



**“LEJASSTRAUTI”, CESVAINE, MADONAS NOVADS
KADASTRA NR. 7007 003 0044**



2024. GADA 25. OKTOBRIS

2024. gada 25. oktobris
Reģ. Nr. 24- 413

Nekustamā īpašuma
"Lejasstrauti", Cesvainē, Madonas novadā
novērtējums

Madonas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7007 003 0044, kas atrodas "Lejasstrauti", Cesvainē, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Cesvaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000615810, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 70460090078)- 0,8198 ha platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7007 003 0044, kas atrodas "Lejasstrauti", Cesvainē, Madonas novadā, 2024. gada 23. oktobrī noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 1 600 (viens tūkstotis seši simti eiro).

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

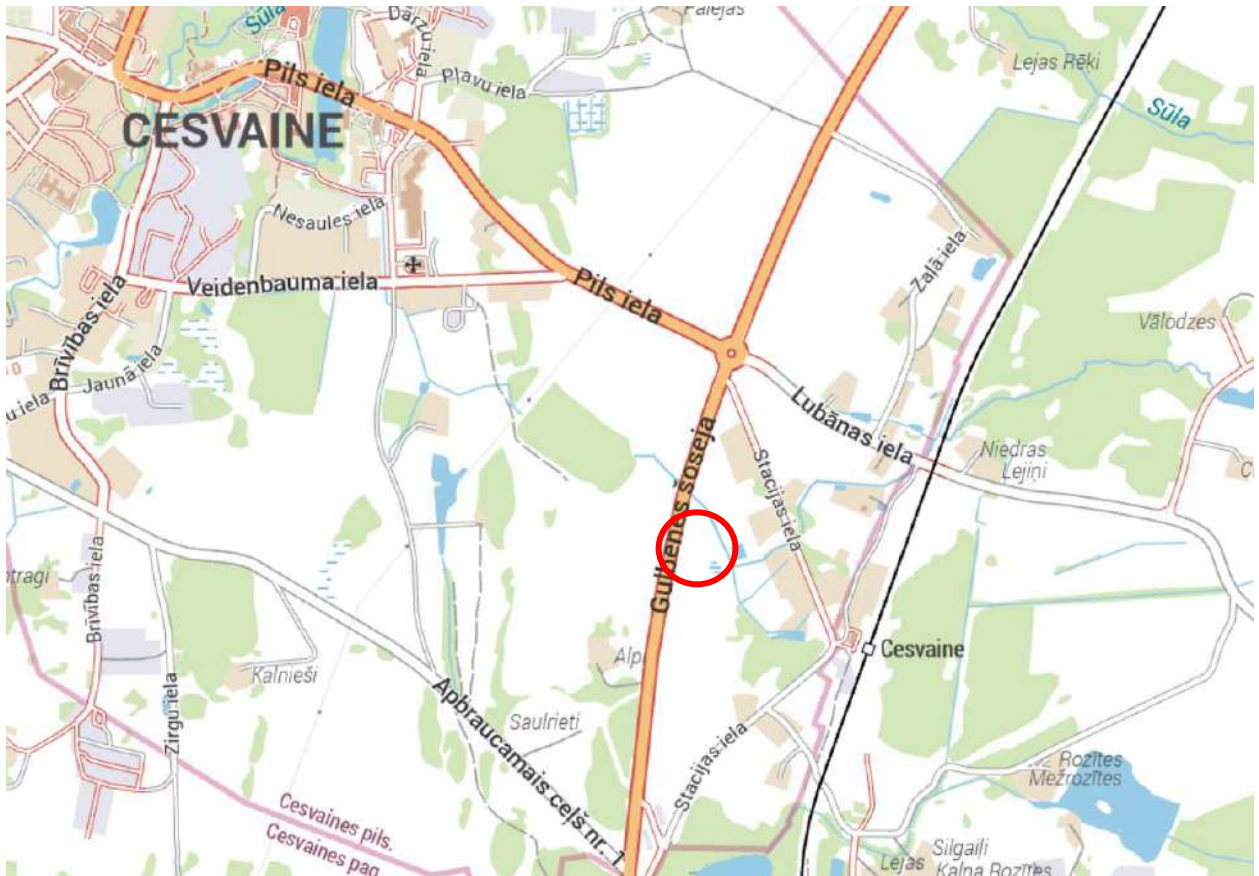
SATURS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	4
SLĒDZIENS.....	5
Vērtēšanas objekts.....	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums.....	6
Zemes atļautā izmantošana.....	7
VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
Tirgus vērtības definīcija.....	7
Vērtēšanas pieejas.....	7
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	9
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	9
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.....	10
Īpašie pieņēmumi.....	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita.....	10
Zemes vērtības aprēķins.....	11
SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU.....	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13
PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	14
PIELIKUMI.....	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Zemes īpašums
Īpašuma adrese	“Lejasstrauti”, Cesvaine, Madonas novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	7007 003 0044
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000615810
Īpašuma tiesības uz zemi	Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 70070030060)	0,8198 ha
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme- ganības, apaugusi ar krūmājiem un koku audzi, netiek apsaimniekota. Cesvaines pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- Lauksaimniecības teritorija (L).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots piemājas saimniecības izmantošanai vai pievienošana blakus esošajam īpašumam.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārلūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0372 ha. 2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.1499 ha. 3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0980 ha.
Tirgus vērtība	EUR 1 600 (viens tūkstotis seši simti eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 23. oktobris
Īpašie pieņēmumi	

