

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

**Madonas novada Praulienas pagasta
Praulienā, „Ozolsētas”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2025. gada 12. marts

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

Madonas novada Praulienas pagasta Praulienā, „Ozolsētas”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes un apbūves (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7086 010 0025	Praulienas pagasta ZG nodalījums:	64
Apbūves kadastra apzīmējumi:	7086 010 0025 001; 7086 010 0025 002; 7086 010 0025 003; 7086 010 0025 004	Zemes kadastra apzīmējumi:	7085 010 0025; 7085010 0026
Piezīmes:	Uz zemes gabala ar kadastra nr.7085010 0025 esošās ēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī vai sagruvušas, līdz ar to, tās sīkāk netiek aprakstītas, taču to esamība, veicot Objekta kopējās tirgus vērtības aprēķinus, tiek ņemta vērā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

Zemes raksturojums:Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7085 010 0025

Platība ha:	6,8	Forma:	Nenoteiktas formas
Komunikācijas u.c.:	Atvienotas.		

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7085 010 0026

Platība ha:	4,6	Forma:	Nenoteiktas formas
Komunikācijas u.c.:	-		

Apbūves raksturojums:

Ēku nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001.	1872.	1	251,9	Daļēji saglabājušies pamati un ārsienas
Klētis ar pagrabu 002.	1907.	1/-1	71,4	Daļēji saglabājušies pamati, ārsienas un jumta konstrukcija.
Kūts 003.	1937.	1	53,3	Daļēji saglabājušies pamati
Šķūnis 004.	1952.	1	47,5	Dabā neeksistē
Šķūnis 005.	1952.	1	50,4	Dabā neeksistē

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- ceļa servitūta teritorija 0.1000 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.1052 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.1052 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.1052 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0298 ha.
Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	- aizsargājama koka (dižkoka) teritorija 0.4149 un 0,1 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 6.1878 un 4,6 ha.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	12.03.2025.	Vērtējums sagatavots:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 12. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas izmaksu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 12. martā ir
30 100 EUR (trīsdesmit tūkstoši viens simts eiro);

tai skaitā

- zemes tirgus vērtība EUR 27 600;
- apbūves tirgus vērtība EUR 2 500.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	12
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	13
3.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 6 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra izdruka	- 8 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Madonas novada Praulienas pagastā, pie asfaltēta autoceļa P84 Madona–Varakļāni, Attālums līdz pagasta centram Prauliena aptuveni 1,5 km, attālums līdz novada centram Madona aptuveni 7 km. Zemes gabals robežojas ar apbūvētām un neapbūvētām teritorijām, piebraucamiem ceļiem, krūmājiem. Apkārtnē ar viegli paugurainu reljefu. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pagasta centram raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti 1,5 km attālumā.

1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

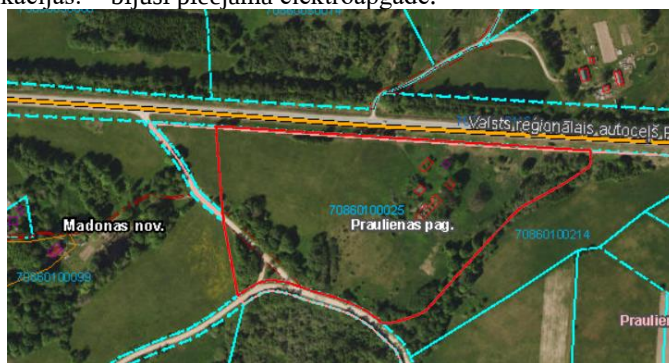
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo zemes gabalu platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastra izdrukai un zemes robežu plānam parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Platība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
1.	7085 010 0025	6,8	5,1	-	1,1	-	-	0,5	0,1	-
2.	7085 010 0026	4,6	0,5	-	3,7	-	0,1	-	-	0,3
	Kopā:	11,4	5,6	-	4,8	-	0,1	0,5	0,1	0,3

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7085 010 0025

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

kopējā platība: 6,8 ha;
 forma: nenoteiktas formas;
 reljefs: viegli paugurains;
 apaugums: ganības, krūmāji, atsevišķi koki;
 nožogojums: zemes gabals nav nožogots;
 labiekārtojums: zeme nav meliorēta;
 apbūve: drupas – pamati, karkasi;
 inženierkomunikācijas: bijusi pieejama elektroapgāde.



