%	-10%			
8. Zemes platība, īpašumtiesības	15%	10%			
9. Zemes gabala izmantošana, labiekārtojums, iekoptība					
10. Palīgēkas, papildus telpas, to tehniskais stāvoklis	5%	5%			
11. Citi faktori					
Kopējā korekcija, %	-10%	-10%	-13%	-35%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	9 000	9 000	10 005	9 750	9 439
Aprēķinātā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					9 400

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7027 006 0243, kas atrodas “Kraukļu krejotava”, Cesvaines pagastā, Madonas novadā, 2023. gada 28. septembrī noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 9 400 (deviņi tūkstoši četri simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- 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 apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, 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 aplēptu 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.