

Nekustamā īpašuma –
zemes gabalu un apbūves

Auces novada Īles pagastā, “Īles sanatorija”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 2. novembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabalu un apbūves
Auces novada Īles pagastā, “Īles sanatorija”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4664 003 0066	Īles pagasta ZG nodalījums:	100000337915
Zemes gabalu kadastra apzīmējumi:	4664 003 0066, 0090, 0091 un 4664 002 0261		
Apbūves kadastra apzīmējumi:	4664 003 0066 001, 003-008, 011, 014, 016, 017, 019, 025, 026; 4664 003 0090 010, 012; 4664 003 0091 020; 4664 002 0261 024		
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> - Objektā atrodas daļa no valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Īles muižas apbūve” (valsts aizsardzības Nr.4924); valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Pils” (valsts aizsardzības Nr.4925); valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Parks” (valsts aizsardzības Nr.4928) un vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis “Sanatorijas direktora māja” (valsts aizsardzības Nr.4926); - Objektā ir noslēgti divi termiņēti nomas līgumi: par lauksaimniecības zemes daļu 5 ha platībā (maksa ~72 EUR/gadā par hektāru) un inženierbūves iznomāšanu (maksa 30 EUR/mēnesī), kas būtiski neietekmē Objekta tirgus vērtību. 		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā.
------------	--

Zemes raksturojums:

kad.apz. 4664 002 0261

Platība m ² :	2 300	Forma:	Trapeceveida.
Komunikācijas u.c.:	Nav informācijas par inženierkomunikāciju pieslēgumiem.		

kad.apz. 4664 003 0066

Platība m ² :	224 500	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Pieslēgums elektrotīkliem, vietējais ūdensvads un kanalizācija.		

kad.apz. 4664 003 0090

Platība m ² :	2 500	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Nav informācijas par inženierkomunikāciju pieslēgumiem.		

kad.apz. 4664 003 0091

Platība m ² :	1 600	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēts pieslēgums elektrotīkliem, vietējais ūdensvads un kanalizācija.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Sanatorijas galvenais korpuss 001	1932.	2	1 634,7	Daļēji apmierinošs.
Metāla žogs un žogs rāmjos siltumnīcai 002	1970.	-	115,8	Daļēji apmierinošs.
Klubs 003	1960.	2	167,1	Slikts.
Mazā klientu māja 004	1932.	2	410,6	Daļēji apmierinošs.
Dārznieka māja 005	1909.	1	72,1	Daļēji apmierinošs.
Sarga māja 006	1986.	1	18,8	Slikts.
Katlu māja 007	1969.	1	77,3	Daļēji apmierinošs.
Noliktava 008	1971.	1	25,5	Daļēji apmierinošs.
Betona plāksņu žogs ar metāla vārtiem 010	1980.	-	192,9	Daļēji apmierinošs.
Noliktava 011	1988.	2	227,7	Daļēji apmierinošs.
Betona plāksņu trepes 012	1970.	-	102,2	Daļēji apmierinošs.

<i>Darbņīca 014</i>	1909.	1	110,5	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Sūkņu stacija 016</i>	1968.	1	2,2	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Pirts 017</i>	1975.	1	80,3	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Strūklaka 018</i>	1970.	-	5,3	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Noliktava 019</i>	1970.	2	32,1	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Terases, celiņi un kāpnes Saules dārzs 020</i>	1940.	-	304,7	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Kanalizācijas sistēma ar kontrolakām-1 021</i>	1970.	-	-	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Kanalizācijas sistēma ar kontrolakām-2 023</i>	1970.	-	-	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Sakaru tornis 024</i>	1970.	-	8,7	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Šķūnis 025</i>	1996.	1	165,6	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Gateris 026</i>	2005	1	74,0	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Betona atbalsta siena pie katlu mājas 027</i>	1970.	-	40,9	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Akmens atbalsta siena pretī garāžām 028</i>	1970.	-	24,9	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Akmens atbalsta siena pie dārznieka mājas-2 029</i>	1970.	-	5,2	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Akmens atbalsta siena pie dārznieka mājas-1 030</i>	1970.	-	8,3	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Akmens atbalsta siena gar ceļu 031</i>	1970.	-	31,8	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Siltuma vads-trase 032</i>	1970.	-	-	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Ārējā dzeramā ūdens apgādes sistēma 033</i>	1970.	-	-	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Dzelzsbetona plātņu žogs 034</i>	1980.	-	430,0	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Kāpnes pie sanatorijas galvenā korpusa 035</i>	1940.	-	104,1	<i>Slikts.</i>
<i>Apgaismes līnija 036</i>	1980.	-	-	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Grantēts ceļš un laukums 037</i>	1980.	-	2 300,2	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Betona plātņu celiņš 038</i>	1980.	-	78,5	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Sanatorijas direktora māja 039</i>	1909.	3	477,5	<i>Slikts.</i>
<i>Noliktava 010</i>	1986.	1	154,1	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Garāža 012</i>	1986.	1	328,5	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Metāla stieņu žogs attīrīšanas iekārtām 001</i>	1987.	-	248,4	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Apgaismes līnija 002</i>	1987.	-	-	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Bioloģiskās attīrīšanas ietaises 020</i>	1986.	1	23,1	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Sūkņu stacija 024</i>	1971.	1	6,1	<i>Daļēji apmierinošs.</i>