Piekļūšana zemes gabalam organizēta no asfalta un grants seguma ceļiem. Zemes gabals robežojas ar apbūvētām un neapbūvētām teritorijām, piebraucamiem ceļiem, krūmājiem. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamās mājas un palīgēku drupas un pamati.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7085 010 0026

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

kopējā platība: 4,6 ha;
 forma: nenoteiktas formas;
 reljefs: kopumā līdzens;
 apaugums: nekopts zālājs, krūmāji, atsevišķi koki;
 nožogojums: zemes gabals nav nožogots;
 labiekārtojums: zeme nav meliorēta;
 apbūve: -;
 inženierkomunikācijas: -.



Piekļūšana zemes gabalam organizēta no asfalta seguma ceļa Ozolu centrā. Zemes gabals no D robežojas ar iebrauktuvi pagalmā, no pārējām pusēm ar neapbūvētām teritorijām.

Saskaņā ar Praulienas pagasta teritorijas plānojumu (geolatvija.lv), īpašums atrodas Lauksaimniecības un mežu teritorijā.



	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L)

1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Skati uz zemes gabalu ar kad.apz. 7086 010 0025



Skati uz zemes gabalu ar kad.apz. 7086 010 0025



Skati uz zemes gabalu ar kad.apz. 7086 010 0026



Skati uz zemes gabalu ar kad.apz. 7086 010 0026



Skats uz dzīvojamo māju 001



Skats uz dzīvojamo māju 001



Skats uz Klēti ar pagrabu 002.



Skats uz Klēti ar pagrabu 002



Skats uz kūti 003.

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas izmaksu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – 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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos pilnā apjomā izmantojama izmaksu pieeja apbūves (pamatu) un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes novērtēšanai.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes izmantošana lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērsts.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2025. gadam.

Līdzīgu īpašumu – lauksaimniecībā izmantojamas zemes pēdējā laikā ir samērā aktīvs. Analizējot kopējo situāciju līdzīgu īpašumu tirgū Madonas novadā un citviet tuvākā apkārtnē, var secināt, pēdējā gada laikā ir pārdoti aptuveni 40 līdzvērtīgi zemes gabalu īpašumi. Ticamo darījumu pārdošanas cenas svārstās no 2 500 – 4 500 EUR/ha.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pieprasījums pēc lauksaimniecībā izmantojamas zemes pārsniedz piedāvājumu;
- laba piekļūšana.

Negatīvie:

- lielu daļu zemes aizņem krūmāji;
- zems LIZ novērtējums ballēs;
- apbūves sliktais stāvoklis.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku parametri atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks līdzīga objekta iznomāšanas gadījumā nekad nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība visbiežāk neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Lai veiktu Objekta tirgus vērtības aprēķinu, īpašums nosacīti tika sadalīts sekojošās daļās:

- 1) **īpašuma daļas - lauksaimniecībā izmantojamā zeme 5,6 ha platībā un apbūve;**
- 2) **īpašuma daļas - krūmāji, zeme zem ēkām un ūdeņiem, pārējās zemes 5,8 ha platībā.**

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins

Īpašuma tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem reģionā.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, pēdējo gadu laikā lauksaimniecības zemes cenas ir būtiski pieaugušas.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidencialu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

