

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības
Masīvs 5-139, zemes gabals Nr.119, Aronas pagasts,
Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 1.septembris

2025.gada 1.septembrī
Reģ. Nr. Z-25/272

Madonas novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma- zemes vienības Masīvs 5-139, zemes gabals Nr.119, Aronas pagastā,
Madonas novadā tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības **Masīvs 5-139, zemes gabals Nr.119, Aronas pagastā, Madonas novadā**, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Aronas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0087 3496 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7042 010 0765, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7042 010 0765) 0,0710 ha platībā**.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 1.septembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir**

EUR 2 400

(divi tūkstoši četri simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
SECINĀJUMI.....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	19
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
PIELIKUMI.....	21

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums - izdruka no datorizētas zemesgrāmatu datu bāzes;
- 2.pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS



Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Masīvs 5-139, zemes gabals Nr.119, Aronas pagastā, Madonas novadā, „*tirgus vērtību*” vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 piespiedšanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Masīvs 5-139, zemes gabals Nr.119, Aronas pagasts, Madonas novads.
Kadastra numurs	7042 010 0765
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7042 010 0765
Īpašumtiesības	Uz 2024.gada 2.jūlija uzziņas par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.2.1.3.5/24/370 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000054572.
Aprūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav.
Aprūtinājumi VZD Kadastrā	Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,0710 ha.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 1.septembrī
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	604 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	852 EUR
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,0710 ha, t.sk. augļu dārzs - 0,0710 ha.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- regulāra daudzstūra forma, reljefs - nedaudz viļņains.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs
Komunikācijas	Nav
Labiekārtojums	Zemes vienība netiek izmantota, daļēji aizaugusi ar zāli un krūmiem.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada Aronas pagasta teritorijas plānojuma grafiskās daļas karti OBJEKTA plānotā (atļautā) izmantošana ir <i>savrupmāju apbūves teritorija</i> .

	
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība netiek izmantota. Teritorija nenorobežota. Zemes vienība nesakopta, daļēji aizaugusi ar zāli un krūmiem.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Pievienošana blakus esošiem īpašumiem vai mazdārziņa izveide.
Apkārtne, piebraukšana	Novērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novada Aronas pagasta pie Madonas pilsētas robežas apdzīvotajā vietā Liepa. Grantēts piebraucamais ceļš.
ESG faktoru analīze	<p>ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir maza:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: mazs; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: mazs. <p>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes.</p>  <p>Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/v/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p> <ul style="list-style-type: none"> • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Piezīmes	Zemes gabala platība ir mazāka nekā minimālā platība, noteikta TIAN.

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva 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 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)
- d) saskaņā ar Madonas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu minimālā zemes gabala platība 1200 m².

MADONAS NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMS 2013.-2025.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

3.2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzS)

1. **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)** nozīmē teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju un dvīņu māju apbūve, kā arī vasarnīcas un dārza mājas, bet papildizmantošana - citas šajā teritorijās atļautās izmantošanas.

2. Vietas ar īpašiem noteikumiem:

- 1) DzS1 – Madonas pilsētā;
- 2) DzS2 – ciemu teritorijās.

3. Atļautā galvenā izmantošana:

- 1) savrupmāja,
- 2) dvīņu māja,
- 3) vasarnīca;
- 4) dārza māja;
- 5) vietējas nozīmes mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, sabiedriskā iestāde, atklāta sporta būve, viesu māja, amatniecība, autotransporta līdzekļu remonts un apkope, pārtikas produktu izgatavošanu un pārstrāde utml., ja to paredz lokālplānojums, detālplānojums vai veikta publiskās apspriešanas procedūra ar pozitīvu iznākumu.

6. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība:

- 1) DzS1 - 600 m², katrai no dvīņu mājas daļām - 400 m²;
- 2) DzS2 - 1200 m², katrai no dvīņu mājas daļām - 800 m²;
- 3) sabiedriskajiem un darījumu objektiem - 1200 m².