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none"> - Atzīme - nekustamajā īpašumā (kadastra apzīmējums 4664 003 0066) atrodas ēka, kura ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis "Sanatorijas direktora māja" (valsts aizsardzības Nr.4926) un valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Īles muižas apbūve" (valsts aizsardzības Nr.4924) daļa; - Atzīme - 7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti, (daļa no valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Īles muižas apbūve", valsts aizsardzības Nr.4924) – 0,25 un 13,92 ha; - Atzīme - 7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti, (daļa no valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Parks", valsts aizsardzības Nr.4928) – 13,92 ha; - Atzīme - 7314010201 - individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli – 7,87 ha; - Atzīme - 7314010104 - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti, (daļa no valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Parks", valsts aizsardzības Nr.4924) – 0,25 ha; - Atzīme - Valsts meža dienests Zemgales virsmežniecība – mikroliegums Nr.67001 – 2 ha; - Atzīme - ēka ar kadastra apzīmējumu 46640030066001 - 7314010104 – valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti, (valsts nozīmes arhitektūras piemineklis "Pils", valsts aizsardzības Nr.4929) – 1634,7 m²; - Atzīme - ēka ar kadastra apzīmējumu 46640030066003 - 7314010104 – valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti, (Sanatorijas sauļotava – daļa no valsts
----------------------------------	--

<p>nozīmes arhitektūras pieminekļa "Īles muižas apbūve", valsts aizsardzības Nr.4924) – 167,1 m²;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atzīme - ēka ar kadastra apzīmējumu 46640030066005 - 7314010104 – valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti, (bij. Stallis - daļa no valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Īles muižas apbūve", valsts aizsardzības Nr.4924) – 72,1 m²; - Atzīme - 020305 - aizsargjosla gar autoceļu Dobeles - Īle – Auce – 0,47 ha; - Atzīme - 020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4 un 20 kV – 0,02; 0,06; 0,12; 0,13 un 0,34 ha; - Atzīme - 050203 - servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.4664 003 0007, Nr.4664 003 0092 un 4664 003 0093 – 0,02 un 0,12 ha; - Atzīme - 020207 - stingra režīma aizsargjosla ap pazemes ūdens ņemšanas vietu "Sanatorija" – 0,19 ha; - Atzīme - 060705 - aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas iekārtu "Ozoliņi" ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem – 0,16 ha; - Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu – 0,47 ha; - Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,02; 0,06; 0,12; 0,13 un 0,34 ha; - Ceļa servitūta teritorija – 0,02 un 0,12 ha; - Stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,19 ha; - Mikrolieguma teritorija – 2,0012 un 8,6803 ha.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	02.11.2022.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt īpašuma tirgus vērtību apskates brīdī – 2022. gada 2. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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 2022. gada 2. novembrī ir
88 200 EUR (astoņdesmit astoņi tūkstoši divi simti eiro);

tai skaitā zemes gabalu tirgus vērtība
33 900 EUR (trīsdesmit trīs tūkstoši deviņi simti eiro),
mežaudzes tirgus vērtība **400 EUR** (četri simti eiro),
un apbūves tirgus vērtība ir **53 900 EUR** (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi simti eiro).