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



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

“Lejasstrauti”, Cesvaine, Madonas novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7007 003 0044, kas atrodas "Lejasstrauti", Cesvainē, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Cesvaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000615810.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 0,8198 ha platībā (kadastra apzīmējums 70070030060), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami 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

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Cesvaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000615810 uz Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0372 ha.
2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.1499 ha.
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0980 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodaļējuma izdruka.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Internet vietnes www.lvmgeo.lv informācija.
- Cesvaines pilsētas teritorijas plānojums.

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


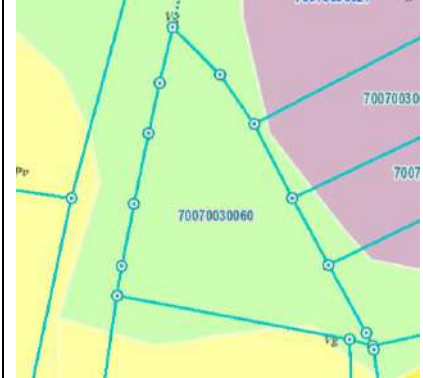

Vērtēšanas objekts novietots Cesvaines pilsētas teritorijas nomalē, starp autoceļu P37 Madona-Gulbene, Stacijas ielu un meliorācijas grāvi.

Apkārtņi veido dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecību zemi.

Pieklūšana pie zemes gabala ir apgrūtināta, jāšķērso citām personām piederoša zeme.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	70070030060
Zemesgabala platība	0,8198 ha
Forma/izvietojums	
Apraksts	Trīsstūrī līdzīgas formas, ar vienu malu robežojas ar autoceļu P37, ar otru malu robežojas ar meliorācijas grāvi, ar trešo malu robežojas ar piemāju saimniecību zemi
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme- 0,7089 ha, ganības; krūmāji- 0,0371 ha; zem ūdeņiem- 0,0738 ha
Labiekārtojums	Zemes platību veido purvainā un aizaugusi ar krūmājiem un koku audzi zeme, kas netiek izmantota
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0372 ha. 2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces

	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.1499 ha. 3. eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0980 ha.	
LIZ kvalitāte	-	
Augšņu tipi-	Vg- velēnu glejotā	
www.lvmgeo.lv dati:		
meliorācija	augšņu tips	LAD karte
		

Zemes gabala atļautā izmantošana

Lietošanas mērķis, saskaņā ar Cesvaines pilsētas spēkā esošo teritorijas plānojumu:



VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

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, 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 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 izsauc 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

Madonas novada mazpilsētās un ciematos pieprasījums pēc apbūves zemes ir neliels. Pēdējo gadu tendence ir pieprasījuma pieaugums pēc apbūves zemes ciematos ar labi attīstītu infrastruktūru, inženierkomunikāciju pieejamību un satiksmi ar novada centru.

Dzīvojamās apbūves zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 1,0 - 3,0 eur/m².

Kommercdarbībā un ražošanā izmantojamās zemes pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 0,5 - 5,0 eur/m².

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,1- 1,0 eur/m². Pārsvārā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

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	Lauksaimniecības zeme- ganības, apaugusi ar krūmājiem un koku audzi, netiek apsaimniekota. Cesvaines pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- Lauksaimniecības teritorija (L).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots piemājas saimniecības izmantošanai vai pievienošana blakus esošajam īpašumam.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Negatīvie:

- zeme netiek apsaimniekota, apaugusi ar krūmājiem;
- piekļūšana pie zemes gabala.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas 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

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot patieso īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.


