

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE
“CELMĪ”, MURMASTIENES PAGASTS, MADONAS NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir korigēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Korigētā 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 18. jūlijs

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Dītai Voronovai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Celmi”, Murmastienes pagastā, Madonas novadā (kadastra Nr. 7078 003 0281)**

un sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 1,84 ha, kur:

- zemes gabals ar kopējo platību 1,08 ha (kadastra apzīmējums 7078 003 0281);
- zemes gabals ar kopējo platību 0,76 ha (kadastra apzīmējums 7078 004 0420),

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 18. jūlijā.

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) pieeju, 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 piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 3 200 (Trīs tūkstoši divi simti 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.

Cienā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
ZEMES ZONĒJUMS	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
ĀTRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	8
ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS.....	8
KLIMATS UN VIDE	9
FOTOATTĒLI	10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	13
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	15
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	16
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	17
PIELIKUMI	18
ZEMES GABALU ROBEŽU PLĀNI	18

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Celmi", Murmastienes pagasts, Madonas novads
Kadastra Nr.	7078 003 0281
Vērtējamā objekta sastāvs	Divas zemes vienības ar kopējo platību 1,84 ha, kur: - zemes gabals ar kopējo platību 1,08 ha (kadastra apzīmējums 7078 003 0281); - zemes gabals ar kopējo platību 0,7600 ha (kadastra apzīmējums 7078 004 0420).
Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantoti zemes gabali.
Labākais izmantošanas veids	Saskaņā ar spēkā esošo Varakļānu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025. gadam, Varakļānu novada teritorijas funkcionālo zonējumu ar apgrūtinātām teritorijām un objektiem, kuriem nosaka aizsargjoslas. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde, kurā nav paredzēta izmantošanas veida maiņa vērtējamiem zemes gabaliem.
Zemes zonējums	Saskaņā ar spēkā esošo Varakļānu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025. gadam, Varakļānu novada teritorijas funkcionālo zonējumu ar apgrūtinātām teritorijām un objektiem, kuriem nosaka aizsargjoslas, zemes gabali atrodas <i>lauksaimniecības (L) un mežu (M) teritorijā</i> .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav konstatēts.
Īpašumtiesības/valdījuma tiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Murmastienes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000471939, pamatojoties uz 2010. gada 25. janvāra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Celmi", Murmastienes pagastā, Madonas novadā un sastāv no divām zemes vienībām (kadastra apz. 7078 003 0281; 7078 004 0420) ar kopējo platību 1,84 ha, ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam ir reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu: - atzīme – ceļa servitūta teritorija; - atzīme – ceļa servitūta teritorija. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastrs reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam – <u>zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7078 003 0281</u> - ir reģistrēti apgrūtinājumi: - ceļa servitūta teritorija-0,01 ha; - dabas rezervāta ārējās aizsargjoslas teritorija-1,0776 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0100 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0100 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0100 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastrs reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam – <u>zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7078 004 0420</u> - ir reģistrēts apgrūtinājums: - ceļa servitūta teritorija-0,06 ha; - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0105 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0642 ha;

	• dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0642 ha; • pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0642 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājam nav iesniegta informācija. 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 atskaides 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.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 18. jūlijā.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārļūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.
Noteiktās vērtības:	
Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 5 300 (Pieci tūkstoši trīs simti eiro) EUR 3 200 (Trīs tūkstoši divi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates, atskaides noformēšanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 18. jūlijs.
Vērtējuma atskaides parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

ZEMES ZONĒJUMS

Saskaņā ar spēkā esošo Varakļānu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025. gadam, Varakļānu novada teritorijas funkcionālo zonējumu ar apgrūtinātām teritorijām un objektiem, kuriem nosaka aizsargjoslas, zemes gabali atrodas *lauksaimniecības (L) un mežu (M) teritorijā*. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde, kurā nav paredzēta izmantošanas veida maiņa vērtējamiem zemes gabaliem.

Zemes gabala izmantošana veicama saskaņā ar Varakļānu (tagad – Madonas) novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



Lauku zemes teritorijas izmantošanas noteikumi ir pieejami Madonas novada mājaslapā, kā arī šī vērtējuma Pielikumu sadaļā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- objekta apskate dabā;
- zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlika dati;
- Kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- nekustamo īpašumu darījumu datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>;
- <https://geolativija.lv/main>.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, 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.

Zemes zonējums:

Saskaņā ar spēkā esošais Varakļānu novada teritorijas plānojums 2014.-2025. gadam, Varakļānu novada teritorijas funkcionālais zonējums ar apgrūtinātām teritorijām un objektiem, kuriem nosaka aizsargjoslas. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde.

