NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU** NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

“BRANTI”, VARAKĻĀNU PAGASTS, MADONAS NOVADS

Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir koriģēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Koriģētā vērtējuma atskaite nav izmantojama citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem, jo vērtējuma atskaitē vērtētājs ir veicis apzinātas satura korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

VĒRTĒŠANAS DATUMS:
2026. gada 6. augusts

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Ditai Voronovai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **"Branti", Varakļānu pagastā, Madonas novadā (kadastra Nr. 7094 003 0012)** un sastāv no **zemes gabala (kadastra apz. 7094 003 0215) ar kopējo platību 29,69 ha,** piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 6. augustā.

Mežaudze ir šī vērtējuma sastāvdaļa.

Vērtētājam nav informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma vērtību pa piederošām daļām.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērināta tiesu izpildītāja pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.

Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma *izsoles sākumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā **fiziskai personai 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 25 100 (Divdesmit pieci tūkstoši viens simts eiro)

Vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cieņā,

Andris Šalgūns
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 75

SATURS

Lpp.

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS 4

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA 5

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA 6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS 6
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 7
KLIMATS UN VIDE 9
FOTOATTĒLI 10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE 11

VĒRTĒJUMA ATSKAITE 12

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS 12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS 14
IZMANTOTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRĒĶINAM 14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI 14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI 15

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU 16

PIELIKUMI 17

ZEMES GABALA ROBEŽU PLĀNS 17
NOGABALU RAKSTUROJOŠIE RĀDĪTĀJI 18

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Branti", Varakļānu pagasts, Madonas novads
Kadastra numurs	7094 003 0012
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz. 7094 003 0215) ar kopējo platību 29,69 ha.
Pašreizējā izmantošana	Mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.
Labākais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar spēkā esošo Varakļānu novada teritorijas plānojumu 2013. – 2024. gadam, zemes gabals pamatā atrodas Mežu teritorijā.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav konstatēts.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Varakļānu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000475856, 2010. gada 7. maija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz zemes gabalu (kadastra apz. 7094 003 0215) ar platību 29,69 ha, kas atrodas "Branti", Varakļānu pagastā, Madonas novadā, ir nostiprinātas: • ½ domājamās daļas fiziskai personai; • ½ domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas datorizdruku, nekustamajam īpašumam ir reģistrēta lietu tiesība, kas apgrūtina nekustamo īpašumu: • Atzīme-ceļa servitūta teritorija par labu nekustamajiem īpašumiem ar kadastra numuru 7094 003 0217 un 7094 003 0074. Minētais apgrūtinājums *neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem, īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ceļa servitūta teritorija – 0,7900 ha; • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,4931 ha; • pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,4931 ha; • dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,4931 ha. Minētie apgrūtinājumi *neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.
Meža apskate	Meža apskate tika veikta 2026. gada 6. augustā.
Īpašie pieņēmumi	*Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – Valsts meža dienesta nogabalu raksturojošiem rādītājiem, LR Valsts zemes dienesta kadastra datiem un, veicot vērtējamā objekta apskati dabā, tika konstatētas atšķirības zemes vienības ar kad. apz. 7094 003 0012 zemes platībās pa lietošanas veidiem: Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējā platība 0 ha. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējā platība 29,69 ha, tai skaitā meža platība 20,97 ha, krūmāju platība 7,33 ha, zeme zem ūdeņiem 0,9 ha, zeme zem ceļiem 0,49 ha. Aprēķinos par pamatu tiek*

	ņemtas zemes gabala platības pēc objekta apskates dabā.
Noteiktās **1/2 domājamās daļas** vērtības: Tirgus vērtība **Piespiedu pārdošanas vērtība** Piespiedu pārdošanas termiņš	 EUR 35 900 (Trīsdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro) **EUR 25 100 (Divdesmit pieci tūkstoši viens simts eiro)** Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Apskates datums	2026. gada 6. augusts.
Vērtību noteikšanas datums	2026. gada 6. augusts.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Objekta apskate dabā;
- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Valsts Meža dienesta dati;
- Spēkā esoši teritorijas plānojumi;
- Taksācijas apraksts;
- Finanšu plūsmas plāns;
- Sortimentu periodu plāns;
- Kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com;
- https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārliecības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Ēku un zemes gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

