

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Ozoliši”,
Dagdas pagasts, Krāslavas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Krāslavas novada pašvaldības Dagdas pilsētas un pagastu apvienība
Novērtēšanas datums:	2023.gada 20.novembris



2023.gada 20.novembrī
Reģ. Nr. Z –23/528

Krāslavas novada pašvaldības
Dagdas pilsētas un pagastu apvienībai
*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 „Ozoliši”, Dagdas pagastā, Krāslavas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

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

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Dagdas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000597446 nostiprināts Dagdas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000041224, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6054 004 0102, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6054 004 0102) 3,60 ha platībā.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 20.novembrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 8 000
(astoņi tūkstoši euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis 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 Jūsu 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.

Cienā,
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
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
PIELIKUMI.....	19

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes robežu plāns;
- 3.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 5.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Ozolīši”, Dagdas pagastā, Krāslavas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” 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 pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar parēķinu un bez piespiešanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	Ozolīši
Adrese	Dagdas pagasts, Krāslavas novads
Kadastra numurs	6054 004 0102
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6054 004 0102
Īpašumtiesības	Uz 2020.gada 28.janvāra uzziņas par nekustamo īpašumu Nr.3-1.5.10/20/84 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Dagdas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000041224.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i> <i>LR VZD Kadastra informācijas sistēmā un Zemes robežu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0,40 ha. Noteiktie apgrūtinājumi neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas. Vērtētājam netika iesniegts zemes nomas līgums.
Vērtējuma pasūtītājs	Krāslavas novada pašvaldības Dagdas pilsētas un pagastu apvienība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana, atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	16.11.2023.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	1769 EUR.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	40*. <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, kglejotā, 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 un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 4,27 EUR. 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. Avots: http://kadastralavertiba.lv/</i>
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	3,60 ha, t.sk., 3,50 ha (ir meliorēta) - lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā - LIZ), no tiem 3,50 ha – aramzemes platība, 0,10 ha – pārējās zemes.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- regulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens.

Gruntsūdens līmenis	Vidējs/zems.
Komunikācijas	Uz zemes vienības nav pieejamas inženierkomunikācijas.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Dagdas (Krāslavas) novada teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir <i>lauksaimniecības teritorijā (L)</i> .
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, kuras galvenais izmantošanas veids ir lauksaimniecība (kods 0101).
Starpgabals	Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes vienība nav starpgabals.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienībā ir sakopta, tiek izmantota kā pļava/ganības. Zemes vienību šķērso gaisvadu tīkli.
Pašreizējā izmantošana	LIZ.
Labākais izmantošanas veids	LIZ.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Krāslavas novada Dagdas pagasta lauku teritorijā, Dagdas pilsētas tuvumā. Apkārtne dominē lauksaimniecības zemju un nelielas meža teritorijas, atsevišķi stāvošu viensētu apbūve. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamās kā ierobežotas – tieša piekļūšanas ceļa nav, jāšķērso citu īpašnieku piederošas zemes. Sociālā infrastruktūra Dagdā ir labi attīstīta. Līdz Krāslavas pilsētai ir 37 km.
Piezīmes	-

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

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.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

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.

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1500-4000 EUR/ha Latgalē līdz pat 11000 EUR/ha Zemgalē. Latvijā ir daudz aizaugušas, neizmantotas LIZ, kuru pārdošanas cenas ir ~1000 EUR/ha. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki, dažādi fondi un ārvalstu investori. Laika periodā no 2011. līdz 2019. gadam lauksaimnieciskās zemes cena Latvijā ir palielinājusies 2,9 reizes, taču šobrīd cena par vienu hektāru ir viena no zemākajām Eiropā. Arī 2022.gadā LIZ cenas turpināja paaugstināties, taču jau gada nogalē bija manāms kāpuma tempa samazinājums.

Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts/vidējs, 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 Latgales reģionā ir no 1800 eiro līdz 3500 eiro par hektāru.