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais zemes gabala 710 m² platībā izmantošanas veids varētu būt pievienošana blakus esošiem īpašumiem vai mazdārziņa izvēle.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties īpašumu, pircēji lielu uzmanību pievērš tā atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. NĪ tirgū līdzīgi īpašumi parādās salīdzinoši reti.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). Pieprasījumu pēc līdzīgiem OBJEKTIEM ierobežo to izmantošanas iespējas. Pamatā pieprasījums veidojas no apbūves īpašnieku puses, kas, iegūstot īpašumā zemi, vēlas palielināt kopējo īpašuma vērtību un samazināt izdevumus īpašuma uzturēšanai. Būtiska nozīme ir apbūves fiziskajam stāvoklim, kas arī nosaka turpmāko zemes izmantošanas veidu (esošās apbūves saglabāšana vai jaunas apbūves veidošana).

Aronas pagasta dārzkopības sabiedrībās kopš 2024.gada vasara līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim ir reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar privātmāju zemes vienībām, t.sk. neapbūvēs zeme – 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Līdzīgu, neapbūvētu zemes gabalu cenas dārzkopības sabiedrībās Madonas novadā ir vidēji robežās no 1 – 4,50 EUR/m².

2022. gada 24. februārī uzsāktas kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Šobrīd ir pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA sastāvu, atrašanās vietu, platību un fizisko stāvokli un izmantošanas veidu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū par tirgum atbilstošu cenu vērtējamas kā ierobežotas.

FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- īpašums atrodas apdzīvotajā vietā Liepa, Aronas pagastā, Madonas novadā pie Madonas pilsētas robežas;
- īpašuma sastāvs - kopējā platība 0,0710 ha, t.sk. augļu dārzs 0,0710 ha;
- grantēts piebraucamais ceļš;
- zemes mērķis - zemes gabals individuālo dzīvojamo māju apbūvei. (kods 0601);
- zemes vienības reljefs- nedaudz viļņains, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija - regulārs daudzstūris;
- šobrīd zemes vienība netiek izmantota;
- nav informācijas par noslēgtu nomas līgumu;
- zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- ESG faktoru ietekme ir nebūtiska;
- TIAN noteiktā zemes gabala platība ir mazāka nekā minimālā platība individuālās dzīvojamās mājas būvniecībai un sakarā ar to vienīgais zemes gabala 710 m² platībā izmantošanas veids varētu būt pievienošana blakus esošiem īpašumiem.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

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

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. 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. Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

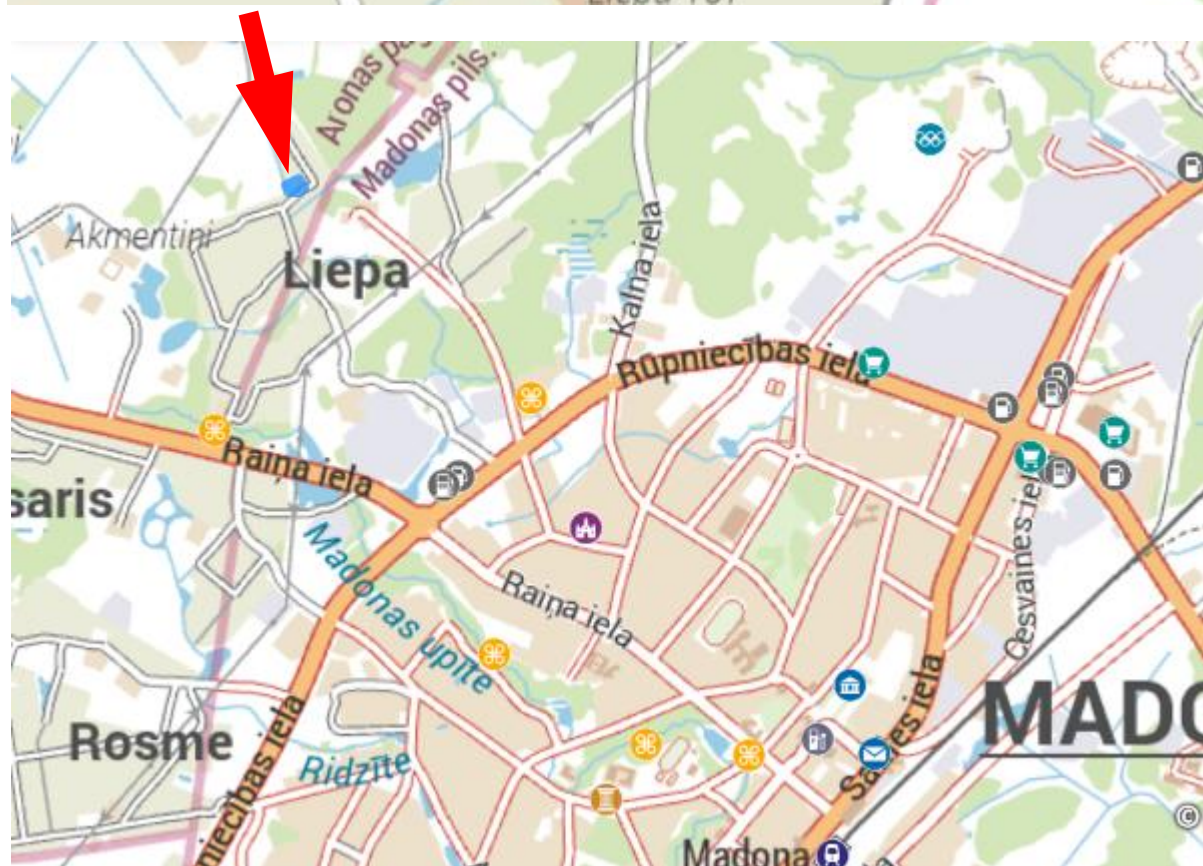
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Aronas pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.865002-26.198804-18/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70420100765>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