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

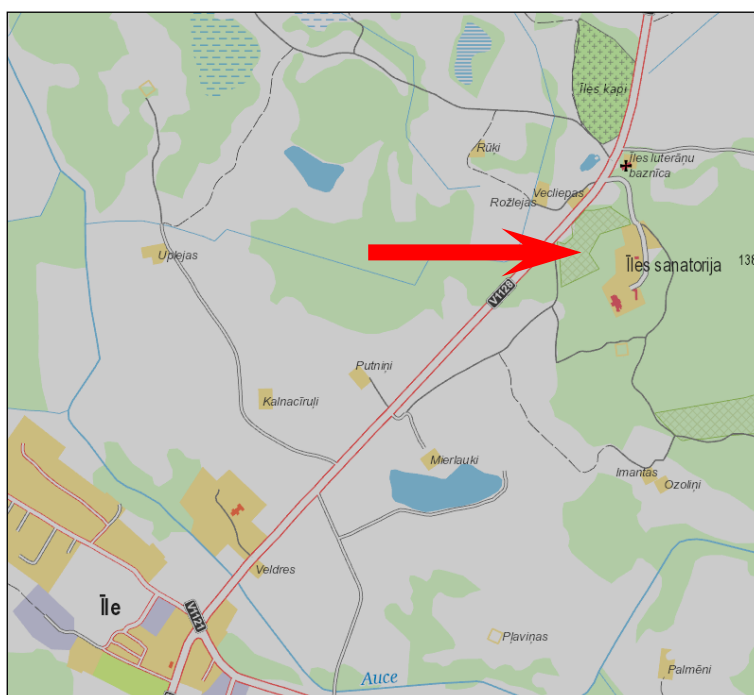
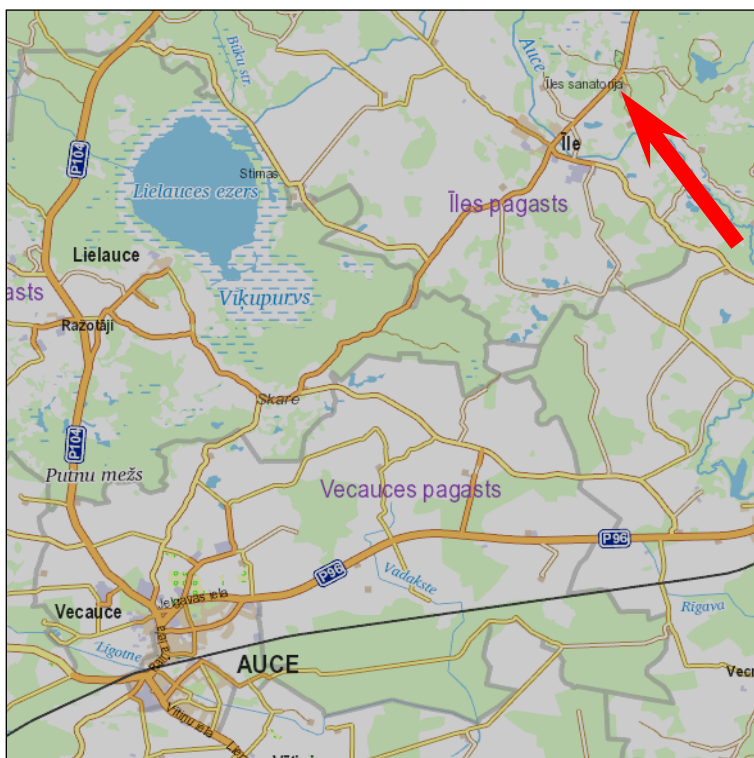
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	14
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	20
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	20
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	21
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	22
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	22
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	22
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	22
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	23
3.5. ZEMES GABALU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	25
4. SLĒDZIENS.....	26
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	27
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	28

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukas	- 4 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu un apbūves plānu kopijas	- 16 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 56 lapas;
4. pielikums	Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes izziņa	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Īles pagastā, pie asfaltēta autoceļa Dobeles - Īle, aptuveni 2 km no apdzīvotas vietas Īle un apmēram 14 km no Auces pilsētas. Piekļūšana pie zemes gabala no grantēta autoceļa. Vērtējamā Objekta apkārtnē atrodas Īles luterāņu baznīca, atsevišķas dzīvojamās ēkas, lauksaimniecības zemes un meži.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir apmierinošs, sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 100 m attālumā, tuvākais veikals atrodas aptuveni 2 km attālumā Īlē. Tādējādi sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Zemes gabala ar kad.apz. 4664 002 0261 raksturojums:

platība: 2 300 m²;
 reljefs: pārsvarā līdzens;
 apaugums: zālājs, atsevišķi koki;
 labiekārtojums: bez īpaša labiekārtojuma.

Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem

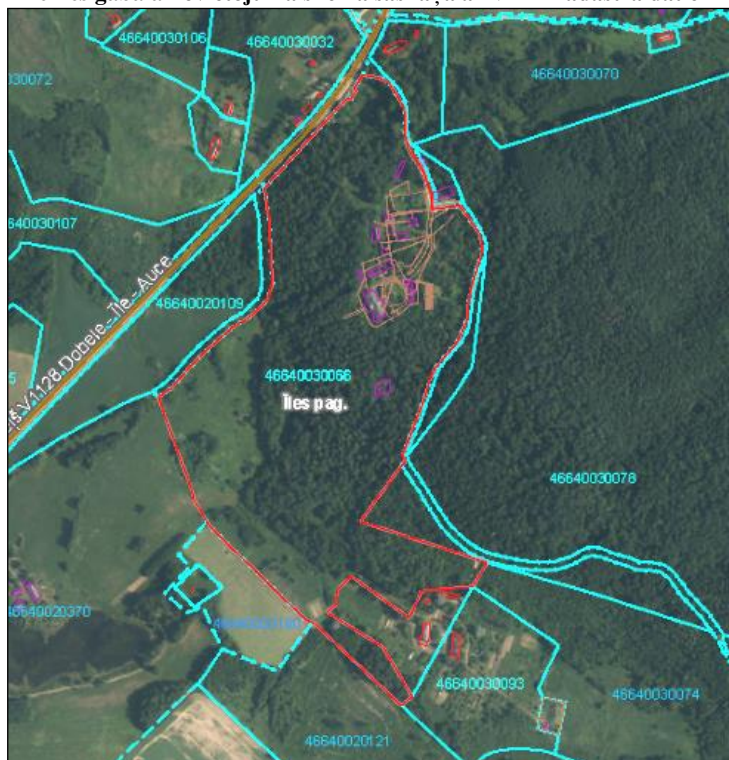


Pieklūšana zemes gabalam iespējama no grantēta ceļa puses, nedaudz ejot ar kājām.

Zemes gabala ar kad.apz. 4664 003 0066 raksturojums:

platība: 224 500 m²;
 reljefs: pārsvarā izteikti paugurains, daļēji līdzens;
 apaugums: zālājs, mežaudze, krūmāji;
 labiekārtojums: grantēti ceļi un laukumi, betona celiņi un kāpnēs;
 nožogojums: daļēji betona plātņu žogs, daļēji bez nožogojuma.

Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem



Pieklūšana zemes gabalam iespējama no asfaltēta autoceļa Dobeļe - Īle puses.

Nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējums

Zemes gabala ar kad.apz. 4664 003 0090 raksturojums:

platība: 2 500 m²;
 reljefs: ar nogāzi;
 apaugums: zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
 labiekārtojums: bez īpaša labiekārtojuma;
 nožogojums: nav.

Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem



Piekļūšana zemes gabalam iespējama no grantēta ceļa puses.

Zemes gabala ar kad.apz. 4664 003 0091 raksturojums:

platība: 1 600 m²;
 reljefs: līdzens;
 apaugums: zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
 labiekārtojums: bez īpaša labiekārtojuma;
 nožogojums: metāla stieplu pinuma siets betona stabos, metāla vārti.

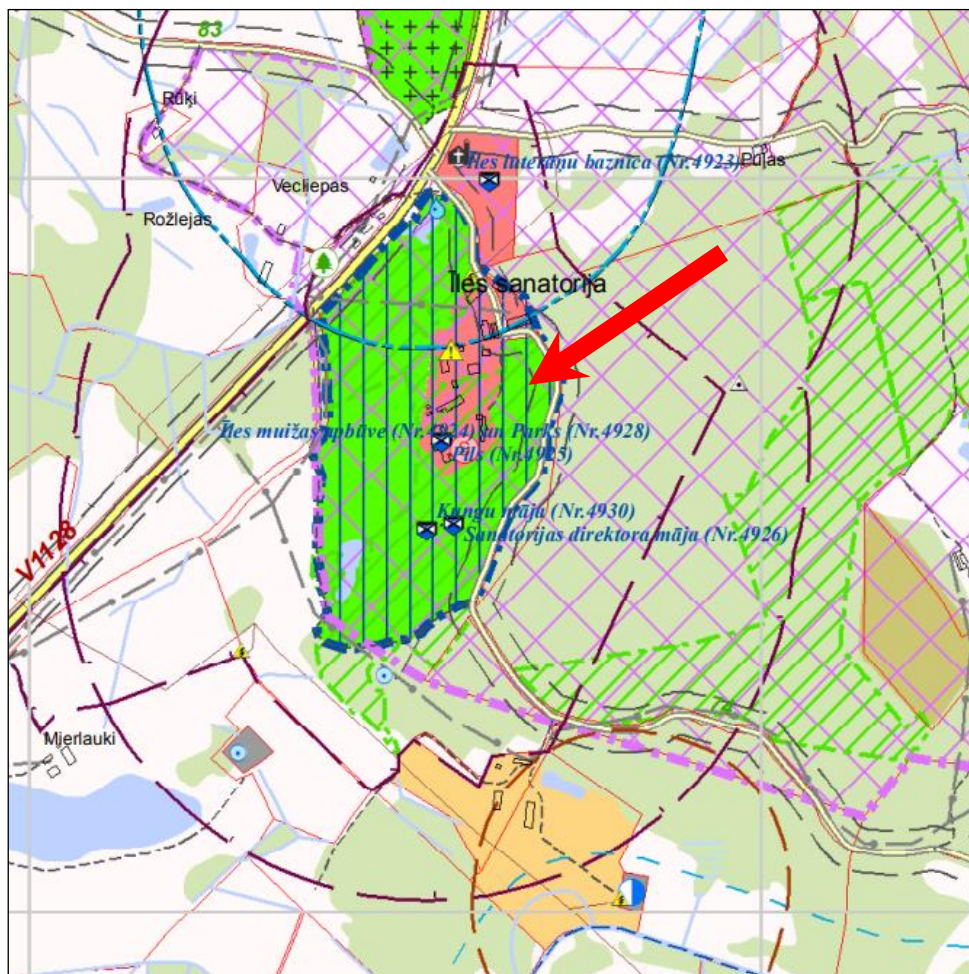
Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem




Piekļūšana zemes gabalam iespējama no grantēta ceļa puses.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2022. gada 2. novembrī.










1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM



Teritorijas funkcionālais zonējums:

	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jaukta centru apbūves teritorija (JC)
	Rūpniecības apbūves teritorija (R1)
	Rūpniecības apbūves teritorija (R2)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L1)
	Lauksaimniecības teritorija (L2)
	Lauksaimniecības teritorija (L3)

Aizsargājamās dabas teritorijas un kultūrvēsturiskie pieminekļi:

	dabas liegumi
	vietējas nozīmes aizsargājama dabas teritorija "Krievkalni"
	vietējas nozīmes aizsargājamās dabas teritorijas
	mikroliegumu teritorijas
	dabas piemineklis - aizsargājama aleja
	Valsts aizsargājami kultūras pieminekļi nemērogā
	Valsts aizsargājami kultūras pieminekļi mērogā
	dižkoks
	potenciālais dižkoks

Objekts atrodas Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu teritorijā, Vietējas nozīmes aizsargājamā dabas teritorijā "Krievkalni", Dabas un apstādījumu teritorijā, Mikroliegumu teritorijā, Publiskās apbūves teritorijā, Tehniskās apbūves teritorijā, Mežu teritorijā un Lauksaimniecības teritorijā.



1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir būvju tehniskās inventarizācijas lietas un VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākā Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Sanatorijas galvenais korpus 001.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	1 634,7	m ²
Apbūves laukums:	760,9	m ²
Būvtilpums:	6 657,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmens mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	no urbuma	
Kanalizācija:	bioloģiskās attīrīšanas ietais	
Apkure:	daļēji izbūvēta centrālās apkures sistēma no katlu mājas	
<i>Telpu apdare</i>		
<i>Iekštelpu apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, nolietojusies.</i>		
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas vairākas palātas, kabineti, zāles, sanmezglī, gaiteni, kāpņu telpas, palīgtelpas. Griestu augstums pagrabstāvā 2,3 m, ēkas virszemes stāvos no 2,35 līdz 4,15 m</i>		

Nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējums

Tika konstatēti gan nesošo, gan nenesošo konstrukciju bojājumi, ēkas pārsegumu bojājumi, jumta konstrukciju, jumta seguma bojājumi, dūmeņu bojājumi, ārējās apdares, logu, durvju aiļu un mitruma bojājumi.

Klubs 003.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	167,1	m ²
Apbūves laukums:	162,6	m ²
Būvtilpums:	694,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	slikts
Ārsienas:	koka	slikts
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka	slikts
Jumts (segums):	azbestcements loksnes, ruberoīds	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Ūdensapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Kanalizācija:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Apkure:	bijusi no katlu mājas	
<i>Telpu apdare</i>		
<i>Iekštelpu apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, nolietojusies.</i>		
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas zāles, sanmezgli, kāpņu telpa, palīgtelpas. Griestu augstums no 2,6 līdz 3,2 m</i>		

Tika konstatēti gan nesošo, gan nenesošo konstrukciju bojājumi, ēkas sienu un pārsegumu bojājumi, jumta konstrukciju, jumta seguma bojājumi, ārējās apdares, logu, durvju aiļu un mitruma bojājumi.

