

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Rēzeknes novada Silmalas pagasta
Krukos, Viļānu ielā 30**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Rēzeknes novada pašvaldības iestāde “Maltas apvienības pārvalde”

Novērtējuma datums: 2026. gada 25. marts

Maltas apvienības pārvaldei

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Rēzeknes novada Silmalas pagasta Krukos, Viļānu ielā 30, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7888 007 0087	Silmalas pagasta ZG nodaļums:	100000948602
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	7888 007 0087		
Feldšeru vecmāšu punkta kadastra apzīmējums:	7888 007 0087 005		

Īpašumtiesības:

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

Zemes gabala raksturojums:

Platība, m ² :	3 759	Forma:	Līdzīga trapecei.
Komunikācijas u.c.:	Centralizētie elektroapgāde, ūdensvads un kanalizācija.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Feldšeru vecmāšu punkts 005	Nav zināms.	1	75,5	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0686	ha
	-	01.02.2025	7316060500	sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem	0.0686	ha
	-	01.05.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorijā gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	25.03.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 25. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus 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 martā ir
5 500 EUR (pieci tūkstoši pieci simti 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

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

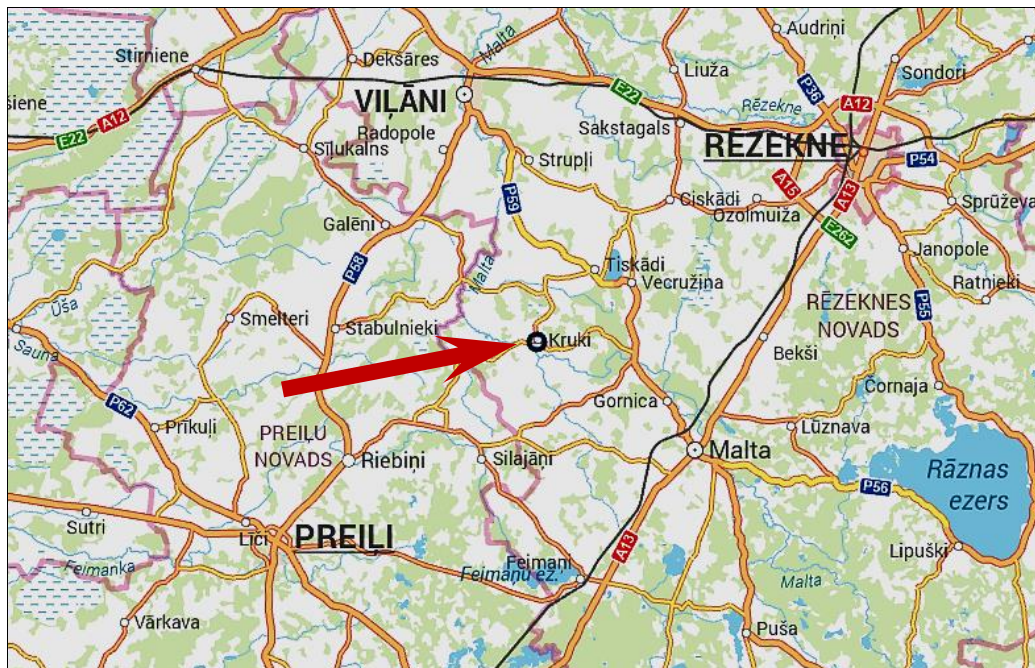
SATURA RĀDĪTĀJS

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 ATĻAUTA (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	12
3.4. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|---|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas datorizdruka | - 1 lapa; |
| 2. pielikums | Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 3 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Vērtējamais īpašums atrodas Rēzeknes novada Silmalas pagasta Kruku ciematā. Līdz pagasta centram – Gornicas ciematam, aptuveni 12 km. Novada centrs atrodas Rēzeknē ~ 30 km attālumā.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās mājas, nedaudz tālāk atrodas dažas 2-3-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, veikals. Kopumā tuvākās apkārtnes teritorijas apbūves blīvums neliels, esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs.