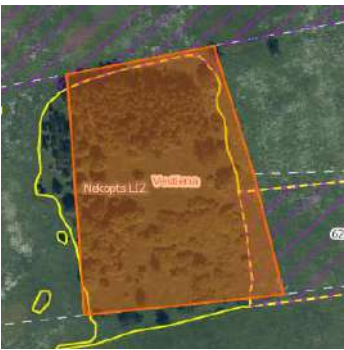
Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.


Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.


Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējies četrus pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti

Objekts Nr.1	Lazdona, Madonas nov.	
Pārdevuma laiks	10.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	2 000	
Zemes gabala platība, ha	0,98	
Objekta raksturojums	Zemes gabals - pārējās zemes platība, apaugusi ar krūmājiem un koku audzi, netiek apsaimniekota. Konfigurācija- izstieptas formas, reljefs- paugurains, robežojas ar dīķi. Atrodas Lazdonas ciemata nomalē, vietējā autoceļa malā. Novietojums ir labs, piekļūšana ir laba.	
Objekts Nr.2	Bērzaunes pag., Madonas nov.	
Pārdevuma laiks	03.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	3 500	
Zemes gabala platība, ha	1,70	
Objekta raksturojums	Zemes gabals- lauksaimniecībā izmantojamā zeme, netiek apsaimniekota, aizaugusi ar krūmājiem un koku audzi. Konfigurācija- taisnstūrim līdzīgas formas, reljefs- paugurains. Atrodas autoceļa Bērzaune-Gaiziņkalns un Bērzaunes ciemata tuvumā. Novietojums ir vidējs, piekļūšana ir apgrūtināta.	

Objekts Nr.3	Cesvaines pag., Madonas nov.	
Pārdevuma laiks	04.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	2 000	
Zemes gabala platība, ha	1,0000	
Objekta raksturojums	Zemes gabals- lauksaimniecībā izmantojamā zeme, netiek apsaimniekota, aizaugusi ar krūmājiem. Konfigurācija- taisnsūrim līdzīgas formas, reljefs-paugurains. Atrodas Cesvaines pilsētas tuvumā, piekļūšana pa piebraucamo ceļu. Novietojums ir vidējs, piekļūšana ir vidēji laba.	

Objekts Nr.4	Lubāna, Madonas nov.	
Pārdevuma laiks	06.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	2 500	
Zemes gabala platība, ha	1,16	
Objekta raksturojums	Zemes gabals- krūmāju zeme platības- 0,7319 ha; zem ūdeņiem- 0,19 ha; pārējā zeme- 0,2373 ha. Konfigurācija- trīsstūrim līdzīgas formas, reljefs-līdzens, robežojas ar meliorācijas grāvi. Novietojums pilsētā apmierinošs, piekļūšana ir apgrūtināta.	

	Lazdona, Madonas nov.	Bērzaunes pag., Madonas nov.	Cesvaines pag., Madonas nov.	Lubāna, Madonas nov.	"Lejastrauti", Cesvaine, Madonas nov.
Pārdošanas cena, EUR	2 000	3 500	2 000	2 500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	5%	10%	10%	0%	
Kopējā korekcija, %	5%	10%	10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	2 100	3 850	2 200	2 500	

Zemes gabala platība, ha	0,9769	1,70	1,00	1,16	0,8198
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 150	2 265	2 200	2 157	1 925

Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums novadā/pagastā	-5%	5%	0%	-5%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	-10%	0%	-10%	0%	
Zemes gabala platība	0%	5%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	0%	-3%	-3%	0%	
Zemes gabala izmantošana, lauksaimniecības zemes platības	0%	-5%	-5%	-3%	
Inženierkomunikāciju pieejamība	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums	0%	0%	0%	0%	
Ainaviskums, koku audze	0%	-10%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-15%	-8%	-18%	-8%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1827	2084	1804	1984	1925

Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	1 600
---	--------------

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7007 003 0044, kas atrodas “Lejasstrauti”, Cesvainē, Madonas novadā 2024. gada 23. oktobrī noteiktā

tirgus vērtība ir EUR 1 600 (viens tūkstotis seši simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba 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 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 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.