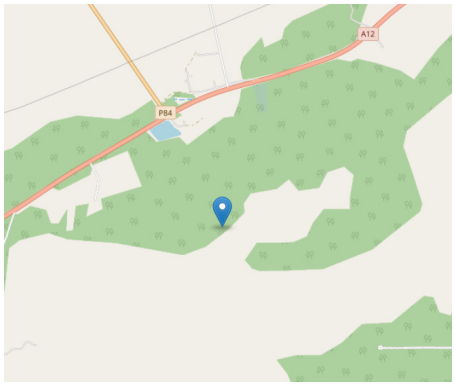
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

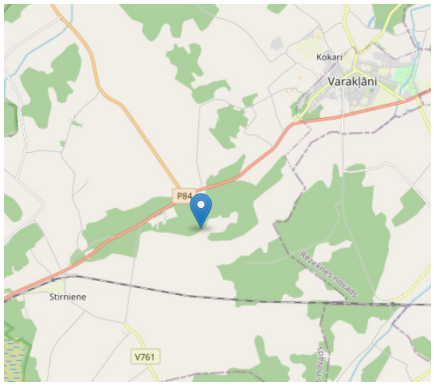
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

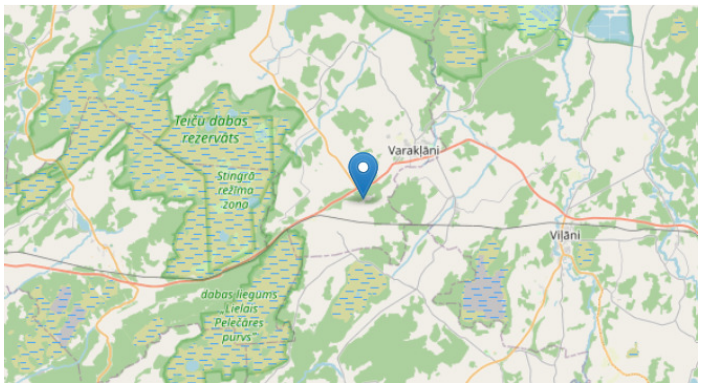
Vērtējamais objekts atrodas Varakļānu pagastā, kas ir viena no Madonas novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Varakļānu pilsētu un Barkavas, Murmastienes pagastiem, Jēkabpils novada Atašienes pagastu, Preiļu novada Sīļukalna pagastu un Rēzeknes novada Dekšāru pagastu.[1]

Vērtējamais zemes gabals atrodas ~5 km attālumā no Varakļāniem. Piebraukšanas attālumi pie zemes gabala svārstās robežās no 0 m līdz 1100 m.

Atrašanās vietas plāns:[2]







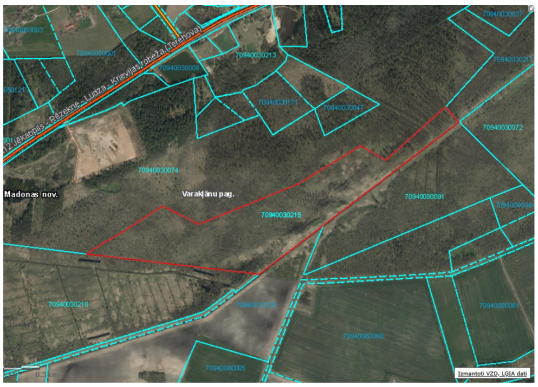
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojami zemes gabali. Infrastruktūras objekti pieejami Varakļānos (~5 km).

[1] https://lv.wikipedia.org/wiki/Varaklanu_pagasts
[2] Kartes dati no @OpenStreetMap contributors