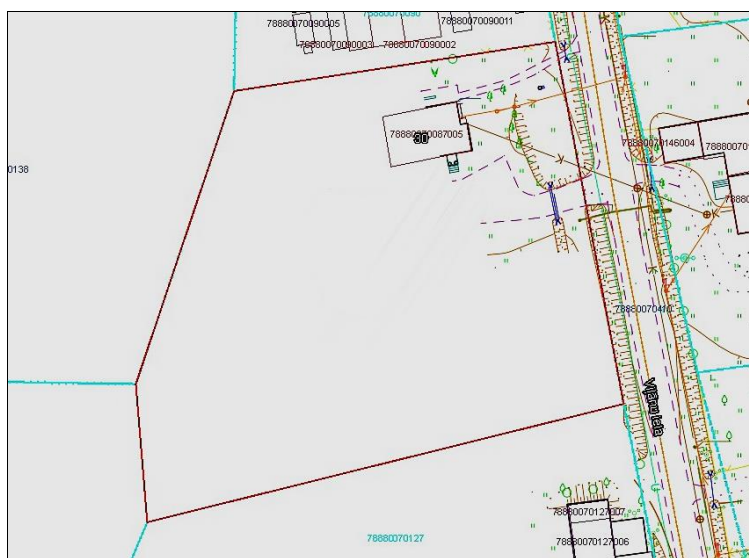
Piekļūšana Objektam iespējama pa asfaltētiem ceļiem. Pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas Krukos, pagasta centram raksturīgie infrastruktūras objekti izvietoti Gornicā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes atrodas Maltā (~ 15 km attālumā) un Rēzeknē.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

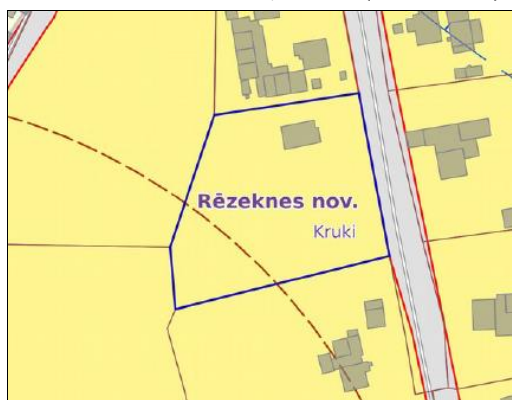
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apz. 7888 007 0087.

platība:	3 759 m ² ;
forma:	līdzīga trapecēi;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
nožogojums:	bez nožogojuma;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
apbūve:	nedzīvojamā ēka;
centralizētas inženierkomunikācijas:	elektroapgāde, ūdensvads un kanalizācija.

No austrumiem zemes gabals robežojas ar asfaltētu Viļānu ielu, no kuras iespējama piekļūšana pie tā. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem. Uz apskates brīdi teritorija nebija sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTA (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

Saskaņā ar Sīmalas pagasta teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst nedzīvojamā ēka nr. 005 (bijušais feldšeru vecmāšu punkts). Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	7888 007 0087 005		
Nosaukums:	Feldšeru vecmāšu punkts		
Stāvoklis apskates brīdī			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:	110,5	m ²	
Būvtilpums:	248,0	m ³	
Kopējā platība:	75,5	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	nav zināms		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs	
Ārsienas:	vieglobetona bloki	apmierinošs	
Ārējā apdare	silikātkieģeli	apmierinošs	
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs	
Ailes:	logi – PVC, ārējās durvis – metāla	slikts	
Jumts:	azbestcements	apmierinošs/slikts	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>			
Elektroapgāde:	centralizēta		
Apkure:	centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo)		
Aukstā ūdens apgāde:	centralizēta		
Kanalizācija:	centralizēta		
<i>Piezīmes</i>			
Vietām telpās redzamas mitruma pazīmes.			

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus pieeja. 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 īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus 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 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 salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps 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 faktoros. 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 pēc īpašuma izmantošanas veida nomaiņas ir dzīvojamā māja ar tai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta 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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Latgales reģionā.

