

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

Smiltenes novada

Drustu pagastā, „Pie Ozoliem”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Smiltenes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 29. janvāris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Smiltenes novada Drustu pagastā, „Pie Ozoliem”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4248 008 0152	Drustu pagasta ZG nodaļums:	100000800556
Zemes vienības kadastra apzīmējums:	4248 008 0152		
Zemes platība, ha:	3,03	Citi būtiski apstākļi:	-

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Smiltenes novada pašvaldība
------------	-----------------------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļāas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- ceļa servitūta teritorija. 0.06 ha platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.002 ha platībā.
-----------------------------------	--

Zemes gabalu raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0152:

Platība, ha:	3,03	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
--------------	------	--------	---------------------------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	29.01.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel.nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 29. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 29. janvārī ir **11 700 EUR** (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

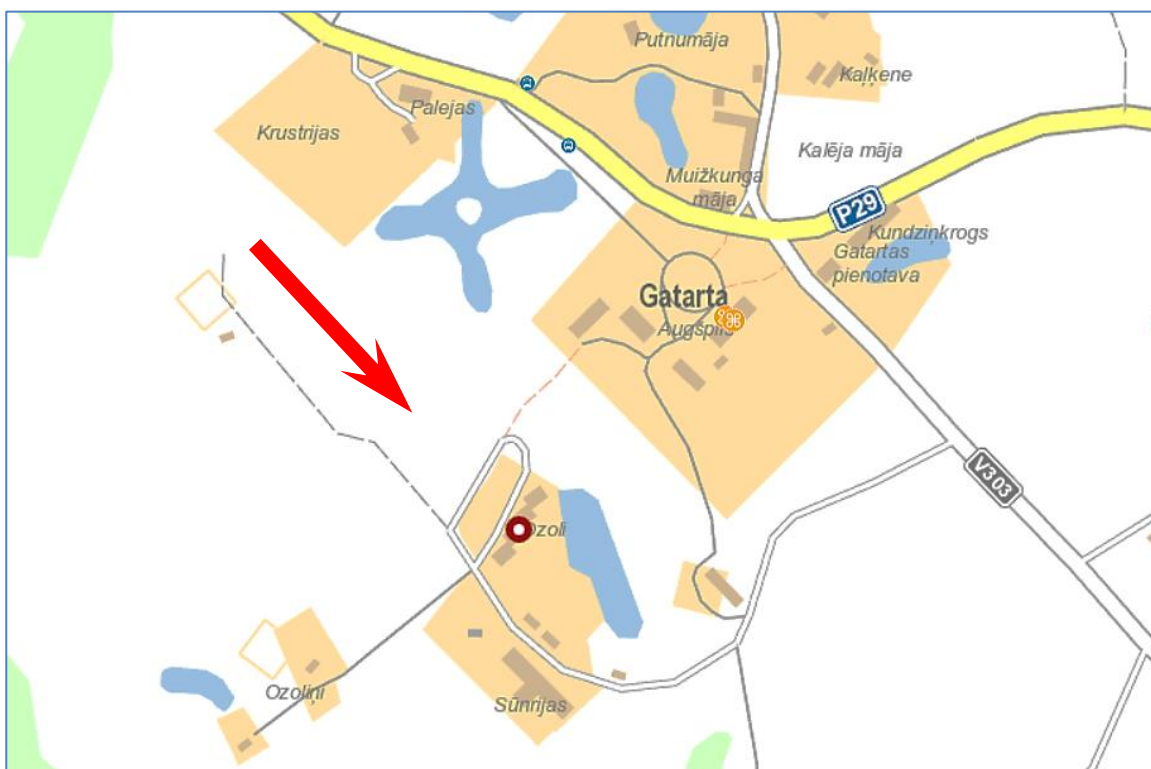
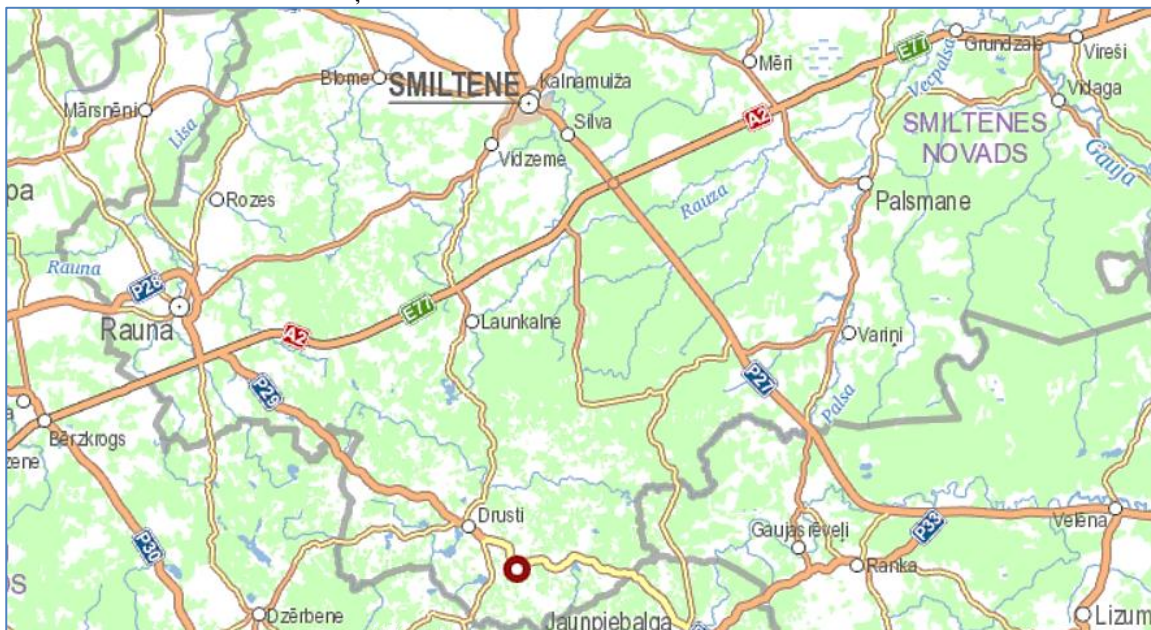
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Smiltenes novada Drustu pagastā, aptuveni 1 km attālumā no asfaltētā ceļa Rauna (Vidzemes šoseja) - Drusti - Jaunpiebalga, aptuveni 5 km attālumā no pagasta centra Drustos. Attālums līdz novada centram - Smiltenei aptuveni 30 km.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, mazstāvu vienģimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota, apkārtnes reljefs līdzens. Piekļūšanai pie zemesgabala izmantojamais piebraucamais ceļš ar