Kopš 2022.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Dagdas pagastā ir reģistrēti 16 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu LIZ, kur platība robežojās no 0,78 ha līdz 24,10 ha, attiecīgi cenas no 1800 EUR/ha līdz 3484 EUR/ha. Jāatzīst, ka no reģistrētajiem darījumiem, 13 darījumi notika ar LIZ, kura sastāvā ietilpa meža zeme. LIZ darījumu cenas Krāslavas novadā ir vidēji no 1700 EUR/ha līdz 3500 EUR/ha.

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Nemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, kā arī noslēgto nomas līgumu, tas uzskatāms par labi eksponējamu Krāslavas novada nekustamā īpašuma tirgū.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- īpašums atrodas Dagdas pagasta lauku teritorijā, Dagdas pilsētas tuvumā;
- īpašumā ietilpst neapbūvēta zemes vienība 3,60 ha platībā;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā ierobežotas;
- zemes vienības reljefs - līdzens, vidējs/zems gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija - regulārs daudzstūris;
- zemes vienība ir sakopta, tiek izmantota kā pļava/ganības, šķērso gaisvadu tīkli;
- ir noteikti apgrūtinājumi;
- nav noslēgts zemes nomas līgums;
- LIZ kvalitātes novērtējums ballēs ir 40;
- LIZ ir meliorēta.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

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 viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas 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, labiekārtotības, 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 atmetas 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, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

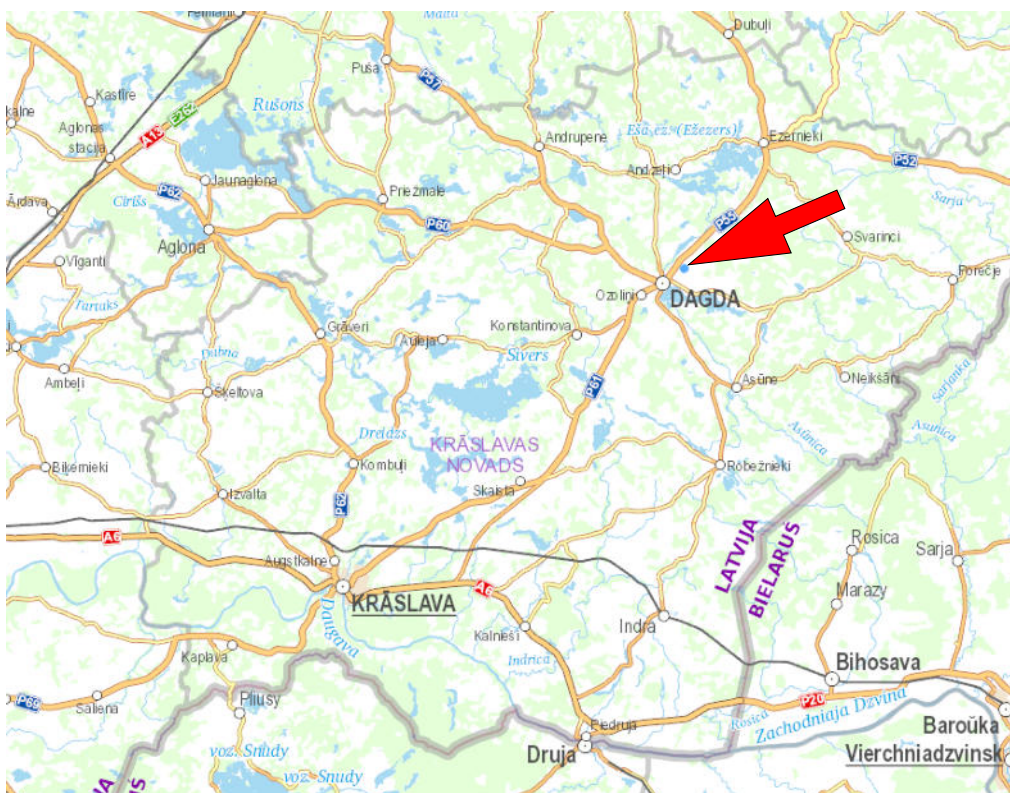
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 Dagdas pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