Saglabājoties paaugstinātai ģeopolitiskajai un makroekonomiskajai nenoteiktībai, investoru aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū ir piesardzīga. Daļa tirgus dalībnieku atliek nozīmīgus ieguldījumu lēmumus, izvēloties nogaidošu stratēģiju. Ietekme uz cenām var būt atšķirīga – pieprasījuma vājināšanās atsevišķos segmentos rada lejupvērstu spiedienu, savukārt kvalitatīvu objektu ierobežots piedāvājums var nodrošināt cenu stabilitāti. Prognozes tiek veidotas paaugstinātas nenoteiktības apstākļos, tādēļ tirgus attīstības scenāriji var tikt koriģēti atkarībā no ģeopolitiskās situācijas un ekonomiskās vides izmaiņām. Investīciju tirgū dominē piesardzīga, selektīva aktivitāte, galvenokārt vietējo investoru segmentā.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem, kā arī apzinājuši vairākus līdzīgu objektu piedāvājumus tirgū. Analīzes rezultātā secināms, ka šādu īpašumu iegādē bieži dominē subjektīvie, nevis racionāli un ekonomiski pamatoti faktori. Nereti darījuma cena atspoguļo konkrētā pircēja individuālo vērtējumu un īpašo interesi par īpašumu, piemēram, saistībā ar personīgiem apsvērumiem, emocionālu piesaisti vai konkrēta izmantošanas veida redzējumu. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu šajā tirgus segmentā.

Novērojams, ka bijušas sabiedriskā rakstura ēkas (bijušie feldšeru punkti, pasta nodaļas, veikali u.c.), kas atrodas lauku teritorijās, bieži tiek pārbūvētas un pielāgotas dzīvojamai funkcijai. Tomēr šādu objektu tirgus likviditāte ir ierobežota, jo potenciālo pircēju loks ir šaurs, un īpašuma izmantošanas iespējas nereti prasa papildu ieguldījumus.

Analizējot dzīvojamo māju tirgus situāciju Rēzeknes novadā, secināms, ka noslēgto darījumu skaits ir salīdzinoši neliels, kas raksturīgs mazaktīvam reģionālajam tirgum. Tirgus aktivitāti ietekmē gan demogrāfiskās tendences, gan iedzīvotāju maksātspēja, kā arī ierobežotās nodarbinātības iespējas reģionā.

Kā būtiskākais privātmāju tirgus vērtību ietekmējošais faktors jāmin atrašanās vieta, īpaši attālums līdz pagastu centriem, pilsētām, kā arī piekļuve galvenajiem autoceļiem. Ne mazāk svarīga ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamība – elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija un apkures risinājumi. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties centralizētām komunikācijām, tomēr lauku teritorijās biežāk sastopami individuāli risinājumi (akas, lokālās kanalizācijas sistēmas u.tml.), kas var samazināt īpašuma pievilcību. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis, īpaši sezonālo laikapstākļu ietekmē. Tāpat būtiska ir transporta pieejamība un sociālās infrastruktūras attīstības līmenis – tuvumā esošās izglītības iestādes, medicīniskās aprūpes iestādes, tirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī rekreācijas iespējas. Pircējus pārsvarā interesē nekustamie īpašumi ar sakārtotu juridisko statusu, labu tehnisko stāvokli, funkcionālu plānojumu un saprātīgām uzturēšanas izmaksām. Īpaša nozīme ir arī īpašuma kopējām investīciju vajadzībām – objektiem, kuriem nepieciešami būtiski ieguldījumi, pieprasījums ir zemāks, un darījumu cenas attiecīgi samazinās.

Pašlaik līdzīgiem īpašumiem ar nelielām zemes platībām (līdz 1,0 ha) un apbūvi cenu amplitūda, atkarībā no tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas un labiekārtojuma līmeņa, ir aptuveni 30 – 100 EUR/m². Darījumi ar augstāku cenu līmeni notiek retāk un parasti saistīti ar labāku kvalitāti, renovētiem objektiem vai izdevīgāku atrašanās vietu.

Kopumā secināms, ka tirgus šajā segmentā ir mazaktīvs, ar izteiktu cenu svārstību amplitūdu un būtisku subjektīvo faktoru ietekmi.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašumam laba piekļūšana;
- pietiekami liela zemes gabala platība;
- ir galveno centralizēto komunikāciju pieslēgumi.