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

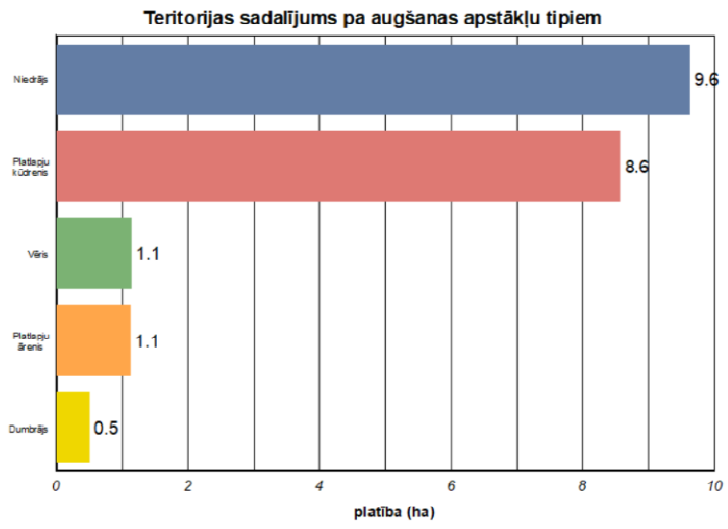
Zemes gabals ar kadastra Nr. 7094 003 0215 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):

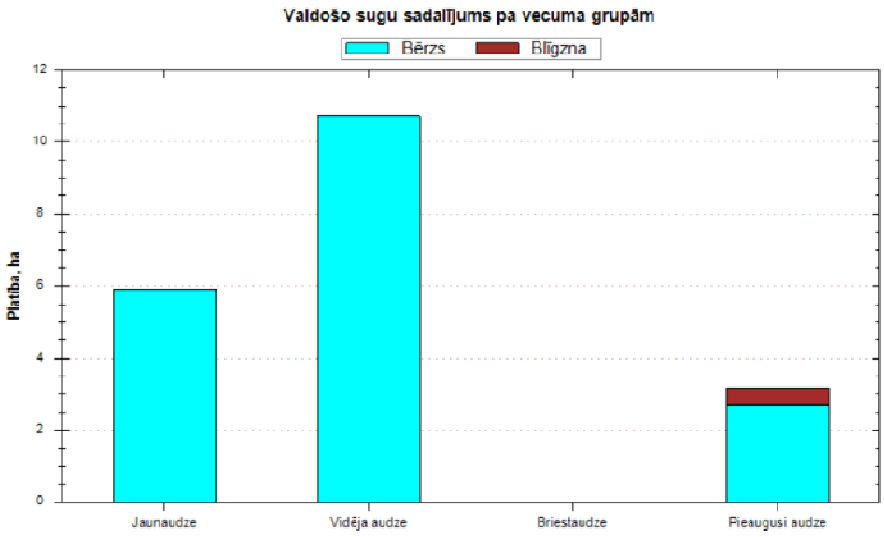


Zemes gabala platība saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem	29,69 ha, kur mežu platība 20,93 ha, tai skaitā jaunaudzes platība 3,02 ha, krūmāju platība 7,37 ha, zeme zem ūdeņiem 0,9 ha, zeme zem ceļiem 0,49 ha.

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – Valsts meža dienesta nogabalu raksturojošiem rādītājiem, LR Valsts zemes dienesta kadastra datiem un, veicot vērtējamā objekta apskati dabā, tika konstatētas atšķirības zemes vienības ar kad. apz. 7094 003 0012 zemes platībās pa lietošanas veidiem: Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējā platība 0 ha. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējā platība 29,69 ha, tai skaitā meža platība 20,97 ha, krūmāju platība 7,33 ha, zeme zem ūdeņiem 0,9 ha, zeme zem ceļiem 0,49 ha. Aprēķinos par pamatu tiek ņemtas zemes gabala platības pēc objekta apskates dabā.

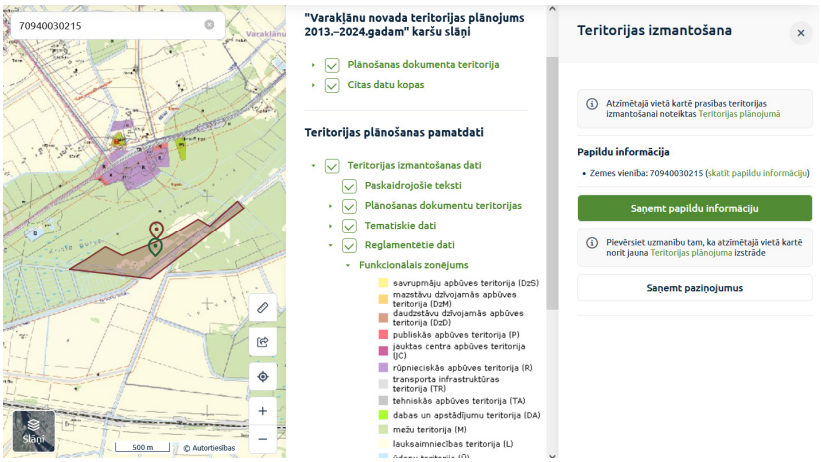
Zemes gabala forma, robežas	Zemesgabala konfigurācija ir neregulāra, iegarena un ar lauztām robežām un mainīgu platumu. Zemes gabals robežojas ar blakusesošajiem zemes gabaliem.
Meža zemes raksturojums	Mežs aizņem 20.97 ha jeb 71% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes pamatā ir auglīgās susinātās kūdras augsnes, mazauglīgās slapjās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 1100 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido jaunaudzes un vidēja vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrašanās šajā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību.





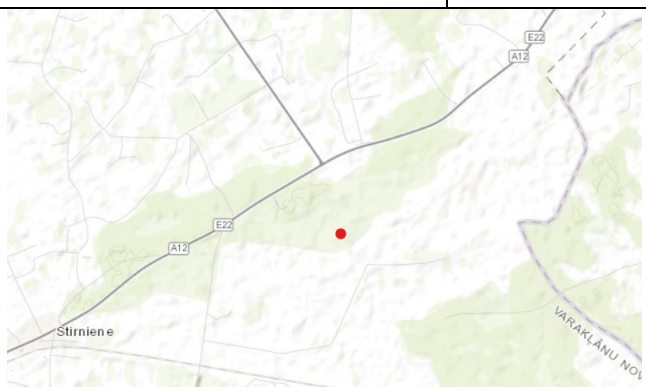
Zemes gabala zonējums

Saskaņā ar spēkā esošo Varakļānu novada teritorijas plānojumu 2013. – 2024. gadam, zemes gabals pamatā atrodas Mežu teritorijā. Zemes gabala izmantošana veicama saskaņā ar Teritorijas izmantošanas noteikumiem.



KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību (TV)
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	nav
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	nav
1/100 gados	nav



Avots: Latvijas Vides meteoroloģijas centrs – Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nevajag
Zeme/augsne:	
Augsnes erozija	nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nevajag
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	nav
Piesārņojuma atliekas	nav
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	nav
Bīstamu objektu tuvums	nav
Gaisa piesārņojums	nav
Citi piesārņojuma avoti	nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	nav
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrašanās šajā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību.
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	nav
Citi novērojumi	nav

FOTOATTĒLI

Mežsaimniecībā izmantojamā zemes gabala kopskati

Mežsaimniecībā izmantojamā zemes gabala kopskati

Mežsaimniecībā izmantojamā zemes gabala kopskati

Mežsaimniecībā izmantojamā zemes gabala kopskati

Mežsaimniecībā izmantojamā zemes gabala kopskati

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Branti", Varakļānu pagastā, Madonas novadā**, *labākais izmantošanas veids* ir pašreizējais – **mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.**

Mūsu novērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība", tiek definēta šādi:

Tirgus vērtība ir 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. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

"Piespiedu pārdošanas vērtība" tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

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.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

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.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

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. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā 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. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

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 izmaksas. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

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 izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvērums, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Ienākumu pieeja tiek attiecināta uz meža zemes novērtēšanu.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Mežaudžu vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju. Ienākumu pieeja tiek attiecināta uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota.

IZMANTOTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRĒĶINAM

Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantotas divas vērtēšanas pieejas - tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja. Lai noteiktu īpašuma vērtību, vērtējamais objekts tiek sadalīts divās nosacītās aprēķina daļās:

- Mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar 29,69 ha, tai skaitā meža platība 20,97 ha, krūmāju platība 7,33 ha, zeme zem ūdeņiem 0,9 ha, zeme zem ceļiem 0,49 ha – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja,
- Mežaudzei tiek pielietota ienākumu pieeja (diskontētās naudas plūsmas metode), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

Inženierkomunikācijas

Inženierkomunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta kopējā tirgus vērtībā.

Vide

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, piesārņojumu un defektu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie:

- laba zemes gabala kopplatība (29,69 ha);
- pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 1100 m;
- laba zemes gabala konfigurācija;
- līdzens reljefs.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta;
- daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrašanās šajā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību.