- 1) īpašumu *Madonas novada Aronas pagastā „Pļavas”* (kad.nr. 7042 004 0182). Zemes gabala platība 7,8 ha, t.sk. 0,7 ha krūmāji; 0,1 ha zeme zem ūdeņiem; 0,1 ha pārējās zemes. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāte – 40 balles. Zeme nav meliorēta. Piekļūšana no grants ceļa. Īpašums pārdots 2024. gada jūnijā par 27 000 EUR.
- 2) īpašumu *Madonas novada Bērzaunes pagastā, “Veizēni”* (kadastra nr. 7046 004 0064). Zemes gabals ar platību 8,4 ha, t.sk. 1,48 ha krūmāji; 0,02 ha zeme zem ceļiem; 0,7 ha pārējās zemes. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāte – 26 balles. Zeme nav meliorēta Piekļūšana no grants ceļa. Īpašums pārdots 2024. gada jūlijā par 26 000 EUR.
- 3) īpašumu *Madonas novada Praulienas pagastā, “Pļavsīli”* (kadastra nr. 7086 014 0004). Zemes gabals ar platību 10,5 ha, t.sk. 0,3 ha pārējās zemes. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāte – 35 balles. Zeme nav meliorēta Piekļūšana no grants ceļa. Īpašums pārdots 2024. gada maijā par 28 988 EUR.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3			
	Madonas novada Praulienas pagasta Praulienā, „Ozolsētas”	Madonas novada BeļavasAronas pagastā „Pļavas”	Madonas novada Bērzaunes pagastā, “Veizēni”	Madonas novada Praulienas pagastā „Pļavsīli”			
Zemes gabala daļas platība, ha	5,60	7,80	8,40	10,50			
Pārdevuma cena, EUR		27000	26000	28988			
Darījuma laiks		06.2024.	07.2024.	05.2024.			
Nosacītā 1 ha cena, EUR		3462	3095	2761			
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3 462		EUR 3 095		EUR 2 761	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3 462		EUR 3 095		EUR 2 761	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3 462		EUR 3 095		EUR 2 761	
4. Īpašuma novietojums reģionā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%
		EUR 3 462		EUR 3 095		EUR 2 844	

5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-2%	lielāks	-3%	lielāks	-5%
- lauksaimniecības zemes īpatsvars		sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		sliktāki	3%	sliktāki	3%	sliktāki	3%
- izmantošanas iespējas, atbilstība labākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabalu skaits		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
- zemes auglība		labāk	-5%	labāk	-1%	labāk	-4%
- labiekārtojums - meliorācijas sistēma		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi (starpgabals)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-1%		2%		-8%
		EUR 3 427		EUR 3 157		EUR 2 616	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		-1%		2%		-5%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 35		EUR 62		-EUR 145	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 3 427		EUR 3 157		EUR 2 616	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 26 730		EUR 26 520		EUR 27 469	
6. Citi faktori:							
- apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 2 500		EUR 2 500		EUR 2 500	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 29 230		EUR 29 020		EUR 29 969	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		3747		3455		2854	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,30		0,30		0,40	
Salīdzināmo zemju platības 1ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 3 302						
Vērtējamā zemes gabala daļas tirgus vērtība	EUR 18 493						

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **lauksaimniecības zemes un apbūves** tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 18 500**.

Īpašuma daļas - krūmāji, zeme zem ēkām un ūdeņiem, pārējās zemes 5,8 ha platībā, tirgus vērtības aprēķins.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošu informāciju, krūmāju, zemes zem ēkām un pārējo zemju tirgus vērtība vērtējamā Objekta apkārtnē ir ~ 2 000 EUR/ha:

$$5,8 \text{ ha} \times 2\,000 \text{ EUR/ha} = 11\,600 \text{ EUR}$$

Tādējādi Objekta daļas – krūmāju, zemes zem ēkām un pārējo zemju tirgus vērtība ir EUR 11 600.

Objekta kopējās tirgus vērtības aprēķins.

Lai veiktu īpašuma novērtēšanu, tas nosacīti tika sadalīts daļās:

- 1) *īpašuma daļas - lauksaimniecībā izmantojama zeme 5,6 ha platībā un apbūve;*
- 2) *īpašuma daļas - krūmāji, zeme zem ēkām un ūdeņiem, pārējās zemes 5,8 ha platībā.*

Objekta kopējā tirgus vērtība tiek noteikta, summējot iepriekš noteikto atsevišķo īpašuma daļu tirgus vērtības. Tādējādi Objekta tirgus vērtība ir:

Īpašuma daļa	Zemes platība, ha	Vērtība, EUR
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme un apbūve	5,6	18 500
Krūmāji un pārējās zemes	5,8	11 600
Kopā:	11,4	30 100

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 30 100**.

3.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai katrā gadījumā pilnvērtīgi var tikt izmantotas tikai izmaksu un tirgus pieejas. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai katrā gadījumā par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo īpašuma tirgus vērtību atzīstama ar izmaksu un tirgus pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (rezultātus noapaļojot) ir **EUR 30 100**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2025. gada 12. martā ir
30 100 EUR (trīsdesmit tūkstoši viens simts eiro);

tai skaitā

- zemes tirgus vērtība EUR 27 600;
- apbūves tirgus vērtība EUR 2 500.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**