Negatīvie:

- īpašums atrodas ciematā, kas nav pagasta centrs;
- līdzīgu īpašumu tirgus ir neaktīvs.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumš;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas un zemes platības 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. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu Rēzeknes novada Pušas pagasta Pušā, Pilskalņa ielā 1. Zemes gabals ar platību 2 100 m² un vienkārša ķieģeļu ēka (bij. muzejs) ar kopējo platību 145,2 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2024. par 9 500 EUR.



- 2) īpašumu Ludzas novada Pildas pagasta Pildā, "Pildas pasta nodaļa". Zemes gabals ar platību 305 m² un vienkārša ķieģeļu ēka (bij. pasts) ar kopējo platību 70,3 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2024. par 6 200 EUR.



- 3) īpašumu Balvu novada Vectilžas pagasta Vectilžā, Melderu ielā 2. Zemes gabals ar platību 6 600 m² un divas sabloķētas vienkārša koka ēkas (bij. administratīvā ēka un bibliotēka) ar kopējo platību 239,3 m², t.sk. pagrabtelpas 54,6 m². Ēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2025. par 11 600 EUR.



- 4) īpašumu Ludzas novada Mežvidu pagasta Mežvidos, "Skolotāju māja". Zemes gabals ar platību 1 661 m² un 2-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 173,3 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2025. par 7 800 EUR.



- Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota pamatēku kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
	Viļānu iela 30, Kruki, Sīlmalas pag., Rēzeknes nov.	Pilskalna iela 1, Puša, Pušas pag., Rēzeknes nov.	"Pildas pasta nodaļa", Pilda, Pildas pag., Ludzas nov.	Melderu iela 2, Vectilža, Vectilžas pag., Balvu nov.	"Skolotāju māja", Mežvidi, Mežvidu pag., Ludzas nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	9 500	6 200	11 600	7 800
Darījuma laiks		12.2024.	02.2024.	12.2025.	01.2025.
Zemes platība, m ²	3 759	2 100	305	6 600	1 661
Ēkas platība (bez garāžām, ārtelpām un pagrabtelpām), m²	75,5	145,2	70,3	184,7	173,3
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	65	88	63	45
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 65	EUR 88	EUR 63	EUR 45
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 65	EUR 88	EUR 63	EUR 45
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 65	EUR 91	EUR 63	EUR 45
4. Īpašuma novietojums		labāks	-10%	labāks	-3%
		EUR 59	EUR 82	EUR 61	EUR 41
5. Mājas platība		lielāka	13%	lielāka	20%
		EUR 67	EUR 82	EUR 73	EUR 49
6. Zemes platība, īpašumtiesību piederība		lielāka	5%	lielāka	10%
		EUR 70	EUR 90	EUR 73	EUR 52
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 70	EUR 90	EUR 80	EUR 57
8. Mājas tehniskais stāvoklis		slīktāks	5%	slīktāks	-15%
		EUR 73	EUR 76	EUR 68	EUR 66
8. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		slīktāks	10%	slīktāks	10%

	EUR 73		EUR 76		EUR 68		EUR 72	
9. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 73		EUR 76		EUR 68		EUR 72	
10. Ēkas uzlabojumi:								
- apdares kvalitāte	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- morālais novecojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums, izmantošanas veids - atbilstība labākajam izmantošanas veidam	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (dīķis)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%		0%		0%		0%
	EUR 73		EUR 76		EUR 68		EUR 72	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)	12%		-13%		9%		61%	
Pārreķinu korekcija	EUR 8		-EUR 12		EUR 6		EUR 27	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 1 06 52		EUR 53 74		EUR 1 26 25		EUR 1 25 43	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 1 06 52		EUR 53 74		EUR 1 26 25		EUR 1 25 43	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 73		EUR 76		EUR 68		EUR 72	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,20		0,20		0,30	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 73							
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 5 487							

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 5 487.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta 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 (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 5 500**.

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 25 martā ir
5 500 EUR (pieci tūkstoši pieci simti 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

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 atskaides 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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)