Mazā klientu māja 004.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	410,6	m ²
Apbūves laukums:	332,4	m ²
Būvtilpums:	1 872,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmens mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu un PVC logi, durvis – koka un PVC	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Ūdensapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Kanalizācija:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Apkure:	bijusi no katlu mājas	
<i>Telpu apdare</i>		
<i>Iekštelpu apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, nolietojusies.</i>		
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas vairākas palātas, kabineti, sanmezgli, gaiteni, kāpņu telpas, palīgtelpas. Griestu augstums pagrabstāvā ~2,3 m, ēkas virszemes stāvos no 2,35 līdz 3,8 m</i>		

Tika konstatēti gan nesošo, gan nenesošo konstrukciju bojājumi, jumta konstrukciju, jumta seguma bojājumi, ārējās apdares, logu, durvju aiļu un mitruma bojājumi.

Dārznieka māja 005.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	72,1	m ²
Apbūves laukums:	100,6	m ²
Būvtilpums:	312,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmens mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	PVC logi, durvis – koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs

Nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējums

<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>	
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību
Ūdensapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību
Kanalizācija:	nav informācijas par pieslēgumu esamību
Apkure:	bijusi no katlu mājas
<i>Telpu apdare</i>	
<i>Iekštelpu apdare ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, daļēji nolietojusies.</i>	
<i>Telpu plānojums</i>	
<i>Ēkā atrodas vairāki kabineti, sanmezgls, palīgtelpas. Griestu augstums 2,5 m</i>	

Tika konstatēti ārējās apdares, logu, durvju aiļu, iekšējās apdares un mitruma bojājumi.

Sarga māja 006.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	18,8	m ²
Apbūves laukums:	28,2	m ²
Būvtilpums:	76,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu un PVC logi, durvis – koka un PVC	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	ruberoīds	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēts pieslēgums elektrotīkliem	
Kanalizācija:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Apkure:	bijusi no katlu mājas	
<i>Telpu apdare</i>		
<i>Iekštelpu apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, nolietojusies.</i>		
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas sardzes telpas. Griestu augstums no 2,45 m</i>		

Tika konstatēti jumta seguma bojājumi, ārējās apdares, logu, durvju aiļu un mitruma bojājumi.

Katlu māja 007.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	77,3	m ²
Apbūves laukums:	100,0	m ²
Būvtilpums:	444,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Ūdensapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Kanalizācija:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Apkure:	izbūvēta centrālās apkures sistēma	
<i>Telpu apdare</i>		
<i>Iekštelpu apdare ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, pārsvarā nolietojusies.</i>		
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas katla telpas, sanmezgli, palīgtelpas. Griestu augstums no 3,25 līdz 4,45 m</i>		

Tika konstatēti ārējās apdares, logu, durvju aiļu, iekšējās apdares un mitruma bojājumi.

Noliktava 008.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	25,5	m ²
Apbūves laukums:	35,3	m ²
Būvtilpums:	127,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	

Nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējums

<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas noliktavas telpas. Griestu augstums no 3,3 m</i>		

Noliktava 011.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	227,7	m ²
Apbūves laukums:	130,8	m ²
Būvtilpums:	654,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas noliktavas telpas. Griestu augstums no 2,2 līdz 2,35 m</i>		

Darbnīca 014.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	110,5	m ²
Apbūves laukums:	145,8	m ²
Būvtilpums:	503,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmens	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetons	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Kanalizācija:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Apkure:	bijusi no katlu mājas	
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas noliktavas un darbnīcu telpas ar palīgtelpām. Griestu augstums no 3,2 m.</i>		

Pirts 017.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	80,3	m ²
Apbūves laukums:	58,5	m ²
Būvtilpums:	282,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetons	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Ūdens:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Kanalizācija:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
Apkure:	bijusi no katlu mājas	
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Ēkā atrodas pirts un atpūtas telpas ar palīgtelpām. Griestu augstums no 2,2 m (pagrabstāvā) līdz 2,5 m (1. stāvā).</i>		

Nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējums

Noliktava 019.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	32,1	m ²
Apbūves laukums:	24,1	m ²
Būvtilpums:	143,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi - koka rāmju vērtnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav informācijas par pieslēgumu esamību	
<i>Telpu plānojums</i>		
Ēkā atrodas noliktavu telpas. Griestu augstums no 2,5 m līdz 3,25 m.		

Šķūnis 025.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	165,6	m ²
Apbūves laukums:	178,4	m ²
Būvtilpums:	1 177,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	koka	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Telpu plānojums</i>		
Ēkā atrodas noliktavu telpas. Griestu augstums 6,6 m.		

Gateris 026.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	74,0	m ²
Apbūves laukums:	80,3	m ²
Būvtilpums:	329,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	koka	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Telpu plānojums</i>		
Ēkā atrodas noliktavu telpas. Griestu augstums 4,1 m.		

Noliktava 010.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	154,1	m ²
Apbūves laukums:	92,5	m ²
Būvtilpums:	423,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetons	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Telpu plānojums</i>		
Ēkā atrodas noliktavu telpas. Griestu augstums 1,8 līdz 2,6 m.		

Nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējums

Garāža 012.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	328,5	m ²
Apbūves laukums:	385,9	m ²
Būvtilpums:	1 505,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetons	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka	daļēji apmierinošs
Jumts (segums):	ruberoīds	daļēji apmierinošs
<i>Telpu plānojums</i>		
Ēkā atrodas garāžu telpas un palīgtelpas. Griestu augstums 3,65 līdz 3,95 m.		

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Metāla žogs un žogs rāmjos siltumnīcai 002</i>	1970.	-	115,8	Daļēji apmierinošs.
<i>Betona plāksņu žogs ar metāla vārtiem 010</i>	1980.	-	192,9	Daļēji apmierinošs.
<i>Betona plāksņu trepes 012</i>	1970.	-	102,2	Daļēji apmierinošs.
<i>Sūkņu stacija 016</i>	1968.	1	2,2	Daļēji apmierinošs.
<i>Strūklaka 018</i>	1970.	-	5,3	Daļēji apmierinošs.
<i>Terases, celiņi un kāpnes Saules dārzs 020</i>	1940.	-	304,7	Daļēji apmierinošs.
<i>Kanalizācijas sistēma ar kontrolakām-1 021</i>	1970.	-	-	Daļēji apmierinošs.
<i>Kanalizācijas sistēma ar kontrolakām-2 023</i>	1970.	-	-	Daļēji apmierinošs.
<i>Sakaru tornis 024</i>	1970.	-	8,7	Daļēji apmierinošs.
<i>Betona atbalsta siena pie katlu mājas 027</i>	1970.	-	40,9	Daļēji apmierinošs.
<i>Akmens atbalsta siena pretī garāžām 028</i>	1970.	-	24,9	Daļēji apmierinošs.
<i>Akmens atbalsta siena pie dārznieka mājas-2 029</i>	1970.	-	5,2	Daļēji apmierinošs.
<i>Akmens atbalsta siena pie dārznieka mājas-1 030</i>	1970.	-	8,3	Daļēji apmierinošs.
<i>Akmens atbalsta siena gar ceļu 031</i>	1970.	-	31,8	Daļēji apmierinošs.
<i>Siltuma vads-trase 032</i>	1970.	-	-	Daļēji apmierinošs.
<i>Ārējā dzeramā ūdens apgādes sistēma 033</i>	1970.	-	-	Daļēji apmierinošs.
<i>Dzelzsbetona plātņu žogs 034</i>	1980.	-	430,0	Daļēji apmierinošs.
<i>Kāpnes pie sanatorijas galvenā korpusa 035</i>	1940.	-	104,1	Slikts.
<i>Apgaismes līnija 036</i>	1980.	-	-	Daļēji apmierinošs.
<i>Grantēts ceļš un laukums 037</i>	1980.	-	2 300,2	Daļēji apmierinošs.
<i>Betona plātņu celiņš 038</i>	1980.	-	78,5	Daļēji apmierinošs.
<i>Sanatorijas direktora māja 039</i>	1909.	3	477,5	Slikts.
<i>Metāla stieplu žogs attīrīšanas iekārtām 001</i>	1987.	-	248,4	Daļēji apmierinošs.
<i>Apgaismes līnija 002</i>	1987.	-	-	Daļēji apmierinošs.
<i>Bioloģiskās attīrīšanas ietaises 020</i>	1986.	1	23,1	Daļēji apmierinošs.
<i>Sūkņu stacija 024</i>	1971.	1	6,1	Daļēji apmierinošs.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