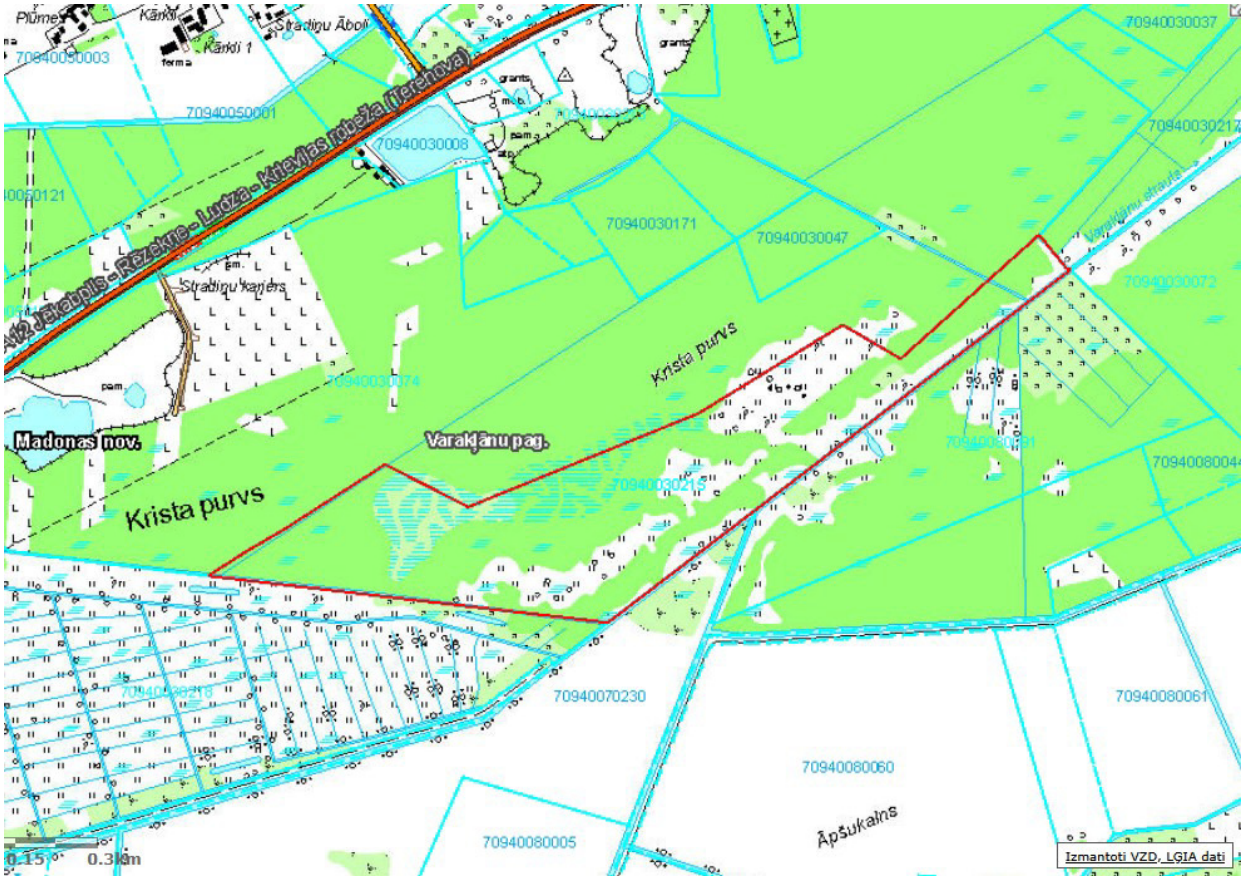
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **"Branti", Varakļānu pagastā, Madonas novadā (kadastra Nr. 7094 003 0012) un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 7094 003 0215) ar kopējo platību 29,69 ha**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 6. augustā varētu būt:

EUR 25 100 (Divdesmit pieci tūkstoši viens simts eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA ROBEŽU PLĀNS



