

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

Rēzeknes novada

Lūznavas pagastā, “Pušbāri”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Rēzeknes novada pašvaldības iestāde “Maltas apvienības pārvalde”

Novērtējuma datums: 2026. gada 25. jūnijs

Maltas apvienības pārvaldei

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Rēzeknes novada Lūznavas pagastā, “Pušbāri”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7868 001 0638	Lūznavas pagasta ZG nodaļums:	100000676836
Zemes gabala kadastra apzīmējums	7868 001 0638		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Rēzeknes novada pašvaldība
------------	----------------------------

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kad.apz. 7868 001 0638			
Platība, ha:	1,62	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Reģistrēts VZD Kadastrā: - Ceļa servitūta teritorija 0.0405 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0405 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0405 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0405 ha.
	Reģistrēts zemes robežu plānā: - Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes) , kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.37 ha.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	25.06.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel. nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 25. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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 2026. gada 25. jūnijā ir **3 000 EUR** (trīs tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

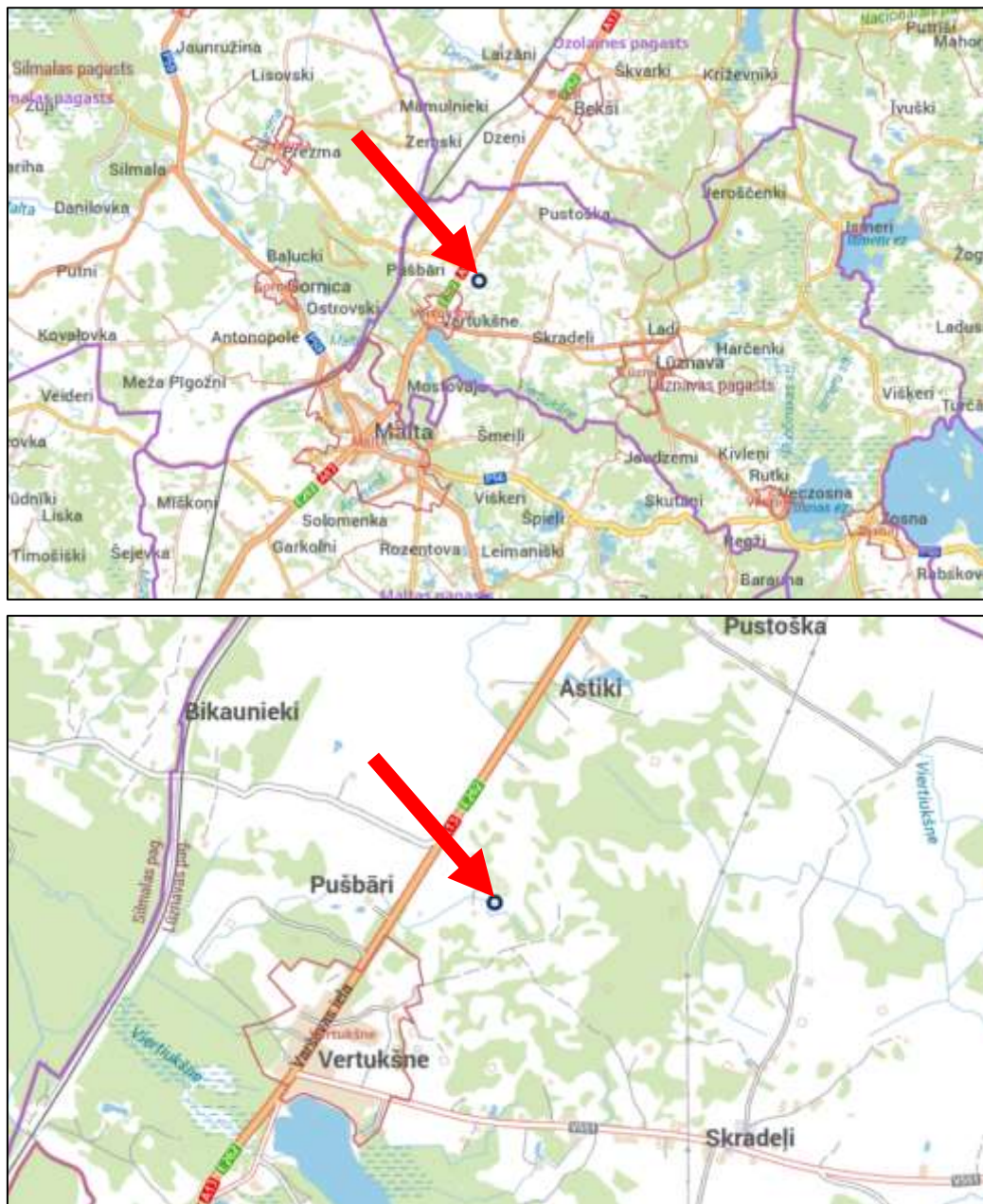
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE.....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas izdrukā	- 1 lapa;
2.	pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3.	pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 6 lapas;
4.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Rēzeknes novada Lūznavas pagasta Pušbāru ciema teritorijā. Īpašums izvietots lauku teritorijā, uz austrumiem no valsts galvenā autoceļa A13 (Rēzekne - Daugavpils). Apkārtējo teritoriju pārsvarā veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atsevišķas viensētas ar saimniecības ēkām, krūmāji un ūdens objekti. Apbūves blīvums ir neliels, apkārtējā vide ir mierīga un raksturīga lauku teritorijai. Reljefs pārsvarā ir līdzens līdz viegli viļņots. Plašāks tirdzniecības, izglītības, veselības aprūpes un citu pakalpojumu klāsts pieejams Rēzeknes pilsētā, kas ir tuvākais reģionālais centrs. Piekļuve īpašumam nodrošināta pa vietējās nozīmes autoceļu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši kadastra informācijas sistēmas datiem 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.	7868 001 0638	1,62	0,77	-	0,6	-	0,19	-	0,04	0,02
	Kopā:	1,62	0,77	-	0,6	-	0,19	-	0,04	0,02