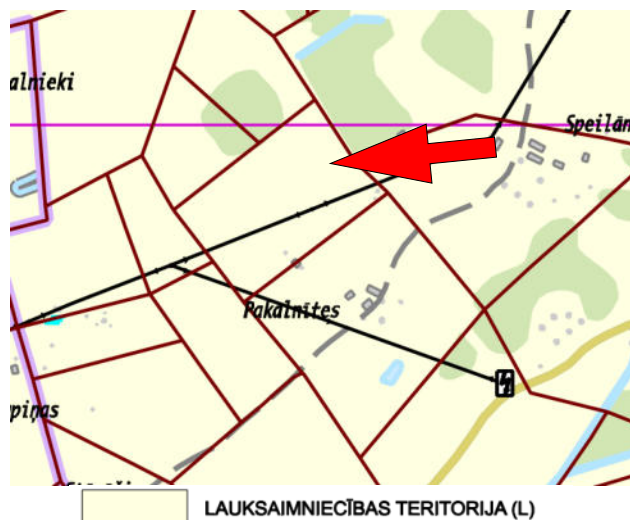
Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.018241-27.371097-10/bl_cl_sk, sk. 20.11.2023.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Dagdas (Krāslavas) novada teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība (avots:
<http://www.lad.gov.lv/>)



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



7.,8.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 faktorus:

- ✓ 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 izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, 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. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

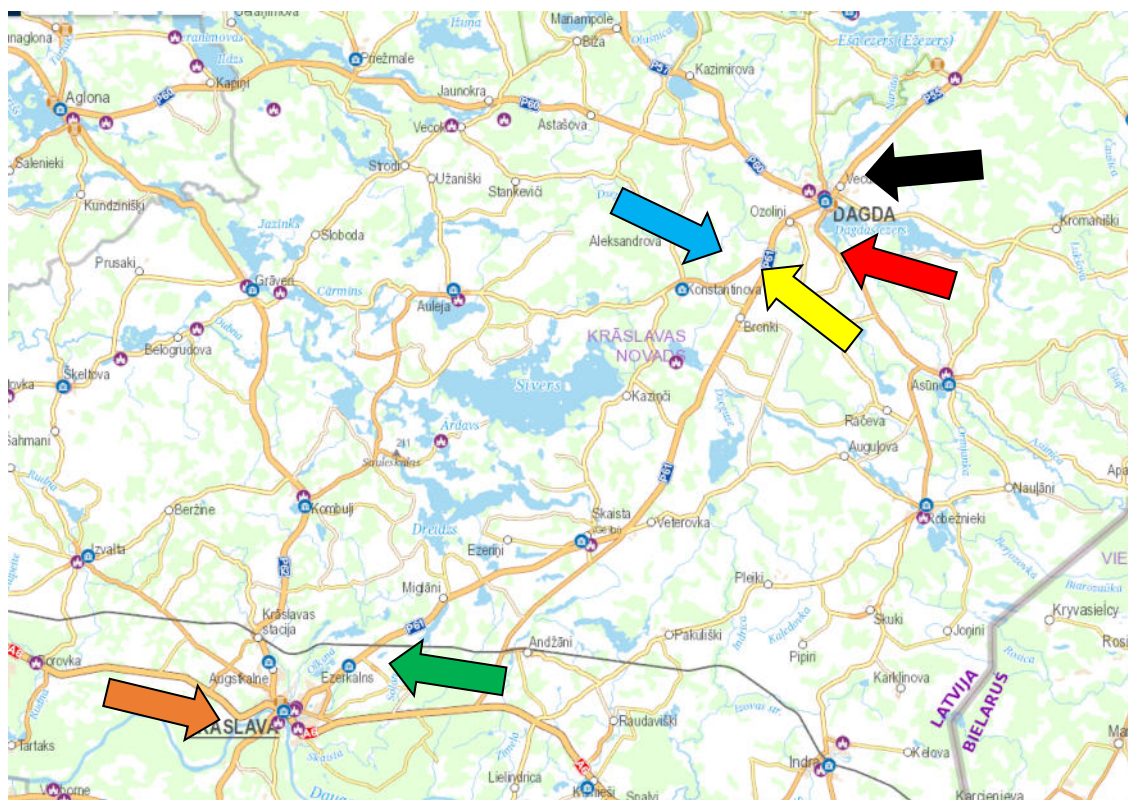
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

