



**“MĀLIŅU LAUKS”,  
BĒRZAUNES PAGASTS, MADONAS NOVADS  
KADASTRA NR. 7046 008 0169**



2022. GADA 7. APRĪLIS

2022. gada 7. aprīlis  
Reģ. Nr. 22- 60

Nekustamā īpašuma  
**“Māliņu lauks”, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā**  
novērtējums

Madonas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7046 008 0169, kas atrodas “Māliņu lauks”, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā un reģistrēts Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000623244, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekts sastāv no zemes gabala 1,0135 platībā (kadastra apzīmējums 70460080169).

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7046 008 0169, kas atrodas “Māliņu lauks”, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā, 2022. gada 01. aprīlī, noteiktā  
**tirgus vērtība, ir EUR 8 000** (astoņi tūkstoši eiro).

Ivars Šapkins  
Nekustamā īpašuma vērtētājs  
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131)

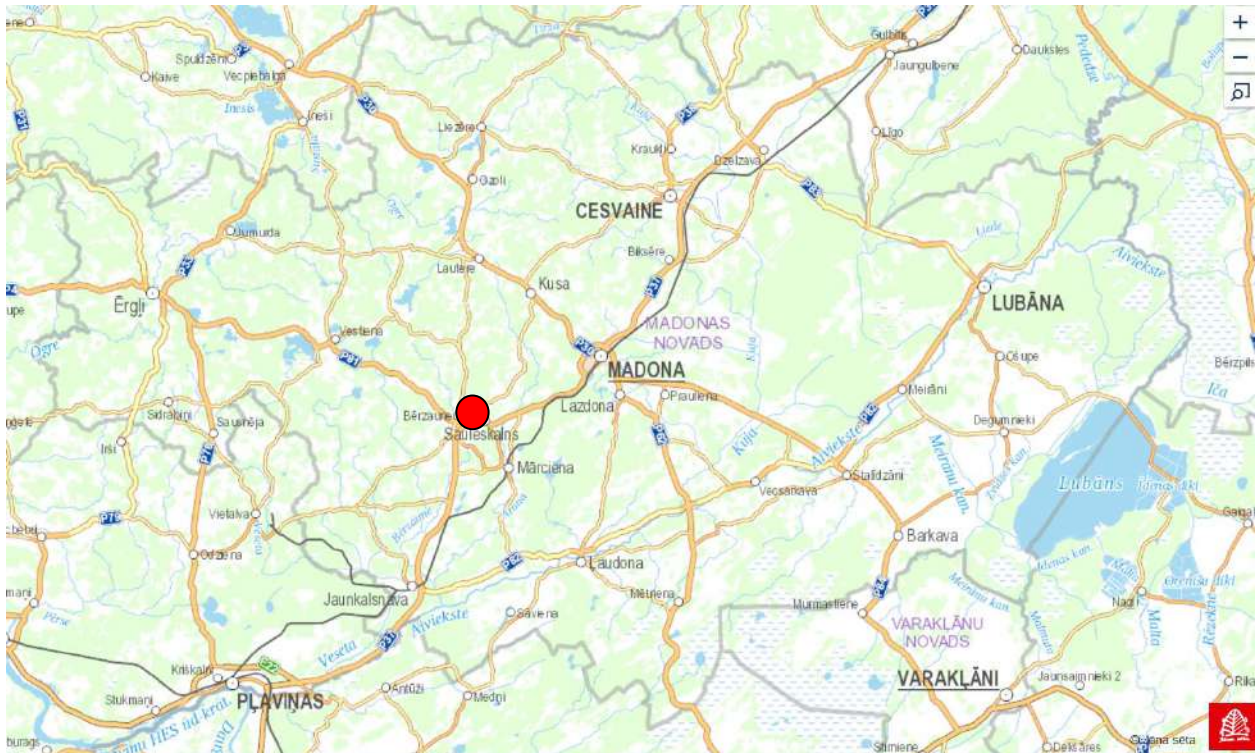
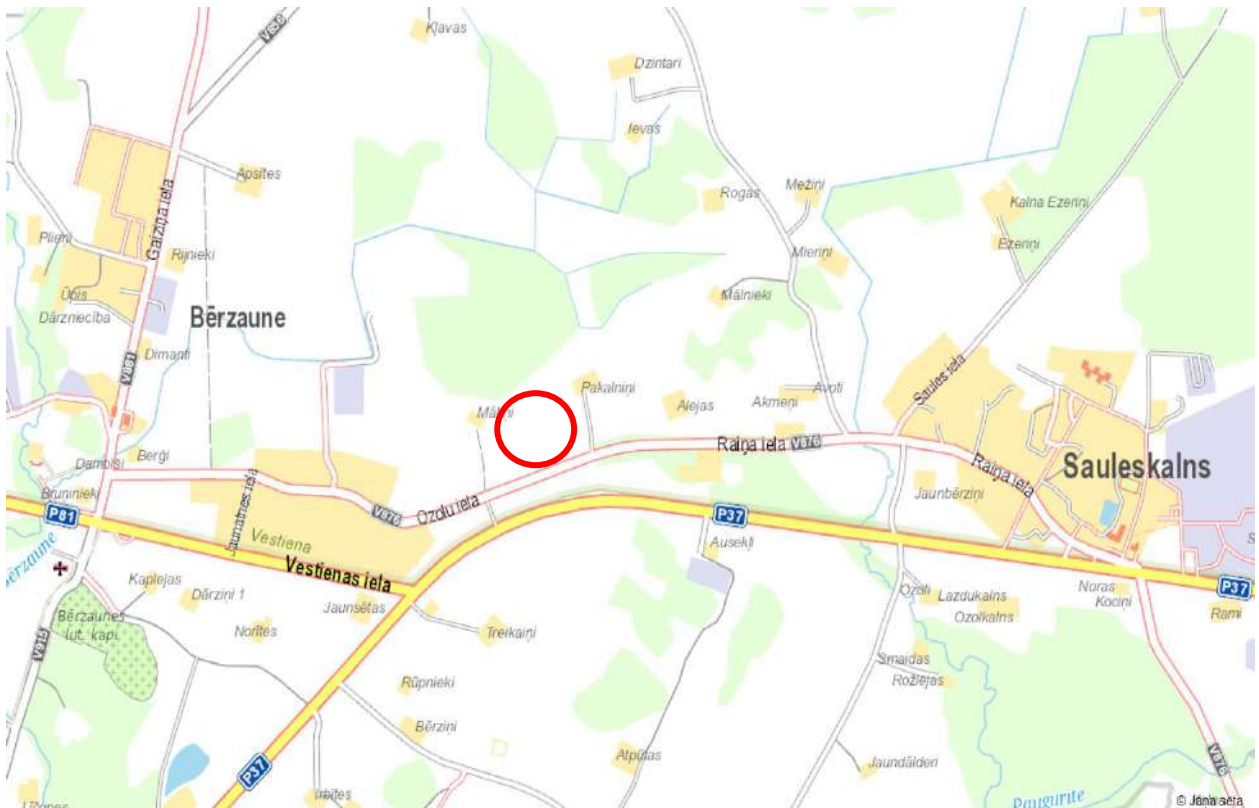
## SATURS

<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>	<b>2</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS.....</b>	<b>3</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>	<b>4</b>
<b>SLĒDZIENS .....</b>	<b>5</b>
Vērtēšanas objekts .....	5
Vērtēšanas mērķis.....	5
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....	5
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	5
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>6</b>
Atrašanās vieta, novietojums.....	6
Zemes gabala raksturojums .....	6
Zemes atļautā izmantošana.....	7
<b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA .....</b>	<b>8</b>
Tirgus vērtības definīcija.....	8
Vērtēšanas pieejas .....	8
<b>TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>9</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....</b>	<b>10</b>
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	10
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori .....	10
Īpašie pieņēmumi.....	10
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita .....	11
Zemes vērtības aprēķins .....	11
<b>SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU .....</b>	<b>14</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>
<b>PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>16</b>

## GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Zemes īpašums</b>
Īpašuma adrese	“Māliņu lauks”, Bērzaunes pagasts, Madonas novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Kadastra numurs	7046 008 0169
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000623244
Īpašuma tiesības uz zemi	Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>zemes vienība</b> (kadastra apzīmējums 70460080169)	<b>1,0135 ha</b>
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme. Bērzaunes ciemata teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- Lauku zemes (L-2).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai ar piemājas saimniecības zemi.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastra pārlika informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0331 ha. 2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0417 ha. 3. aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās 1.0135 ha. <i>Esošie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.</i>
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 8 000</b> (astoņi tūkstoši eiro)
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2022. gada 01. aprīlis
Īpašie pieņēmumi	

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

“Māliņu lauks”, Bērzaunes pagasts, Madonas novads

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no piebraucamā ceļa



skats no piebraucamā ceļa



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals

## SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7046 008 0169, kas atrodas “Māliņu lauks”, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā un reģistrēts Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000623244.

### **Vērtēšanas objekts**

- zemes vienība 1,0135 ha platībā (kadastra apzīmējums 70460080169), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

### **Vērtēšanas mērķis**

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Madonas novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

### **Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības**

Īpašuma tiesības reģistrētas Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000623244 uz Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0331 ha.
2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0417 ha.
3. aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās 1.0135 ha.

*Esošie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.*

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

- Zemes grāmatas nodalījuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Internet vietnes [www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv) informācija.
- Bērzaunes ciemata teritorijas plānojums.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta, novietojums

Bērzaunes pagasts ir viena no Madonas novada administratīvajām teritorijām tā rietumos. Robežojas ar sava novada Aronas, Kalsnavas, Mārcienas un Vestienas pagastiem, kā arī Aizkraukles novada Vietalvas pagastu.

Pagasta teritorija atrodas Vidzemes centrālajā augstienē, izteiktā paugurainē. Pagasta ziemeļdaļā atrodas Latvijas augstākais paugurs Gaiziņkalns. Kopējā pagasta teritorija ir 11 731,1 ha, no tiem meži aizņem 5928,5 ha, lauksaimniecības zeme 4446,6 ha. Pagasta teritorija atrodas aizsargājamo ainavu apvidus Vestiena teritorijā, kurā ietilpst dabas parks Gaiziņkalns. Bērzaunes pagastā atrodas dabas piemineklis Bolēnu Veselības avots.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Sauleskalns (pagasta centrs), Bērzaune, Dzirnaviņas, Ozolkrogs, Muižnieki.


Bērzaune ir ciems pagasta dienviddaļā Bērzaunes upes krastā autoceļu P37 un P81 krustojumā 2 km attālumā no pagasta pārvaldes Sauleskalnā, 13 km no novada centra Madonas un 157 km no Rīgas. Bērzaunē atrodas pamatskola, pasta nodaļa, vairāki veikali, luterāņu baznīca. Apdzīvotā vieta attīstījies ap kādreizējo Bērzaunes muižu.

Pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļi Cauri pagastam iet divi pirmās šķiras valsts autoceļi Bērzaune-Vestiena-Ērgļi (P81) un Pļaviņas-Madona-Gulbene (P37), vietējās nozīmes ceļi Jaunkalsnava-Jāņukalns-Bērzaune; Bērzaune-Gaiziņkalns.


Vērtēšanas objekts novietots uz Bērzaunes un Sauleskalna ciematu teritoriju robežas, bet novietots Bērzaunes ciematā, pagasta ceļa malā, kas savieno abus ciematus. Apkārtni veido ciemata dzīvojamo māju apbūve, viensētas, lauksaimniecības zemes platības.

Piebraukšana pie zemes gabala no pagasta ceļa, kas savieno abus ciematus, kas klāta ar asfalta segumu. Tiešas piekļuve pie zemes gabala no ceļa nav izbūvēta, jāšķērso citu īpašumu zeme.

### Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	70460080169
Zemesgabala platība	1,0135 ha
Forma/izvietojums	



LAD bloku karte	
Apraksts	Izstiēpta taisnstūra formas, ar vienu malu robežojas ar autoceļu, otra mala robežojas ar stādīto priežu, egļu koku dzīvžogu, pārējās malas robežojas ar blakus esošo dzīvojamās apbūves un lauksaimniecības zemi.
Reljefs	Pārsvarā līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: krūmāji 0,0295 ha; zem ūdeņiem- 0,069 ha; pārējā zeme- 0,9771 ha.
Labiekārtojums	Lauksaimniecības zemi veido pļava, kas tiek apsaimniekota. Daļu platības veido krūmāji.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0331 ha.</li> <li>2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0417 ha.</li> <li>3. aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās 1.0135 ha.</li> </ol>

### Zemes gabala atļautā izmantošana

Lietošanas mērķis, saskaņā ar Bērzaunes ciemata spēkā esošo teritorijas plānojumu:



L2 - LAUKU ZEMES

## VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

**Tirgus vērtība** ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401-2013/.

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 izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

### **Tirgus pieeja**

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesē 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

### **Ienākumu pieeja**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu 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.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

### **Izmaksu pieeja**

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.

Izmaksu 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

### TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pēdējā gada laikā lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas reģionā nav būtiski pieaugušas. 2022. gada sākumā ir līdzsvarots piedāvājums un pieprasījums. Pārsvārā interese par zemes iegādi ir vietējo zemnieku saimniecībām. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes īpašumu cenas ir robežās no 2000- 4000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, auglības, iekoptības, labiekārtojuma un sastāva. Tirgū pārsvārā tiek piedāvāti nelielas platības līdz 10 ha zemes īpašumi. Vērtētājs ir konstatējis, ka šāda tipa nekustamo īpašumu piedāvājums nav liels. Pēdējā gada laikā darījumu skaitam nav tendence palielināties. Vidējā pārdošanas cenas robeža ir 2500- 3500 EUR/ha. Lielas platības zemes gabalus (20-100 ha), kas tiek apstrādātas, pārsvārā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 3000- 4000 EUR/ha.

Vērtētājs uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes viengabalainība.

Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 30–50 % mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

Madonas pilsētas tuvumā esošajos Aronas, Praulienas, Lazdonas pagastos atrodas vairākas dārzkopības sabiedrības ar vasarnīcu apbūves teritorijām. Tās novietotas 1-5 km attālumā no pilsētas, dažas ūdenskrātuvju tuvumā. Vasarnīcu teritorijās galvenais zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz pilsētai, ūdenskrātuves tuvums, apkārtējā rajona sakārtotība un prestižs. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai, piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis.

Uz vērtēšanas brīdi vasarnīcu apbūvei paredzēto zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir 1,0-5,0 eur/m<sup>2</sup>, atkarībā no zemes gabala novietojuma, labiekārtotības un komunikāciju pieejamības.

Novada mazpilsētās un ciematos pieprasījums pēc dzīvojamās apbūves zemes ir neliels. Pēdējo gadu tendence ir pieprasījuma pieaugums pēc apbūves zemes ciematos ar labi attīstītu infrastruktūru, inženierkomunikāciju pieejamību un satiksmi ar novada centru.

Apbūves zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 0,3 - 2,0 eur/m<sup>2</sup>.

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,1- 1,0 eur/m<sup>2</sup>. Pārsvārā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

Nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, īpašumu pārdošanas prakse, nosaka- 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus – pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Kopumā vērtētājs, analizējot tirgus situāciju prognozē stabilu pieprasījumu pēc līdzīga rakstur īpašumiem.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu, lai vērtējamo Objektu pārdotu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

## **ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS**

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir 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/.

Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme. Bērzaunes ciemata teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- Lauku zemes (L-2).
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai ar piemājas saimniecības zemi.

### **Tirgus vērtību ietekmējoši faktori**

*Pozitīvie:*

- novietojums ciematā, pagastā;
- apbūves iespējas;

*Negatīvie:*

- zemes konfigurācija;
- piebraukšanas iespējas.

### **Īpašie pienēmumi**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

## VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot patieso īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.


Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.


Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.


### Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies četrus pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

### Salīdzinošie objekti

<b>Objekts Nr.1</b>	Ērgļi, Vidzemes iela, Madonas nov.	
Pārdevuma laiks	04.2021.	
Pārdevuma cena, EUR	1 800	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	2 082	
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs- viļņots, robežojas ar piebraucamo ceļu. Atrodas pilsētas nomalē. Novietojums pilsētā ir vidēji labs, piekļūšana ir laba. Atļautais izmantošanas veids- savrupmāju apbūves teritorija.	

<b>Objekts Nr.2</b>	Cesvaine, Baznīcas iela, Madonas nov.	
Pārdevuma laiks	08.2021.	
Pārdevuma cena, EUR	2 500	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	2 174	
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, tiek izmantots kā piemājas saimniecības zeme- dārzs, daļēji apaudzis ar kokiem. Konfigurācija- trīsstūra formas, reljefs- viļņots, robežojas ar ielu. Atrodas pilsētas nomalē, dzīvojamo māju rajonā. Novietojums ir vidējs, piekļūšana ir vidēji laba. Atļautais izmantošanas veids- savrupmāju apbūves teritorija.	

<b>Objekts Nr.3</b>	Cesvaine, Baznīcas iela, Madonas nov.	
Pārdevuma laiks	08.2021.	
Pārdevuma cena, EUR	5 350	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	4 853	
Objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, tiek izmantots kā piemājas saimniecības zeme- dārzs, daļēji apaudzis ar kokiem. Konfigurācija- taisnstūrim līdzīgas formas, reljefs- viļņots, novietots kvartālā iekšienē. Atrodas pilsētas nomalē, dzīvojamo māju rajonā. Novietojums ir vidējs, piekļūšana ir apmierinoša. Atļautais izmantošanas veids- savrupmāju apbūves teritorija.	

	Ērgļi, Vidzemes iela, Madonas nov.	Cesvaine, Baznīcas iela, Madonas nov.	Cesvaine, Baznīcas iela, Madonas nov.	"Māliņu lauks", Bērzaunes pag., Madonas nov.
Pārdošanas cena, EUR	1 800	2 500	5 350	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	1 800	2 500	5 350	

Zemes gabala platība, ha	2 082	2 174	4 853	10 135
Zemes gabala kopējās platības 1 kvm nosacītā pārdošanas cena, EUR/kvm	0,86	1,15	1,10	0,79

## Salīdzinošo objektu korekcijas

Novietojums novadā/pagastā	15%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana	-5%	-5%	0%	
Zemes gabala platība	-25%	-25%	-20%	
Zemes gabala labiekārtojums, apaugums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits	-3%	0%	-3%	
Zemes gabala izmantošana, apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Inženierkomunikāciju pieejamība	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ūdenskrātuves tuvums, ainaviskums	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>-18%</b>	<b>-30%</b>	<b>-23%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 kvm koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>0,71</b>	<b>0,80</b>	<b>0,85</b>	<b>0,79</b>

<b>Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>8 000</b>
--	--------------

## SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma - zemes gabala 1,0135 ha platībā ar kadastra Nr. 7046 008 0169, kas atrodas "Māliņu lauks", Bērzaunes pagastā, Madonas novadā 2022. gada 01. aprīlī, noteiktā

**tīrgus vērtība ir EUR 8 000** (astoņi tūkstoši eiro).

## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins

Nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131)



## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.