Zemes gabala ar kad.apz. 7868 001 0638 raksturojums:

platība:	1,62 ha;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	līdzens līdz viegli viļņots;
apaugums:	lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	32.

No rietumu puses zemes gabals robežojas ar vietējo grants ceļu, no kura nodrošināta piekļūšana īpašumam. Pārējās robežas piekļaujas lauksaimniecībā izmantojamām zemēm un citiem lauku teritorijas īpašumiem. Zemes gabala reljefs ir līdzens līdz viegli viļņots. Apskates laikā tika konstatēts, ka zemes gabals netiek intensīvi apsaimniekots – lielāko daļu klāj zālājs, vietām teritorija aizaugusi ar krūmājiem. Kopumā zemes gabals ir piemērots lauksaimnieciskai izmantošanai, taču atsevišķās vietās nepieciešama teritorijas attīrīšana no apauguma.



1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

Apzīmējumi:



Lauksaimniecības teritorija (L)

Saskaņā ar Rēzeknes novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Lauksaimniecības (L)* teritorijā.

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz 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 līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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 eksponēšanas 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 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 pārrāks 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 pārrāks 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 lauksaimnieciskai darbībai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņemums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņemumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un Tuvajos Austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamo 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 augšupvērst.

Lauksaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir samērā likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Pieprasījumu pēc lauksaimniecības zemēm veicina Eiropas Savienības sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī vietējo saimniecību vēlme paplašināt apsaimniekojamās platības.

Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā. Starp Objekta apkārtnē esošajiem zemniekiem vērojama konkurence gan par zemes gabalu iegādi, gan nomu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja, ka lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas Lūznavas un blakus pagastos pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās. Tirgū pieprasītākie ir regulāras formas zemes gabali ar nodrošinātu piekļušanu. Darījumu cenas līdzīgiem objektiem pārsvarā ir robežās no 1 600 līdz 2 500 EUR/ha, savukārt zemes gabali ar lielāku krūmāju, ūdens objektu vai citu lauksaimniecībā neizmantojamu platību īpašvaru parasti tiek pārdoti par zemākām cenām, jo šādu platību apsaimniekošanai nepieciešami papildu ieguldījumi. Šādu objektu pircēju loks ir ierobežotāks, un tos galvenokārt iegādājas blakus esošo īpašumu īpašnieki vai lauksaimniecības uzņēmumi savu zemes īpašumu paplašināšanai.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabalam laba piekļušana;
- apkārtnē attīstīta lauksaimniecība un saglabājas pieprasījums pēc lauksaimniecībā izmantojamām zemēm;
- zemes gabals robežojas ar apsaimniekotām lauksaimniecības zemēm.

Negatīvie:

- intensīvai saimnieciskai darbībai salīdzinoši neliela zemes platība;
- daļa zemes gabala aizaugusi ar krūmājiem;
- zemes gabala pilnvērtīgai izmantošanai nepieciešama teritorijas sakopšana.

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. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- 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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par darījumiem ar līdzīgiem neapbūvētiem lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta reģionā.

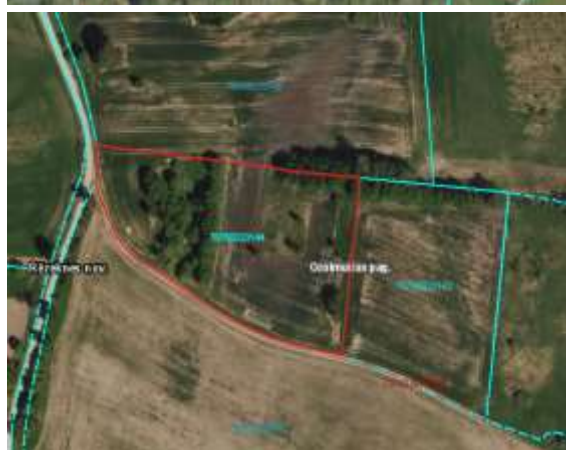
Vērtētāji ir apkopojuši pietiekamu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem. Darījumu cenu atšķirības galvenokārt nosaka zemes gabalu individuālās īpašības, atrašanās vieta un citi tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) Īpašumu Rēzeknes novada Ozolaines pagastā, “Jekaterinas ganības” (kadastra nr. 7876 003 0346). Zemes gabals ar platību 1,8 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,43 ha. Piekļuve nodrošināta pa vietējo piebraucamo ceļu. Īpašums pārdots 2024. gada augustā par 4 400 EUR.



- 2) Īpašumu Rēzeknes novada Ozolmuižas pagastā, “Liepiņas” (kadastra nr. 7878 002 0144). Zemes gabals ar platību 1,2 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,07 ha. Zemes gabals robežojas ar ceļu visā dienvidu robežas garumā. Īpašums pārdots 2026. gada februārī par 2 000 EUR.



- 3) Īpašumu Rēzeknes novada Feimaņu pagastā, “Ūzulaiņa” (kadastra nr. 7852 006 0182). Zemes gabals ar platību 1,5 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,3 ha. Zemes gabals robežojas ar ceļu austrumu pusē. Īpašums pārdots 2026. gada jūnijā par 3 500 EUR.



- 4) Īpašumu Rēzeknes novada Audriņu pagastā, “Pirmā Sādzmala” (kadastra nr. 7842 003 0461). Zemes gabals ar platību 1,78 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,33 ha. Zemes gabals tieši robežojas ar ceļu ziemeļrietumu pusē. Īpašums pārdots 2026. gada martā par 4 500 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, zemes auglības, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3		Salīdzināmais objekts nr. 4	
	Pušbāri, Lūznavas pag.,Rēzeknes nov.	Ozolaines pag.,Rēzeknes nov.		Ozolmuižas pag., Rēzeknes nov.		Feimaņu pag, Rēzeknes nov.		Audriņu pag., Rēzeknes nov.	
Zemes platība, ha	1.62	1.80		1.23		1.50		1.78	
Pārdevuma cena, EUR		4400		2000		3500		4500	
Darījuma laiks		08.2024.		02.2026.		06.2026.		03.2026.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		2444		1626		2333		2528	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2444		EUR 1626		EUR 2333		EUR 2528	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2444		EUR 1626		EUR 2333		EUR 2528	
3. Pārdošanas laiks		slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2518		EUR 1626		EUR 2333		EUR 2528	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 2518		EUR 1626		EUR 2333		EUR 2528	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- lauksaimniecības zemes īpatsvars		labāk	-15%	labāk	-20%	labāk	-20%	labāk	-15%
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- izmantošanas iespējas, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabalu skaits, konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- mežs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes auglība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-15%		-25%		-25%		-15%
		EUR 2140		EUR 1220		EUR 1750		EUR 2149	
Pārreķinu koeficients		-12%		-25%		-25%		-15%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 304		-EUR 407		-EUR 583		-EUR 379	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 2140		EUR 1220		EUR 1750		EUR 2149	

Salīdzināmo objektu korigētā cena		EUR 3852	EUR 1500	EUR 2625	EUR ,825
6. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu korigētā cena		EUR 3852	EUR 1500	EUR 2625	EUR 3825
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha korigētā cena, EUR		2140	1220	1750	2149
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3	0.2	0.3	0.2
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā korigētā cena (tirgus vērtība)	EUR 1 841				
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība	EUR 2 982				

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 2 982 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **3 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 25. jūnijā ir
3 000 EUR (trīs tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība 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
(personiskais paraksts*)

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 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 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 atskaides 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
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)