Salīdzināmo objektu apraksts

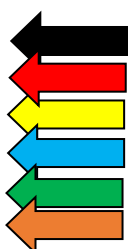
<i>Objekts Nr.1 īpašums Dagdas pag., Krāslavas nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašuma kadastra numurs: 60540050061, viens īpašnieks. Tas atrodas Dagdas pagasta lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Ustje, Dagdas pilsētas tuvumā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 3,22 ha platībā (LIZ nav meliorēta). Zemes vienības konfigurācija - neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis - vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – LIZ, mežs. NĪLM - LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 25 balles. Apgrūtinājumi – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Darījuma laiks: 2021.gada decembris, pārdošanas cena 6 100 EUR.
<i>Objekts Nr.2 īpašums Konstantinovas pag., Krāslavas nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašuma kadastra numurs: 60760050157, viens īpašnieks. Tas atrodas Konstantinovas pagasta lauku teritorijā, Dagdas pilsētas tuvumā. Netālu atrodas Opsas ezers. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1,50 ha platībā (LIZ nav meliorēta). Zemes vienības konfigurācija - neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – piekļūšana iespējama pa ceļa servitūta zemes ceļu. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – LIZ, mežs. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 40 balles. Apgrūtinājumi - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. Darījuma laiks: 2021.gada novembris, pārdošanas cena 3 150 EUR.
<i>Objekts Nr.3 īpašums Konstantinovas pag., Krāslavas nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašuma kadastra numurs: 60760020253, viens īpašnieks. Tas atrodas Konstantinovas pagasta lauku teritorijā. Īpašums sastāv no divām zemes vienībām 4,94 ha kopplatībā (LIZ nav/ ir meliorēta). Zemes vienību konfigurācija - neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībās nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana - LIZ, mežs. NĪLM- LIZ. Zemes vienības nav iznomātas. LIZ kvalitatīvais novērtējums – 35/25 balles. Zemes vienības atrodas tiešā tuvumā vienas no otras – tās šķērso ceļš. Apgrūtinājumi - ceļa servitūta teritorija; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija. Darījuma laiks: 2022.gada augusts, pārdošanas cena 11 000 EUR.
<i>Objekts Nr.4 īpašums Krāslavas pag., Krāslavas nov.</i> 	Īpašuma kadastrs numurs: 60780010390, viens īpašnieks. Tas atrodas Krāslavas pagastā, lauku teritorijā, netālu no Krāslavas pilsētas. Netālu atrodas Skujiņu ezers. Īpašums sastāv no divām zemes vienībām 3,78 ha kopplatībā (LIZ nav meliorēta). Zemes vienību konfigurācija - neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis - vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – piekļūšana iespējama pa ceļa servitūta ceļu. Zemes vienības atrodas netālu viena no otras – 100-200 m attālumā. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 38/35. Apgrūtinājumi – pierobeža; ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs. Zemes vienībām ir piešķirts starpgabala statuss. Plānotā izmantošana - LIZ. NĪLM - LIZ. Zemes vienības nav iznomātas. Darījuma laiks: 2023.gada februāris, pārdošanas cena 8 200 EUR.

 Avots: https://karte.lad.gov.lv	
<i>Objekts Nr.5 īpašums Ūdrīšu pag., Krāslavas nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašuma kadastrs numurs: 60960100159, viens īpašnieks. Tas atrodas Ūdrīšu pagastā, lauku teritorijā, Krāslavas pilsētas administratīvās robežas tuvumā. Netālu atrodas Daugavas upe. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 4,50 ha platībā (LIZ ir daļēji meliorēta). Zemes vienības konfigurācija - neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis - vidējs/ zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – piekļūšana iespējama pa ceļa servitūta ceļu. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs - 39. Apgrūtinājumi – ceļa servitūta teritorija; aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. Plānotā izmantošana - LIZ. NĪLM - LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada janvāris, pārdošanas cena 11 500 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.018241-27.371097-10/bl_cl, sk. 20.11.2023.