Zemes gabala plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

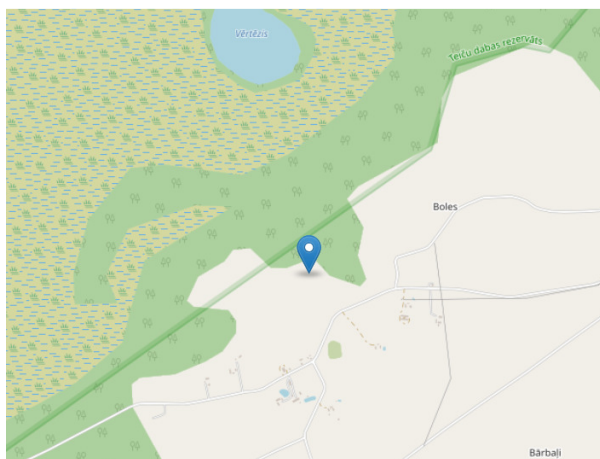
Vērtējamais objekts atrodas Murmastienes pagastā, kas ir viena no Madonas novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Barkavas, Mētrienas un Varakļānu pagastu.¹

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7078 003 0281 atrodas ~5 km attālumā no Murmastienes. Pie zemes vienības ir tieša piebraukšana pa zemes seguma servitūta ceļu, kas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

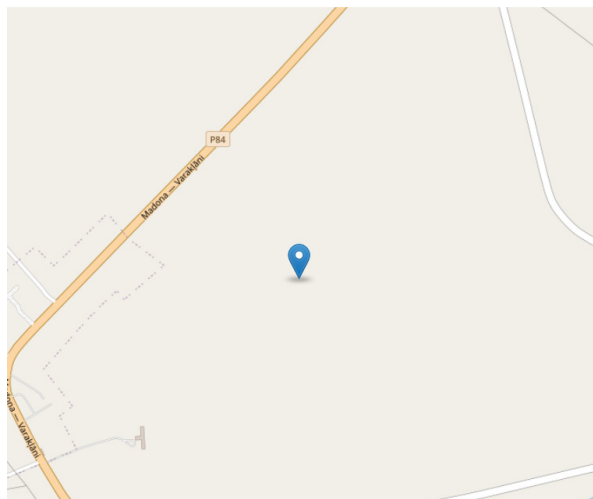
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7078 004 0420 atrodas ~900 m attālumā no Murmastienes. Pie zemes vienības nav tieša piebraukšana. Līdz Madonas ielai ir ~300 m, šķērsojot citai personai piederošu zemes gabalu.

Zemes vienības atrodas ~6 km attālumā viena no otras.

*Atrašanās vietas plāns:*²



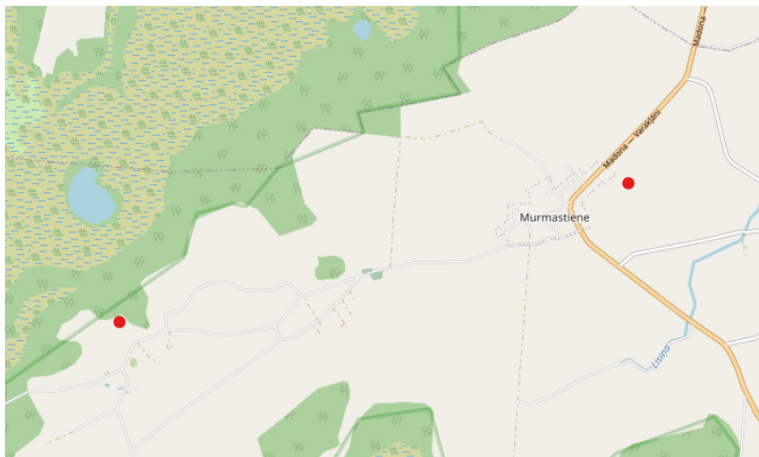
zemes vienība ar kadastra apz. 7078 003 0281



zemes vienība ar kadastra apz. 7078 004 0420

¹ https://lv.wikipedia.org/wiki/Murmastienes_pagasts

² Kartes dati no @OpenStreetMap contributors



Kopējais skats uz zemes gabalu novietojumu

APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvējā apkārtnē atrodas lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, kā arī atsevišķas lauku viensētas. Murmastienā ir pieejams pārtikas veikals. Daudzveidīgi infrastruktūras objekti pieejami Varakļānu pilsētā (~15 km).

ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7078 003 0281:



Zemes gabala platība	1,08 ha, kur lauksaimniecībā izmantojama zeme 0,17 ha (pļava), krūmāju platība 0,9 ha, zeme zem ceļiem 0,01 ha
Meliorētā lauksaimniecības zeme	Nav
Vidējais lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitātes novērtējums	30 balles
Centralizētās inženierkomunikācijas	Nav

Zemes gabala forma un reljefs	Zemes gabalam ir neregulāra, daudzstūraina forma. Reljefs ir pamatā līdzens.
Zemes gabala apraksts, labiekārtojumi	Zemes gabals netiek faktiski izmantots un ir neiekopts, ar blīvu dabisko zāles un pļavas apaugumu, krūmājiem. Robežojas ar blakusesošajiem zemes gabaliem.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7078 004 0420:



Zemes gabala platība	0,7600 ha, kur lauksaimniecībā izmantojama zeme 0,68 ha (pļava), zeme zem ūdeņiem 0,02 ha, zemes zem ceļiem 0,06 ha.
Meliorētā lauksaimniecības zeme	Nav
Vidējais lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitātes novērtējums	30 balles
Centralizētās inženierkomunikācijas	Nav.
Zemes gabala forma un reljefs	Zemes vienībai ir izstiepta, slīpa četrstūra/trapeces forma. Reljefs ir pamatā līdzens.
Zemes gabala apraksts, labiekārtojumi	Zemes vienība tiek izmantota upeņu kultūras audzēšanai. Robežojas ar blakusesošajiem zemes gabaliem. Zemes gabala dienvidu/dienvidrietumu malai piekļaujas grāvis.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	
Ūdens:	ietekme uz tīrgus vērtību
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: <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

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)	nevajag

Citi vides faktori:

Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7078 003 0281 atrodas dabas rezervāta ārējās aizsargjoslas teritorijā. Zemes gabala izmantošana veicama saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	nav
Citi novērojumi	nav

FOTOATTĒLI



Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7078 003 0281 kopskats





LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantoti zemes gabali.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Celmi”, Murmastienes pagastā, Madonas novadā, labākais izmantošanas veids** ir – **zemes gabala izmantošana saskaņā ar Varakļānu/Madonas novada teritorijas plānojumu**. 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, vērtējamajam 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 izmaksām. (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 apsvēruma, 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

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. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

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, jo vērtējamais īpašums ir zemes gabals.

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:**

- pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7078 003 0281 ir tieša piebraukšana;
- zemes gabalu reljefs un konfigurācija;
- zemes vienībām ir labi vidējie kvalitātes novērtējumi (30 balles).

Negatīvie:

- pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7078 004 0420 nav tieša piebraukšana, ~300 m līdz ceļam;
- zemes vienības atrodas ~6 km attālumā viena no otras.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par **nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Celmi”, Murmastienes pagastā, Madonas novadā (kadastra Nr. 7078 003 0281)** un sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 1,84 ha, kur:

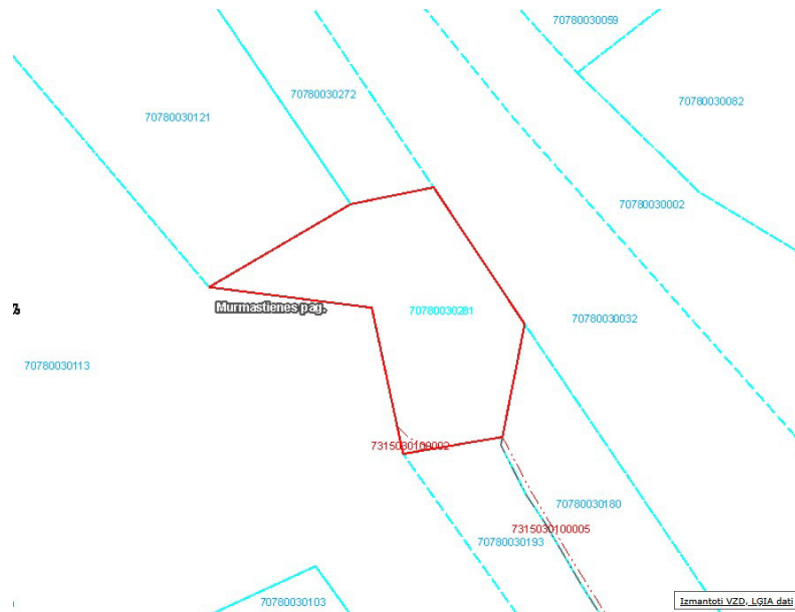
- zemes gabals ar kopējo platību 1,08 ha (kadastra apzīmējums 7078 003 0281);
- zemes gabals ar kopējo platību 0,7600 ha (kadastra apzīmējums 7078 004 0420),

piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 18. jūlijā varētu būt:

EUR 3 200 (Trīs tūkstoši divi simti eiro)

PIELIKUMI**ZEMES GABALU ROBEŽU PLĀNI**

Zemes vienība ar kadastra apz. 7078 003 0281:



Zemes vienība ar kadastra apz. 7078 004 0420:

