

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienība „Ganību
Alīdas”, Praulienas pagasts, Madonas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2023.gada 3.aprīlis

2023.gada 3.aprīlī
Reģ. Nr. Z-23/145

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma - zemes vienības „Ganību Alīdas”, Praulienas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību.

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma zemes vienības „Ganību Alīdas”, Praulienas pagastā, Madonas novadā, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Praulienas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1000 0064 7917 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7086 009 0161, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7086 009 0089) 1,52 ha platībā.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2023. gada 3.aprīlī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 900
(divi tūkstoši deviņi simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	6
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	7
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
SECINĀJUMI.....	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums- zemes robežu plāns;
- 3.pielikums- situācijas plāns;
- 4.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS


Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7086 009 0089 „Ganību Alīdas”, Praulienas pagastā, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 piespiedšanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Ganību Alīdas”, Praulienas pagasts, Madonas novads
Kadastra numurs	7086 009 0161
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7086 009 0089
Zemesgrāmatu nodaļums	Vidzemes rajona tiesas Praulienas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1000 0064 7917.
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2023.gada 13.janvāra nostiprinājuma lūguma nekustamā īpašuma sadalīšanai pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,76 ha. 2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20kV– 0,43 ha.
Nomas līgumi	Informācija par noslēgtiem nomas līgumiem nav zināma.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 3.aprīlis.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2023.gada 3.aprīlis.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	567 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	1,52 ha, t.sk., 1,09 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā- LIZ), 0,43 ha – pārējās zeme.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Inženierkomunikācijas	Zemes vienībā nav pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	20. <i>*LIZ kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, glejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilšmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs</i>

	<p>un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm.</p> <p>Avots: http://kadastralavertiba.lv/</p>
<p>MADONAS NOVADA teritorijas plānojums 2013-2025.gadiem PRAULIENAS PAGASTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA</p> <p>Funkcionālais zonējums</p> <p>L1 - LAUKU ZEMES L2 - LAUKU ZEMES M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS</p>	<p>Saskaņā ar Madonas novada teritorijas plānojumu 2013. - 2025.gadam, zemes vienība atrodas lauku zemes teritorijā (L).</p> 
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	LIZ nav apstrādāta.
Pašreizējā izmantošana	LIZ.
Labākais izmantošanas veids	LIZ.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Praulienas pagasta Lazdonas ciemata nomalē. Piebraukšana pa pagasta grantēta ceļu no Bērzu ielas. Sociālā infrastruktūra ir apmierinoši attīstīta. Līdz Praulienas ciemam ~ 7,0 km, līdz Madonas pilsētas administratīvai robežai - ~ 4,0 km.
Piezīmes	-

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 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.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir LIZ.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Citu ierobežojumu starpā, pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldībās īpaši izveidotu komisiju atļaujas. Zemes tirgū ir palicis mazāk starpnieku, kuri paši zemi neapstrādā, bet vēlas nopelnīt, pārdodot zemi dārgāk. Aizaugušas zemes īpašnieki iemanījušies mainīt tai lietošanas mērķi, pārvēršot to par meža zemi, jo tad to ir vieglāk pārdot.

Lauksaimniecības zeme visā Latvijas teritorijā joprojām ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem, taču kopš 2013.gada darījumu skaitam ir tendence samazināties, arī 2016.gadā darījumu skaits turpinājies samazināties. Par darījumu skaita samazināšanās galveno iemeslu var uzskatīt auglīgas un augstas kvalitātes LIZ trūkumu visos Latvijas reģionos. Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1500-3000 EUR/ha Latgalē līdz pat 9000 EUR/ha Zemgalē. Latvijā ir daudz aizaugušas, neizmantotas lauksaimniecības zemes, kuru pārdošanas cenas ir ~1000 EUR/ha. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki, dažādi fondi un ārvalstu investori. Laika periodā no 2011. līdz 2023. gadam lauksaimnieciskās zemes cena Latvijā ir palielinājusies 3 reizes, taču šobrīd cena par vienu hektāru ir viena no zemākajām Eiropā.

Pieprasījums pēc LIZ Vidzemes reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems. Tas, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses. Vidējā LIZ cena nelielām zemes vienībām Vidzemes reģionā ir no 1500 eiro līdz 3500 eiro par hektāru.

Kopš 2022.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Madonas novadā ir reģistrēti ~ 325 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu LIZ. Praulienas pagastā reģistrēti 15 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar LIZ pēdēja gada laikā. LIZ darījumu cenas Praulienas pagastā ir vidēji no 1500 EUR/ha līdz 4000 EUR/ha.

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam LIZ pieprasījums Vidzemē pārsniedza piedāvājumu. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, kā arī 2022.gada globālos notikumus (karš Ukrainā, starptautiskās attiecības ar Krieviju), ir sagaidāma iedzīvotāju pirktpējās mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par ierobežoti eksponējamu Madonas novada nekustamā īpašuma tirgū.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- īpašums atrodas Madonas novada, Praulienas pagastā, Lazdonas ciemata nomalē, līdz Madonas pilsētai ~ 4 km;
- īpašums sastāv no zemes vienībās ar kadastra apzīmējumu 7086 009 0089;
- vērtējamās zemes vienības platība – 1,52 ha;
- labs piebraucamais ceļš;
- zemes vienības reljefs- līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija – neregulārs četrstūris;
- zemes vienība nav sakopta;
- zemes vienības labākais izmantošanas veids ir LIZ.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un/vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem

objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par vienu vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša 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.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. 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. 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tāds īpašums, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un nekorelē ar pirkuma/ pārdevuma cenām.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu>



Avots: kadastrs.lv

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „GANĪBU ALĪDAS”, PRAULIENAS PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 03.04.2023.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



Zemes vienība (avots: <https://karte.lad.gov.lv>)



1.attēls: Zemes vienība



2.attēls: Zemes vienība



3.attēls: Zemes vienība



4.attēls: Zemes vienība



5.attēls: Zemes vienība



6.attēls: Zemes vienība



7.attēls: Zemes vienība



8.attēls: Zemes vienība



9.attēls: Zemes vienība



10.attēls: Zemes vienība



11.attēls: Zemes vienība



12.attēls: Zemes vienība



13.attēls: Zemes vienība



14.attēls: Zemes vienība



15.attēls: Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:


- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.


Salīdzināšanai tika izvēlētas nekustamā īpašuma tirgū pārdotas labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstošas zemes vienības, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi.

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstoši ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat. 1.tabulu).

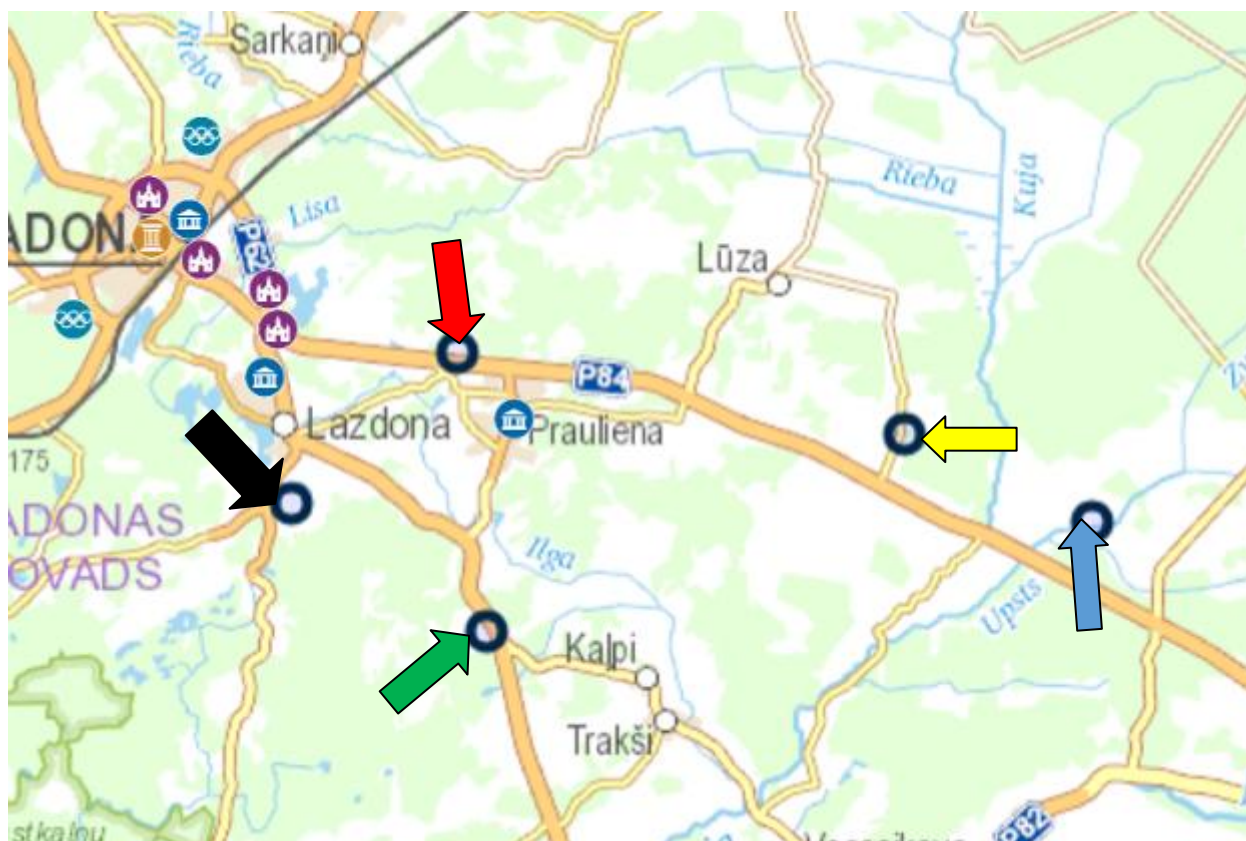
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1 Īpašums „Griķi” Praulienas pag., Madonas nov.</i></p>  <p><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novada Praulienas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 6,0 ha, t.sk. 1/s zeme 5,9ha, kadastra Nr. 7068 008 0100, auglības balle 35. Zemes vienības konfigurācija- regulārs četrstūris, reljefs- līdzens, zeme tiek izmantota kā ganības. Ir piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 14.02.2022. pārdošanas cena 11500 EUR.</p> <p>Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1346570</p>
---	--

<p><i>Objekts Nr.2</i> <i>Īpašums „Birki”</i> <i>Praulienas pag., Madonas nov.</i></p>  <p><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novada Praulienas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 2,7 ha, t.sk. 1/s zeme 2,6ha, kadastra Nr. 7068 005 0185, auglības balle 35. Zemes vienības konfigurācija- daudzstūris, reljefs-līdzens, zeme tiek izmantota kā ganības. Labs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 07.06.2022. pārdošanas cena 5000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1243468</p>
<p><i>Objekts Nr.3</i> <i>Īpašums „Silu lauks”</i> <i>Praulienas pag., Madonas nov.</i></p>  <p><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novada Praulienas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 4,0 ha, t.sk. 1/s zeme 3,7ha, kadastra Nr. 7068 013 0073, auglības balle 25. Zemes vienības konfigurācija- daudzstūris, reljefs-līdzens, zeme tiek izmantota kā ganības. Labs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 21.05.2021. pārdošanas cena 8700 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1222545</p>
<p><i>Objekts Nr.4</i> <i>Īpašums „Ziediņi”</i> <i>Praulienas pag., Madonas nov.</i></p>  <p><i>Avots: kadastrs.lv</i></p>	<p>Īpašums atrodas Madonas novada Praulienas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1,5 ha, t.sk. 1/s zeme 1,4ha, kadastra Nr. 7068 007 0084, auglības balle 30. Zemes vienības konfigurācija- daudzstūris, reljefs-līdzens, zeme tiek izmantota kā ganības. Labs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 02.05.2022. pārdošanas cena 4325 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1391834</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



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



Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 hacenu ietekmējošiem faktoriem

	Vērtējamais	Salīdzināmie īpašumi Bauskas novadā			
	objekts	Zeme "Griķi", Praulienas pagasts, Madonas novads	Zeme "Birkī", Praulienas pagasts, Madonas novads	Zeme "Silu lauks", Praulienas pagasts, Madonas novads	Zeme "Ziediņi", Praulienas pagasts, Madonas novads
Darījuma datums	03.04.2023	14.02.2022	07.06.2022	21.05.2021	02.05.2022
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v.(daudzstūra forma)	1 z.v. (taisnstūra forma)	1 z.v. (daudzstūra forma)	1 z.v. (daudzstūra forma)	1 z.v. (daudzstūra forma)
Zemes gabals apbūvēts/nav apbūvēts	nav	nav	nav	nav	nav
Piebraucamais ceļš	ir- pagasta ceļš	ir	ir	ir	ir
Auglības balle	20	35	35	25	30
Zemes gabala platība, ha	1,52	6,00	2,70	4,00	1,50
T.sk. l/s zeme, ha	1,09	5,90	2,60	3,70	1,40
Zemes gabala					
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		11500	5000	8700	4325
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		1917	1852	2175	2883
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	3	7	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	3	7	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,03	1,07	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		2012,50	1907,41	2327,25	2969,83
Zemes lietošanas mērķis	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		5	5	5	5
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1ha vērtību		-10	-5	-7	0
Konfigurācija uz sastāvu		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	3	3	3
Korekcija uz objekta aprūtinājumiem		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz novērtējumu auglības ballēs		-12	-12	-7	-10
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-27	-19	-16	-12
Korekcijas koeficients		0,73	0,81	0,84	0,88
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	1895,62	1469,13	1545,00	1954,89	2613,45
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2881				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2900				

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 ha tirgus vērtība ir 1895,62 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (m.29421087).

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7086 009 0089 „Ganību Alīdas”, Praulienas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtības aprēķins:

1,52 ha x 1895,62 EUR/ha = 2881 EUR, ~ **2 900 EUR**, kur

1,52 ha – zemes vienības kopējā platība,
1895,62 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības „**Ganību Alīdas**”, **Praulienas pagastā, Madonas novadā**, novērtējumu 2023.gada 3.aprīlī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 900
(divi tūkstoši deviņi simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtējais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Praulienas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000647917

Kadastra numurs: 70860090161

Nosaukums: Ganību Alīdas

"Ganību Alīdas", Praulienas pag., Madonas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 70860090089). 1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Praulienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000136970. <i>Žurn. Nr. 300005784233, lēmums 27.01.2023., tiesnese Baiba Caunīte</i>		1.52 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2023.gada 13.janvāra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005784233, lēmums 27.01.2023., tiesnese Baiba Caunīte</i>	1	

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikrolieģumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 27.01.2023. 10:22:49.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums 70860090089

Plāns izgatavots kadastrāli uzmērot 2004. gada 14. aprīļa zemes robežu plānā attēlotās robežas.

Robežas noteiktas 2003. gada 30. oktobrī

Plāna mērogs 1 : 2000

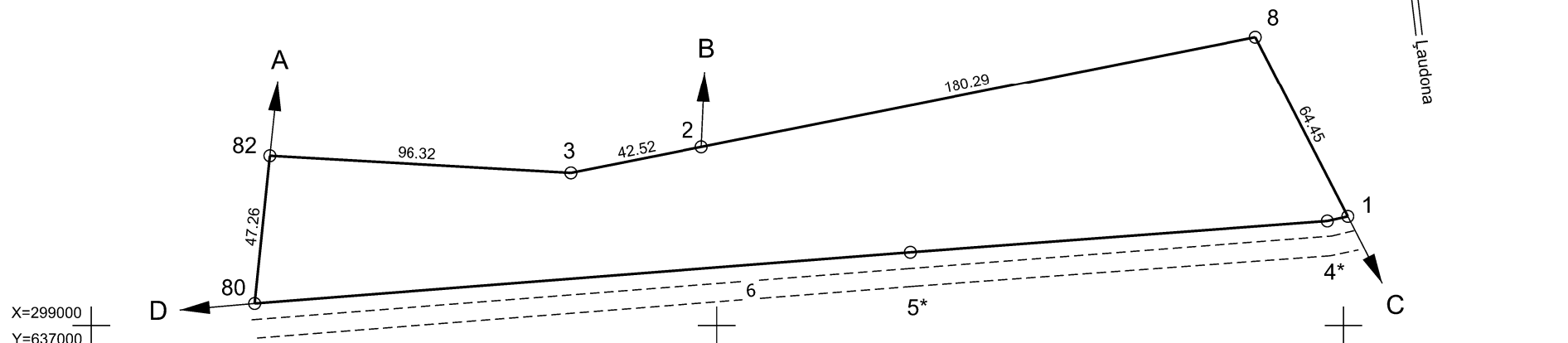
Zemes vienības platība: 1.52 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS - 92 TM

Mēroga koeficients: 0.999831

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 70860090141 "Silmājas", Lazdona 1, Praulienas pag., Madonas nov.

no B līdz C: 70860090012 "Priedkalni", Lazdona 1, Praulienas pag., Madonas nov.

no C līdz D: 70860090118

no D līdz A: 70860090091 "Lazdonītis", Lazdona 1, Praulienas pag., Madonas nov.

Zemes vienības platība 1.52 ha

Zemes robežu plāns	7086 009 0089	Plāna mērogs 1 : 2000	2. lapa no 2
Mērniece Ruta Arnicāne sertifikāta Nr. AB0122	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi."		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums 70860090089

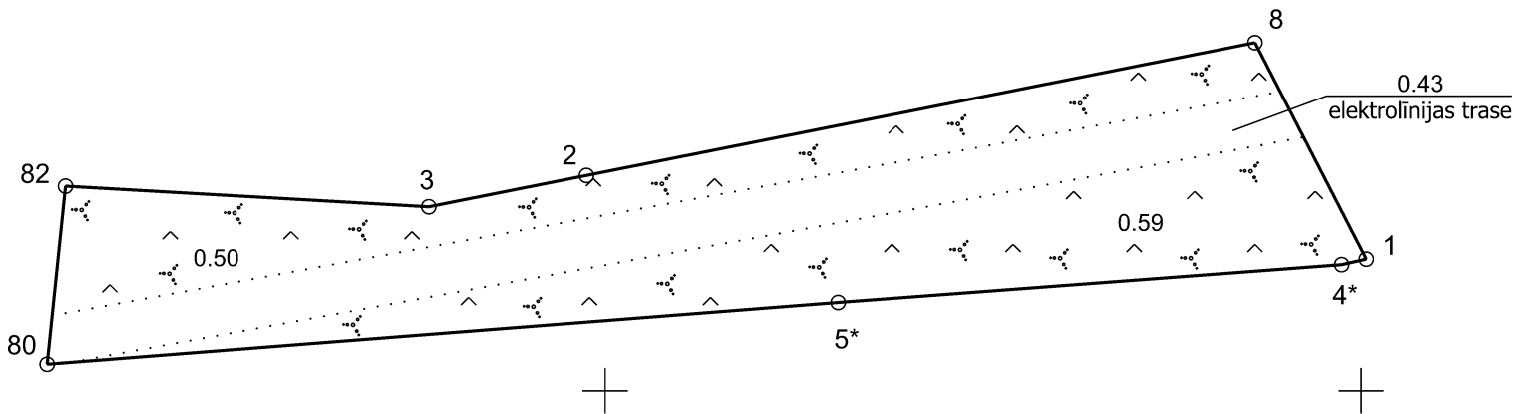
Plānā attēlotā informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022. gada 2. novembrī

Plāna mērogs 1 : 2000

Zemes vienības platība: 1.52 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zemes	t. sk.		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.52	1.09	—	—	—	1.09	—	—	—	—	—	—	—	—	0.43



Zemes vienības platība 1.52 ha

Situācijas plāns	7086 009 0089	Plāna mērogs 1 : 2000	2. lapa no 2
Mērniece Ruta Arnicāne sertifikāta Nr. AB0122	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi."		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
70860090161	Ganību Alīdas	567	100000647917	Praulienas pagasts, Madonas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	567
Kopplatība:	1.5200
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
70860090089	1/1	567	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	567
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.5200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1472 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.5200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.0900
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	1.0900
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000

Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.4300

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.5200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.11.2022	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.7600	ha
2	02.11.2022	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.4300	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ruta Arnicāne	02.11.2022
ierādīšana uz ortofotokartes pamata	Rita Skariņa	30.10.2003

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	70860090161	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Praulienas pagasta zemesgrāmata	27.01.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nostiprinājuma lūgums	13.01.2023	2/9-3/347	Finanšu ministrija; p.p. Silabriede Indra
Apgrūtinājumu plāns	30.11.2022	-	Arnicāne Ruta
Zemes robežu plāns	30.11.2022	-	Arnicāne Ruta
Situācijas plāns	30.11.2022	-	Arnicāne Ruta
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	02.11.2022	-	Arnicāne Ruta
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	17.10.2022	177	Madonas novada pašvaldība

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.