- 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
- Salīdzināmā objekta nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 ha tirgus vērtība ir 2215,68 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības „Ozoliši”, Dagdas pagastā, Krāslavas novadā tirgus vērtības aprēķins:

3,60 ha x 2215,68 EUR/ha = 7 976,45 EUR, ~ **8 000 EUR**, kur

3,60 ha – zemes vienības kopējā platība,

2215,68 EUR/ha– noteiktā 1 ha vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti				
	"Ozoliši", Dagdas pag., Krāslavas nov.	īpašums Dagdas pag., Krāslavas nov.	īpašums Konstantīnovas pag., Krāslavas nov.	īpašums Konstantīnovas pag., Krāslavas nov.	īpašums Krāslavas pag., Krāslavas nov.	īpašums Ūdrīšu pag., Krāslavas nov.
Darījuma datums	2023-11	2021-12	2021-11	2022-08	2023-02	2023-01
Pārdošanas nosacījumi *(tālītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1. z.v. regulāra daudzstūra forma	1.z.v. neregulāra daudzstūra forma	1.z.v. neregulāra daudzstūra forma	2.z.v. neregulāra daudzstūra forma	2.z.v. neregulāra daudzstūra forma	1.z.v. neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	3,60	3,22	1,50	4,94	3,78	4,50
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		6100	3150	11000	8200	11500
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		1894,41	2100,00	2226,72	2169,31	2555,56
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		3	3	5	1	1
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	3	5	1	1
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,03	1,05	1,01	1,01
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		1951,24	2163,00	2338,06	2191,01	2581,11
Komunikācijas						
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis						
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-	-
* mežs	-	x	x	x	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ
Sastāvs	3,50 ha - LIZ, 0,10 ha - pārējās zemes	2,34 ha - LIZ, 0,15 ha - krūmāji, 0,73 ha - purvi	1,50 ha - LIZ	4,18 ha - LIZ, 0,20 ha zeme zem ūdeņiem, 0,09 ha - zeme zem ceļiem, 0,47 ha - pārējās zemes	3,75 ha - LIZ, 0,03 ha - zeme zem ūdeņiem	4,20 ha - LIZ, 0,20 ha - zeme zem ēkām, 0,10 ha - zeme zem ceļiem
Korekcijas						
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	1	0	-2
Korekcija uz īpašuma sastāvu		1	-1	2	0	1
Korekcija uz apkārtni (ezera tuvums, utt.)		0	0	0	0	-2
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu		1	3	-2	-1	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	2	2	1	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu/sakoptību (akmeņi, drupas)		0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	0	1	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		-7	-7	-7	-7	-7
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli		0	0	0	0	0
Korekcija uz LIZ novērtējumu ballēs		3	0	3	1	0
Korekcija par apaugumu		2	1	2	0	1
Korekcija uz zemes vienību skaitu		0	0	2	2	0
Citas korekcijas (meliorēta LIZ)		2	2	1	2	1
Kopējā korekcija		2	0	5	-2	-10
Korekcijas koeficients		1,02	1,00	1,05	0,98	0,90
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	2215,68	1990,27	2163,00	2454,96	2147,19	2323,00
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	7976,45					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	8000					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - zemes vienības „Ozoliši”, Dagdas pagastā, Krāslavas novadā, novērtējumu 2023.gada 20. novembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 8 000
(astoņi tūkstoši 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 apmaksa 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 apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais 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

LATGALES RAJONA TIESA**Dagdas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000597446****Kadastra numurs: 6054 004 0102****Nosaukums: Ozoliši****Adrese: Dagdas pag., Krāslavas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 60540040102).		3.6 ha
1.2.	Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 300005064428, lēmums 11.02.2020, tiesnese Ligita Multiņa</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dagdas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000041224.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 28.janvāra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.3-1.5.10/20/84. <i>Žurn. Nr. 300005064428, lēmums 11.02.2020, tiesnese Ligita Multiņa</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		

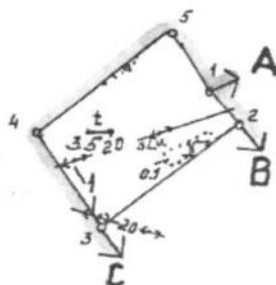
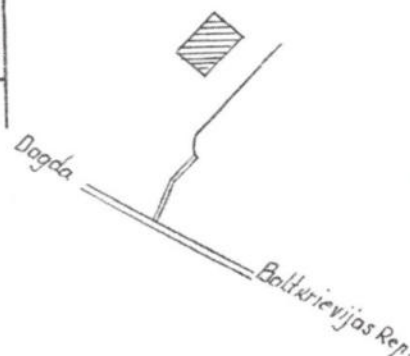
LATVIJAS REPUBLIKAS Krāslavas rajona Dagdas pagasta
Elitas, Staņislava m. Jēfremoras
piemājas saimniecības (sākotnējā Vecdomē)