grants segumu apmierinošā stāvoklī. Gājēju un transporta plūsmas gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes, ko galvenokārt veido apkārtnē māju iedzīvotāji.

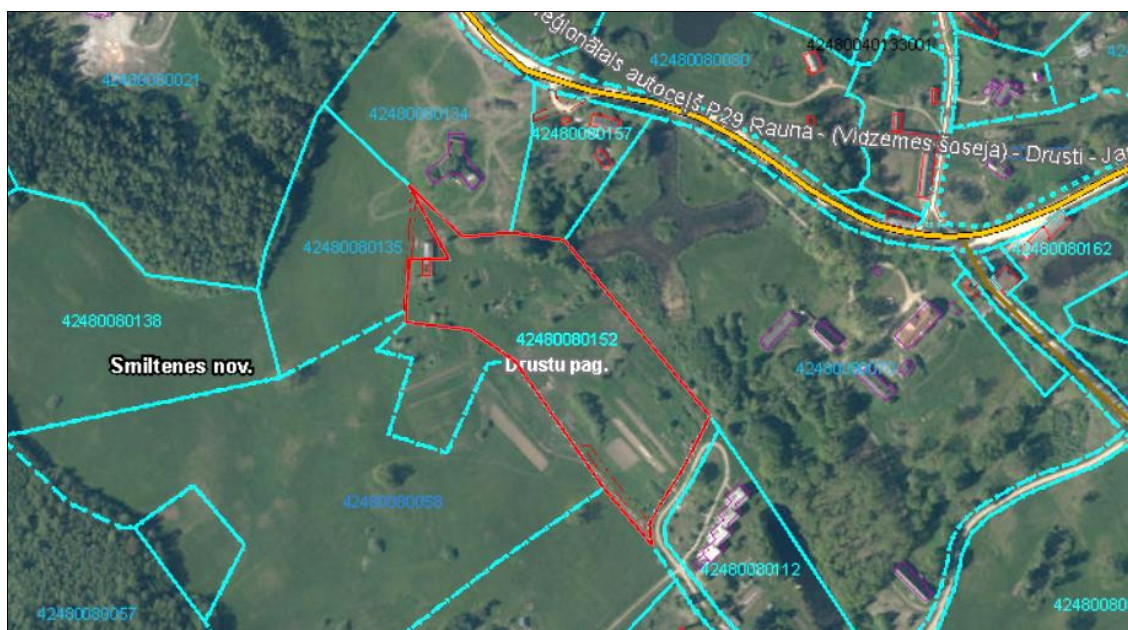
Sociālās infrastruktūras attīstība apkārtnē vērtējama kā apmierinoša, pirmās nepieciešamības preču veikals un pagasta centram raksturīgākie infrastruktūras objekti atrodas ~ 5 km attālumā. Pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes atrodas Smiltenes pilsētā, kas ir aptuveni 30 km attālumā. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir apmierinošs, to veido piepilsētas autobusu līnijas, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 5 km attālumā no vērtējamā zemesgabala. Teritorija nav nožogota. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši informatīvai izdrukai no kadastra informācijas sistēmas teksta datiem parādīts sekojošajā tabulā:

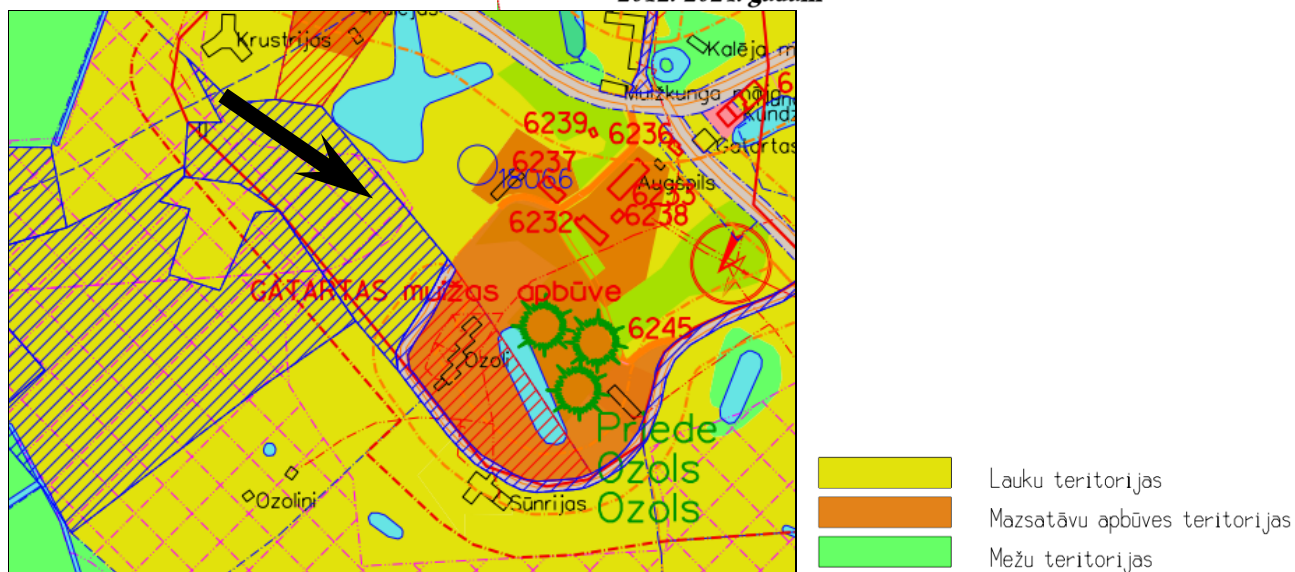
Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējās zemes
1.	4248 008 0152	3,03	2,77	-	0,19	-	0,01	0,06	-	-
	Kopā:	3,03	2,77	-	0,19	-	0,01	0,06	-	-

platība:	3,03 ha;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zāliens, krūmāji;
labiekārtojums:	zeme nav meliorēta;
nožogojums:	-;
inženiertīkli:	-;
LIZ novērtējums ballēs:	40.



Zemes gabals robežojas ar līdzīga apauguma zemes gabaliem, piebraucamo ceļu un zemes gabaliem, uz kuriem atrodas viengimeņu dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecībām, lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve. Gruntsūdens līmenis ir zems, tas neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu. Zemes gabala daļa ir piegružota.

**Raunas novada Drustu pagasta plānotās
atļautās izmantošanas karte
2012.-2024. gadam**



Teritorija pašvaldības f-ju nodrošināšanai īpašumi/valdījumi

Saskaņā ar Smiltenes novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Lauku teritorijā*.

www.smiltenesnovads.lv

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Aizvietošanas princips (angl.-substitution) nosaka, ka zemes gabala tirgus vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - anticipation) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - conformity) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētajam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;
- 2) zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;
- 3) rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;
- 2) izmaksu pieeja;
- 3) ienākumu pieeja.

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Salescomparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Groundrentcapitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Landresidualtechnique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivisiondevelopmentanalysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana lauksaimniecībai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu tuvākajā apkārtnē.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam.

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

Lauksaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir samērā likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū.

Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā. Starp Objekta apkārtnē esošajiem zemniekiem vērojama konkurence gan par zemes gabalu iegādi, gan nomu. Lauksaimniecībā izmantojamo neiekoptu zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 2 800 – 4 800 EUR/ha. Lielāku, iekoptu lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- salīdzinoši augsts LIZ novērtējums ballēs;
- optimāla zemes gabala platība.

Negatīvie:

- zeme nav meliorēta;
- zemes daļa ir piegružota.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

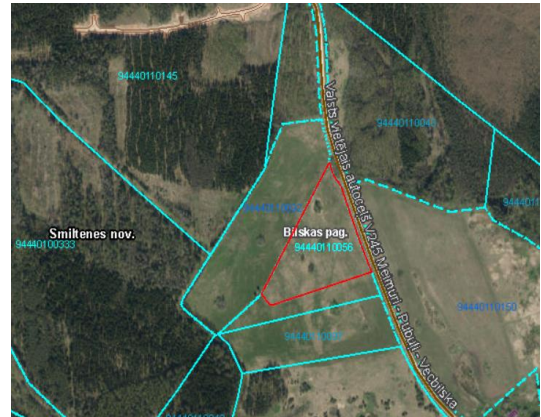
Zemes gabala tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabala platību un atļauto izmantošanu. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

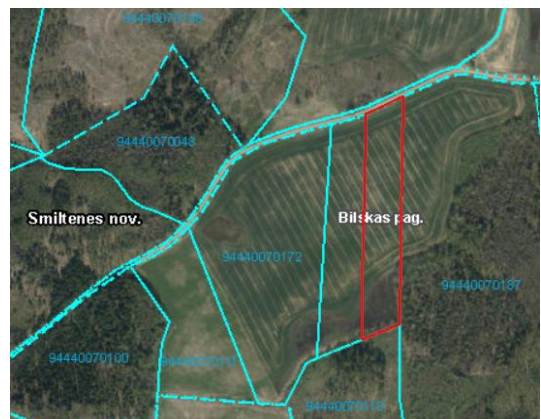
Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta reģionā.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

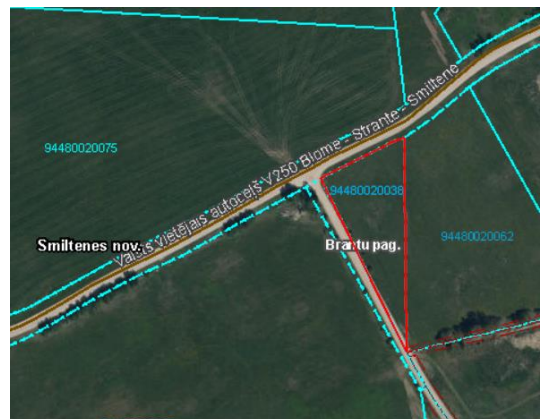
- 1) īpašumu *Smiltenes novada Bilskas pagastā, "Krūmāji"* (kadastra nr. 9444 011 0056). Zemes gabals ar kopējo platību 3,22 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 3,16 ha; 0,06 ha krūmāji. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam no grants/šķembu seguma ceļa. Zeme nav meliorēta, LIZ novērtējums 42 balles. Īpašums pārdots 10.03.2023. par 12 000 EUR.



- 2) īpašumu *Smiltenes novada Bilskas pagastā, "Lazdu lauks"* (kadastra nr. 9444 007 0295). Zemes gabals ar kopējo platību 2,3 ha, visa lauksaimniecībā izmantojamā zemes. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam no grants seguma ceļa. Zeme ir meliorēta, LIZ novērtējums 40 balles. Īpašums pārdots 13.05.2022. par 7 000 EUR.