NOGABALU RAKSTUROJOŠIE RĀDĪTĀJI

Nogabalu raksturojošie rādītāji

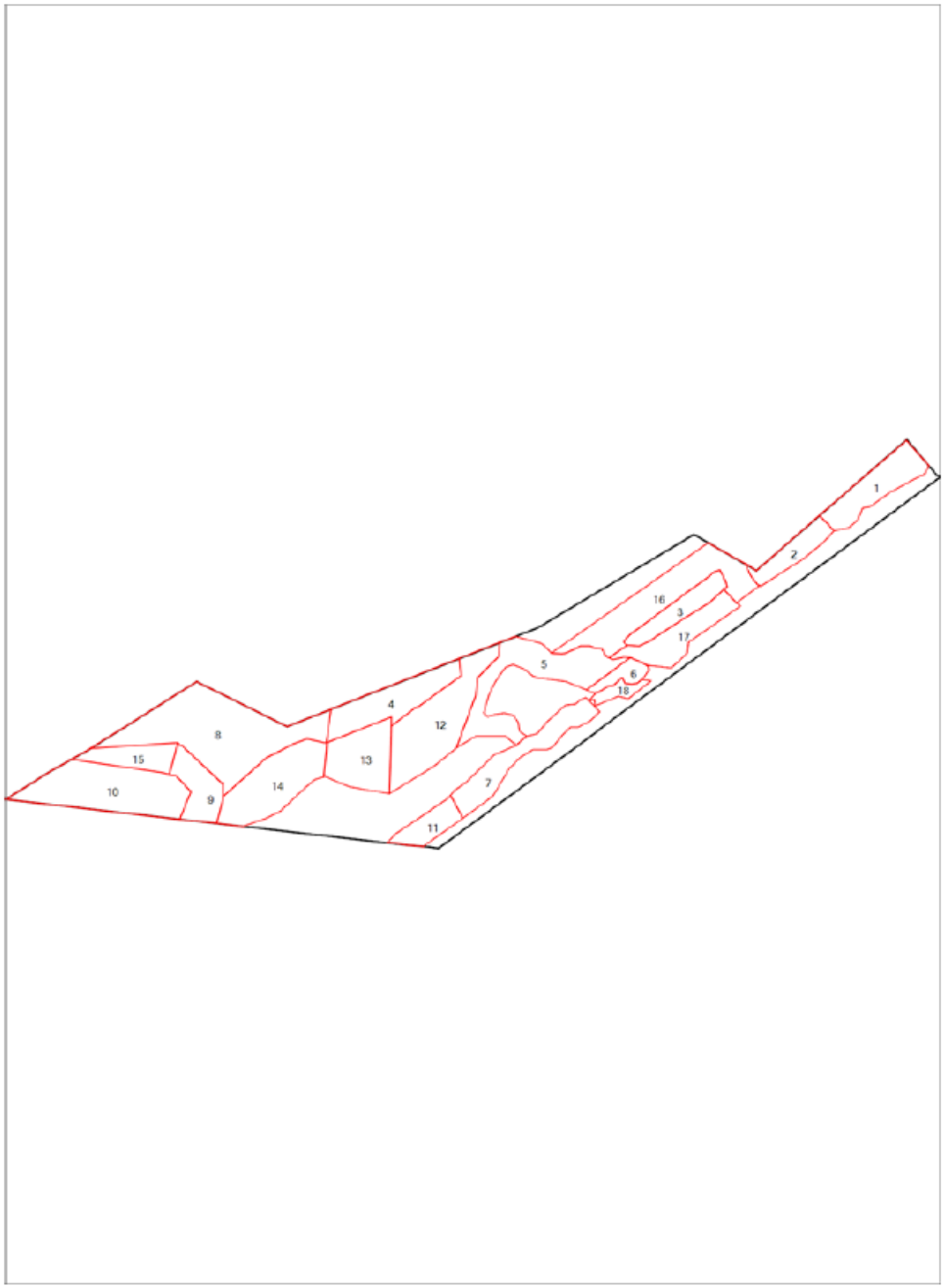
Zemes vienības apzīmējums- 70940030215

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 70940030215			**inv. veikta 2007. gadā**		**Īpašums - 70940030012 - Branti**								
			Varakļānu pagasts		**Saimniecība: Branti**								
1. kvartāls													
1	1.03	Mežaudze	Kp	7B34 3B44	D	Ia	23	20	34	7	19		195
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.03 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.58	Mežaudze	Kp	10B49	D	Ia	24	25	49	8	23		254
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kopšanas cirte 2019									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2019									
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.58 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
3	0.65	Mežaudze	Kp	5Bl5B34	D	III	14	17	34	3	6		56
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Sanitārā izlases cirte 2020									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2020									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.65 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
4	1.21	Mežaudze	Kp	10B29	D	III	12	15	29	9	17		110
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.21 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
5	1.77	Mežaudze	Nd	9B50 1Bl39	D	III	17	18	50	7	16		136
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kopšanas cirte 2019									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2019									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.77 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
6	0.27	Mežaudze	Kp	8B2Bl39	D	Ia	29	27	39	3	9		114
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Sanitārā izlases cirte 2020									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2020									
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.27 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
7	1.13	Mežaudze	Ap	8B60 2Bl39	D	I	24	24	60	3	9		93
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Sanitārā izlases cirte 2020									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2020									
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.13 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
8	3.11	Mežaudze	Kp	6B29 2B34 2B24	D	III	12	15	29	7	14		97
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 2.95 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.16 ha									
9	0.73	Mežaudze	Nd	10B60	D	IV	14	17	60	1	1		11
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Izlases cirte 2019									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2019									
				Nepieciešamais atjaunošanas gads: 2029									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.73 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
10	2.06	Mežaudze	Nd	10B60	D	III	17	21	60	8	19		162
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kopšanas cirte 2019									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2019									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.96 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.1 ha									
11	0.5	Mežaudze	Db	7Bl3B39	D	II	16	18	39	3	7		58
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.5 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
12	1.91	Izcirtums	Nd		D								