ZEMES LIETOJUMA PLĀNS

Zemes lietojuma robežas noteiktas atbilstoši Dagdas pagasta Tautas deputātu padomes 1992. gada "25." marta 19. sasaukuma 9 sesijas lēmumam par zemes piešķiršanu pastāvīgā lietošanā ar lietošanas tiesību pāreju citām personām.
 Zemes lietojums ierādīts dabā 3.6 ha platībā. Plāns sastādīts pēc 1992. gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1:10 000. Zemes lietojuma numurs pēc pagasta zemes ierīcības projekta: 4¹⁵⁰

E K S P L I K Ā C I J A											
Zemes gabala Nr.	Izplatība, ha	T A I S K A I T Ā								No Visām zemes	
		Zem ekām un pagaiņiem	Tīrumi un atkalas	Augļu dārzā	Pļavas	Gaišības	Mēti	Krūšlāji	Pārējās zemes	Nosaukums	Ar stacionārām ierīcībām ierādātām
3.6	—	3.5	—	—	—	—	—	—	0.1	3.5	—

ZEMES LIETOJUMA IZVIETOJUMA SKEMA



ZEMES DAĻĒJIE LIETOJUMI:

1 Austrumu elektriskie tīkli 20 kV EPL — 0.4 ha

6054 — 004 — 0102

KOPIJA PAREIZA

Valsts zemes dienests
 Latgales reģionālās nodaļas
 Daugavpils biroja
 klientu apkalpošanas konsultante
J. Kezika

21. 05. 2021

ROBEŽU APRAKSTS

No	Iidz	
A	B	V. Spila piemājas saimn. zeme
B	C	J. Ruksas piemājas saimn. zeme
C	A	Paju sabiedrības "Brīvība" zeme

Latvijas Valsts zemes ierīcības firmas
 "ZEMESPROJEKTS" uzskaites
 Nr. 6, 1993. gada "18." 06.
 Grupas vadītāja: J. Kezika

Saskaņots: Krāslavas rajona zemes
 ierīcības daļas priekšnieks:
 1993. gada "20." 05. Z. Rudziņa

Latvijas Valsts zemes ierīcības firma «Zemesprojekts»			
Nodaļas vadītājs	10.04.93	<u>Def</u>	P. Šcerbunovs
Robežu dabā ierādītājs	22.09.92	<u>May</u>	V. Mosjūks
Plānu zīmētājs	17.04.93.	<u>Def</u>	V. Filipoviča



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
60540040102	Ozoliši	1769	100000597446	Dagdas pagasts, Krāslavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1769
Kopplatība:	3.6000
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1769 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4666 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1769 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	4666 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
60540040102	1/1	1769	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1769
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.6000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1769 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4666 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.6000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.5000
t.sk. Aramzemes platība:	3.5000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	3.5000

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:	0.1000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.6000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	22.09.1992	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.4000	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Valērijs Masjuks	22.09.1992

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90001267487	Krāslavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	60540040102	Rīgas iela 51, Krāslava, Krāslavas nov., LV-5601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Dagdas pagasta zemesgrāmata	11.02.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.12.2019	3-1.5.10/19/1147	Dagdas novada pašvaldība
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	19.12.2019	22_1	Dagdas novada pašvaldība
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	27.07.2011	12	Dagdas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	26.01.2011	4	Dagdas novada pašvaldība
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	28.04.1993	-	zemes ierīcības firma "Zemesprojekts"
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	25.03.1992	-	TDP 19.sas. 9.ses.

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

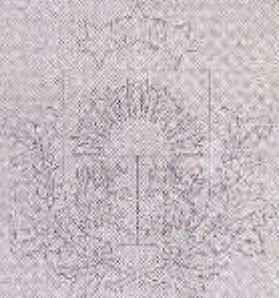
2024. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