- 3) īpašumu *Smiltenes novada Brantu pagastā, "Dzenīši"* (kadastra nr. 9448 002 0079). Zemes gabals ar kopējo platību 0,5 ha, visa lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam pa grants seguma ceļu. Zeme ir meliorēta, LIZ novērtējums 40 balles. Īpašums pārdots 27.01.2022. par 2 000 EUR.



- 4) Īpašumu Smiltenes novada Bilskas pagastā, "Kažauči" (kadastra nr. 9444 002 0149). Zemes gabals ar kopējo platību 2,3 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 2,2 ha; 0,1 ha zeme zem ūdeņiem. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam no grants seguma ceļa. Zeme nav meliorēta, LIZ novērtējums 35 balles. Īpašums pārdots 23.03.2021. par 8 050 EUR.



- 5) Īpašumu Smiltenes novada Grundzāles pagastā, "Griezes" (kadastra nr. 9458 010 0132). Zemes gabals ar kopējo platību 6,05 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 6,05 ha. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam no gruntī iebraukta ceļa. Zeme nav meliorēta, LIZ novērtējums 42 balles. Īpašums pārdots 18.10.2022. par 25 000 EUR.



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4	Salīdzināmais objekts nr. 5
	Smiltenes novada Drustu pagastā, „Pie Ozoliem”	Smiltenes novada Bilskas pagastā, "Krūmāji"	Smiltenes novada Bilskas pagastā, "Lazdu lauks"	Smiltenes novada Brantu pagastā, "Dzenīši"	Smiltenes novada Bilskas pagastā "Kažauči"	Smiltenes novada Grundzāles pagastā, "Griezes"
Zemes gabala platība, ha	3,03	3,22	2,3	0,5	2,3	6,05
Pārdevuma cena, EUR		12000	7000	2000	8050	25000
Darījuma laiks		10.03.2023.	13.05.2022.	27.01.2022.	23.03.2021.	18.10.2022.
Nosacītā 1 ha cena, EUR		3727	3043	4000	3500	4132
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 3 727	EUR 3 043	EUR 4 000	EUR 3 500	EUR 4 132
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 3 727	EUR 3 043	EUR 4 000	EUR 3 500	EUR 4 132
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 1%	sliktāk 1%	sliktāk 2%	sliktāk 1%
		EUR 3 727	EUR 3 074	EUR 4 040	EUR 3 570	EUR 4 174
4. Īpašuma novietojums reģionā		labāks -2%	līdzvērtīgs 0%	labāks -2%	līdzvērtīgs 0%	labāks -1%
		EUR 3 652	EUR 3 074	EUR 3 959	EUR 3 570	EUR 4 132
5. Zemes funkcionālie parametri:						
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs 0%	mazāks 2%	mazāks 5%	mazāks 2%	lielāks -6%
- lauksaimniecības zemes īpatsvars		labāk -1%	labāk -2%	labāk -2%	labāk -1%	labāk -2%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāki -1%	sliktāki 2%	sliktāki 2%
- izmantošanas iespējas, atbilstība labākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%

- zemes gabalu skaits		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes auglība		labāk	-1%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	labāk	-1%
- meliorācijas sistēmas		līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%	labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- gruntsūdens līmenis, reljefs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-2%		-2%		0%		6%		-7%
		EUR 3 579		EUR 3 012		EUR 3 959		EUR 3 784		EUR 3 843	
Pārreķinu koeficients		-4%		-1%		-1%		8%		-7%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 148		-EUR 31		-EUR 41		EUR 284		-EUR 290	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 3 579		EUR 3 012		EUR 3 959		EUR 3 784		EUR 3 843	
Objektu koriģētā cena		EUR 11 525		EUR 6 929		EUR 1 980		EUR 8 704		EUR 23 248	
6. Citi faktori:											
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Objektu koriģētā cena		EUR 11 525		EUR 6 929		EUR 1 980		EUR 8 704		EUR 23 248	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		3579		3012		3959		3784		3843	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,3		0,1		0,3		0,1	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 3 535									
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 10 711									

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 10 711.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo zemes gabali visbiežāk tiek pirkti, nevis nomāti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā zemes gabala ar kopējo platību 3.03 ha tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 11 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Smiltenes novada Drustu pagastā, „Pie Ozoliem”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 29. janvārī ir **11 700 EUR** (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)