7.,8.attēls. Zemes vienība



9.,10.attēls. Zemes vienība



11.,12.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS Nr.119, MASĪVS 5-139, ARONAS PAGASTĀ, MADONAS NOVADĀ
NOVĒRTĒJUMS, 01.09.2025.**

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

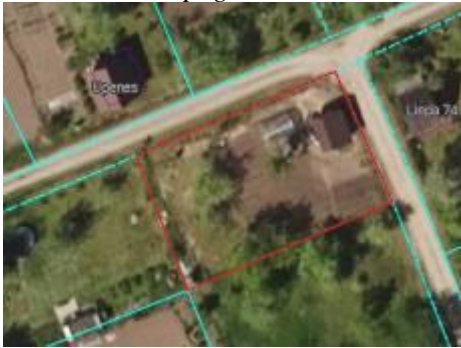
- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.




Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu).

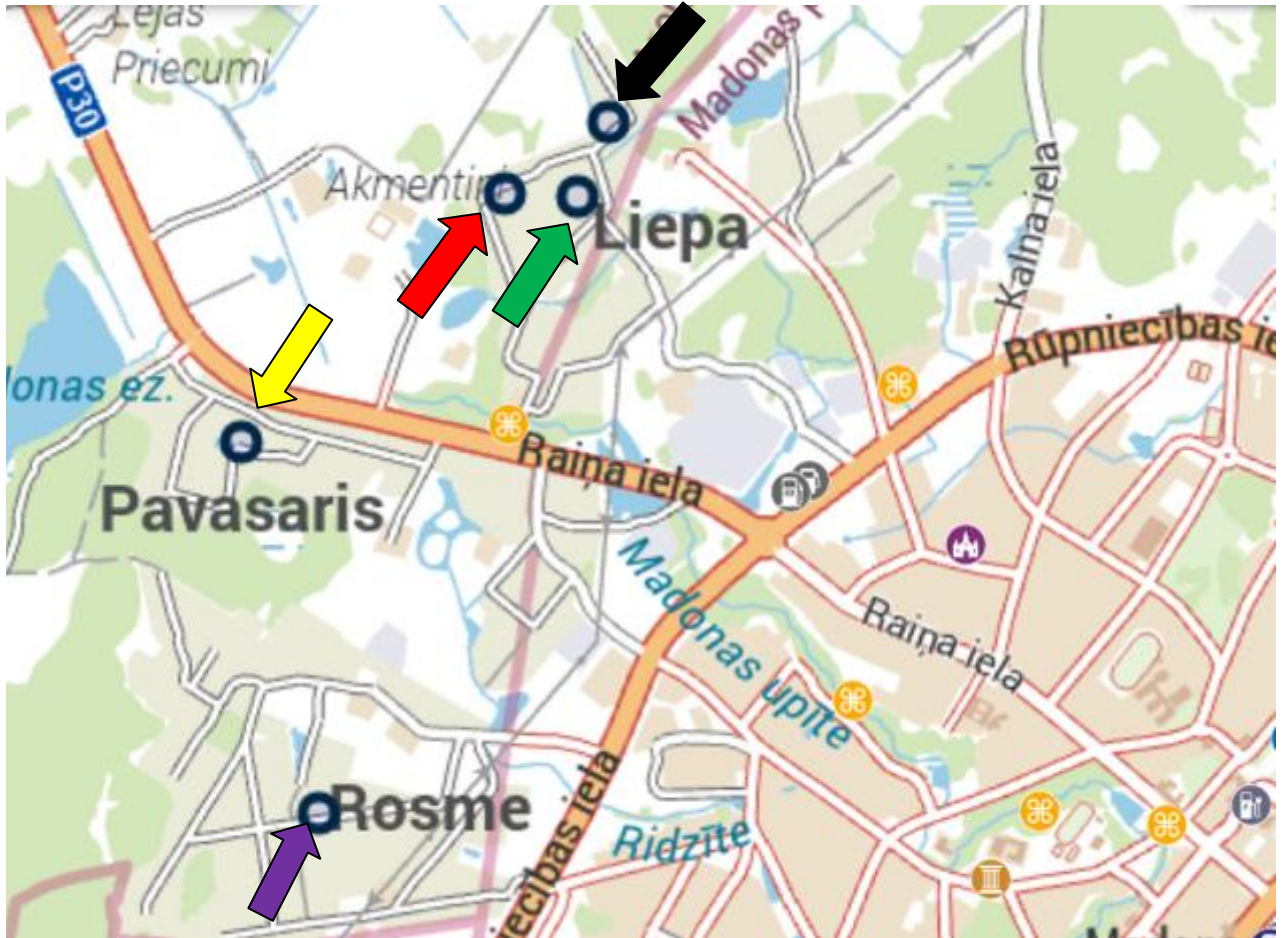
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1: Masīvs 5-139, z.g. Nr.38, Aronas pagasts, Madonas nov.</i></p>  <p>avots: kadastrs.lv</p>	<p>Zemes vienība atrodas apdzīvotajā vietā Liepa, Aronas pagastā, Madonas novadā ~1,5 km attālumā no Madonas pilsētas centra, kadastra Nr. 7042 010 028, 570 m² platībā. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido privātmāju apbūve. Zemes gabalam ir taisnstūra forma ar samēra līdzenu reljefu. Gruntsūdens līmenis- vidējs. Apmierinošs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis-individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes gabals nav apbūvēts, bet šobrīd tur izvietotas ēka un siltumnīca, kuras īpašumtiesības nav noskaidrotas. Salīdzināmais un vērtējamais zemes gabali izvietoti vienā ciematā Liepa ~ 220 m attālumā. Pārdevuma datums 01.11.2023.g., pārdošanas cena: 2000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1739637</p>
--	---