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kailcirte 2019									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2019									
				Nepieciešamais atjaunošanas gads: 2029									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.91 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
13	1.13	Mežaudze	Nd	10B34	D	III	14	12	34	10	20		144
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.13 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
14	1.56	Izcirtums	Nd		D								
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kailcirte 2019									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2019									
				Nepieciešamais atjaunošanas gads: 2029									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.56 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
15	0.6	Izcirtums	Nd		D								
				Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kailcirte 2019									
				Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2019									
				Nepieciešamais atjaunošanas gads: 2029									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.57 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									

70940030215 29.07.2026 lpp 1 no 3

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha	krāja m3/ha
16	1.88	Mežaudze	Kp	6B4M8	M	I	5	6	8	6		1800	23
				MRM sertifikātu numuri: 518031									
				Ar atmežošanu saistīta kompensēta mežaudze zemes vienība un platība, ha: 80840170012 1.13									
				Pēdējais darbības veids un gads: Ieaudzēšana 2019									
				Ieaudzēts: 2019									
				Nepieciešamais jaunaudžu kopšanas gads: 2024									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 1.88 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
17	0.93	Mežaudze	Vr	8E2Bl7	M	Ia	3	3	7	7		2200	15
				MRM sertifikātu numuri: 320058									
				Ar atmežošanu saistīta kompensēta mežaudze zemes vienība un platība, ha: 80840170053 0.93									
				Pēdējais darbības veids un gads: Ieaudzēšana/ kopšana 2020									
				Ieaudzēts: 2020									
				Nepieciešamais jaunaudžu kopšanas gads: 2030									
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.93 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
18	0.21	Mežaudze	Vr	8E2Bl7	M	Ia	3	3	7	7		2200	15
				MRM sertifikātu numuri: 320058									
				Ar atmežošanu saistīta kompensēta mežaudze zemes vienība un platība, ha: 80840170053 0.21									
				Pēdējais darbības veids un gads: Ieaudzēšana/ kopšana 2020									
				Ieaudzēts: 2020									
				Nepieciešamais jaunaudžu kopšanas gads: 2030									
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu ierobežojuma josla									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.21 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			**21.26**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 20.97 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.29 ha**									
Kopā platība kadastrā (ha):			**21.26**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 20.97 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.29 ha**									
Pavisam kopā (ha):			**21.26**	**Platību sadalījums: t.sk. mežs 20.97 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.29 ha**									

70940030215 29.07.2026 lpp 2 no 3



Zemes vienība: 70940030215 Mērogs: 1:7629

70940030215 29.07.2026 lpp 3 no 3