<p><i>Objekts Nr.2: Masīvs 5-139, z.g. Nr.91, Aronas pagasts, Madonas nov.</i></p>  <p>avots: kadastrs.lv</p>	<p>Zemes vienība atrodas apdzīvotajā vietā Liepa, Aronas pagastā, Madonas novadā ~1,5 km attālumā no Madonas pilsētas centra, kadastra Nr. 7042 010 0333, 630 m² platībā. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido privātmāju apbūve. Zemes gabalam ir taisnstūra forma ar samēra līdzenu reljefu. Gruntsūdens līmenis- vidējs. Zemes vienība atrodas kvartāla vidū un tieša piebraucamā ceļa nav. Zemes lietošanas mērķis- individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes gabals nav apbūvēts. Salīdzināmais un vērtējamais zemes gabali izvietoti vienā ciematā Liepa ~ 120 m attālumā.</p> <p>Pārdevuma datums 10.02.2025.g., pārdošanas cena: 1700 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2047846</p>
<p><i>Objekts Nr.3: Masīvs 5-140, z.g. Nr.188, Aronas pagasts, Madonas nov.</i></p>  <p>avots: kadastrs.lv</p>	<p>Zemes vienība atrodas dārzkopības sabiedrībā Pavasaris, Aronas pagastā, Madonas novadā ~1,0 km attāluma no Madonas pilsētas centra, kadastra Nr. 7042 010 0411, 650 m² platībā. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido privātmāju apbūve. Zemes gabalam ir četrstūra forma ar samēra līdzenu reljefu. Gruntsūdens līmenis- augsts. Zemes vienība atrodas kvartāla vidū un tieša piebraucamā ceļa nav. Zemes lietošanas mērķis- individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes gabals nav apbūvēts.</p> <p>Pārdevuma datums 15.10.2024.g., pārdošanas cena: 2500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1973281</p>
<p><i>Objekts Nr.4: Masīvs 5-141, z.g. Nr.136, Aronas pagasts, Madonas nov.</i></p>  <p>avots: kadastrs.lv</p>	<p>Zemes vienība atrodas dārzkopības sabiedrībā Rosme, Aronas pagastā, Madonas novadā ~1,5 km attāluma no Madonas pilsētas centra, kadastra Nr. 7042 010 0525, 582 m² platībā. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido privātmāju apbūve. Zemes gabalam ir taisnstūra forma ar samēra līdzenu reljefu. Gruntsūdens līmenis- augsts. Apmierinošs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis- individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes gabals nav apbūvēts, bet tur izvietota siltumnīca, kuras īpašumtiesības nav noskaidrotas.</p> <p>Pārdevuma datums 22.04.2025.g., pārdošanas cena: 2100 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1973281</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.881754-26.283526-11/f%5F%5F%5Fp-fRfS0VWpr5-p-twfR0Rhfs5-p-VhXS0ZSis5-p-pUjR0Vkf5-p-dqdR0RTgs5/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m2 cenu ietekmējošiem faktoriem**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Masīvs 5-139, z.g. Nr. 119, Aronas pag. Madonas nov.	Masīvs 5-139, z.g. Nr. 38, Aronas pag. Madonas nov.	Masīvs 5-139, z.g. Nr. 91, Aronas pag. Madonas nov.	Masīvs 5-140, z.g. Nr. 188, Aronas pag. Madonas nov.	Masīvs 5-141, z.g. Nr. 136, Aronas pag. Madonas nov.
Darījuma datums	01.09.2025.	01.11.2023	10.02.2025	15.10.2024	22.04.2025
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)
Zeme apbūvēta/nav apbūvēta	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes gabala platība, m2	710	570	630	650	582
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2000	1700	2500	2100
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		3,51	2,70	3,85	3,61
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		7	0	3	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		7	0	3	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,07	1,00	1,03	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		3,75	2,70	3,96	3,61
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Plānotā (atļautā) izmantošana	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve
Zemes lietošanas mērķis	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	-5	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta attālumu no ezera		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1m2 vērtību		-5	-3	-3	-5
Korekcija uz objekta konfigurāciju, novietojumu		0	2	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veida atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	5	5	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-5	4	-3	-5
Korekcijas koeficients		0,95	1,04	0,97	0,95
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	3,41	3,57	2,81	3,84	3,43
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2421				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2400				

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m² tirgus vērtība ir 3,41 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības Masīvs 5-139, zemes gabals Nr.119, Aronas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtības aprēķins:

$$710 \text{ m}^2 \times 3,41 \text{ EUR/m}^2 = 2421 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 400 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

710 m² – zemes vienības kopējā platība,

3,41 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS Nr.119, MASĪVS 5-139, ARONAS PAGASTĀ, MADONAS NOVADĀ
NOVĒRTEJUMS, 01.09.2025.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības Masīvs 5-139, zemes gabals Nr.119, **Aronas pagastā, Madonas novadā**, novērtējumu 2025.gada 1.septembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 400

(divi tūkstoši četri simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicēību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecināšie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.