Sanatorijas galvenais korpus 001



Klubs 003

Nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējums



Mazā klientu māja 004



Dārznieka māja 005



Sarga māja 006



Katlu māja 007

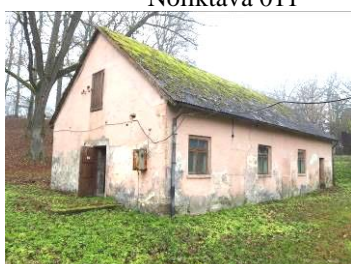
Noliktavas 008 un 019



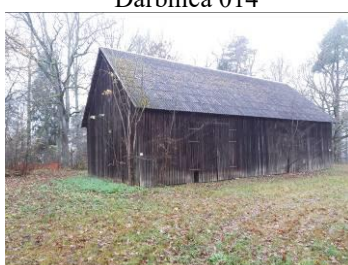
Noliktava 011

Noliktava 011

Pirts 017



Darbnīca 014



Sakaru tornis 024

Šķūnis 025

Gateris 026



Sanatorijas direktora māja 039

Sanatorijas direktora māja 039

Bioloģiskās attīrīšanas ietaises 020

Nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējums



Garāža 012



Noliktava 010



Noliktava 010



Kāpnes pie sanatorijas galvenā korpusa 035





Teritorija, parki, inženierbūves

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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika 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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem 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 galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, 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 objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma 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 pārāks 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 pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, meža vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 "Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" prasībām.
2. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
3. Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta augsnes sagatavošana stādīšanai nepieciešamības gadījumos).
4. Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski, paredzot augsnes iepriekšēju irdināšanu.
5. Vērtētājs pieņem, ka gadījumā, ja vērtējamais īpašums izveidots pēc 2003. gada 26. marta lielāka īpašuma sadalīšanas rezultātā, otrajā atdalītajā īpašuma daļā nav „Meža likumā” un „Meža atjaunošanas noteikumos” noteiktajos termiņos neatjaunotu izcirtumu, kas liegtu galvenās cirtes tiesības vērtējamā īpašumā septiņus gadus pēc īpašuma sadalīšanas.

6. Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
7. Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
8. Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
9. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
10. Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, kā naudas inflācijas ietekme uz meža ieņēmumiem un izdevumiem meža īpašumā būs sabalansēta.
11. Vērtētāji pieņem, ka nākotnē vides daudzveidības saglabāšanas vārdā meža īpašumam uzliktie saimnieciskās darbības aprobežojumi no valsts puses tiks adekvāti kompensēti.

Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem (skat. pielikumā "meža inventarizācijas dati").
2. Katrā meža nogabalā, atkarībā no audzes vecuma, valdošās sugas un bonitātes, meža audzēšanas cikla ietvaros tiek noteikts veicamo periodisko saimniecisko pasākumu laika grafiks ar precizitāti 1 gads.
3. Aprēķinu tabulās katrā audzēšanas cikla gadā, kad plānotas periodiskās saimnieciskās aktivitātes, tiek ievadītas attiecīgās naudas plūsmas vērtības no izejas datiem.
4. Tabulas tiek papildinātas ar ikgadējo naudas plūsmu (pastāvīgās izmaksas vai ieņēmumi).
5. Summējot periodisko un ikgadējo naudas plūsmu, katram meža audzēšanas cikla gadam tiek iegūta kopējā naudas plūsma. Pozitīva tā ir tikai tajos gados, kad mežaudzē tiek veiktas komerciālās cirtes.
6. Kopējā naudas plūsma tiek reizināta ar diskonta faktoru (koeficientu), kura vērtība ir atkarīga no izvēlētajā diskonta likmes un laika perioda (no tagadnes līdz gadam ar attiecīgo kārtas indeksu). Tekošajā (aprēķinu) gadā diskonta faktors ir 1,0; tālā nākotnē tā vērtība tuvojas nullei. Reizinot tiek iegūta attiecīgā gada naudas plūsmas diskontētā vērtība.
7. Mežaudzes tīrā tagadnes vērtība tiek iegūta, summējot laika periodā no pašreizējā vecuma līdz galvenās cirtes vecumam esošo gadu naudas plūsmu diskontētās vērtības.
8. Mežaudžu un meža zemes vērtību summa tiek uzskatīta par meža īpašuma tīro tagadnes vērtību.

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 faktorus. 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 tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc apbūves atjaunošanas ir komerciālas un publiskas nozīmes objekts.

Šis vērtējuma atskaites 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 īpašuma 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" 20 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējo mēnešu laikā, kad pasaulē turpinās karadarbība Ukrainā un "Covid-19" pandēmija, 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. 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.

Lauku apbūves zemju segmentā pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem lielāko pilsētu apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, kreditējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalu iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalu īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Līdzīgu īpašumu realizācija tagad prasa lielāku laika periodu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Parku un dabas pamatņu teritorijās zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē un citviet Latvijā vidēji ir 1 000 – 3 000 EUR/ha. Darījumu cenas ir atkarīgas no platības, novietojuma, labiekārtojuma pakāpes utt.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – atsevišķi stāvošu lielas platības dzīvojamo ēku (muižu u.c.) Latvijas teritorijā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs. Piedāvājumu cenas ir minamas robežās no ~ 50 000 EUR (ēkas sliktā tehniskā stāvoklī) līdz 300 000 EUR (ēkas labā tehniskā stāvoklī, ar ērtībām). Muižas ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un ēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem. Muižu ēku darījumu cenas vērtējamā Objekta apkārtnē pārsvarā ir minamas robežās no 60 000 EUR līdz 250 000 EUR.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- vērtējamais īpašums atrodas Īles pagastā;
- liela zemes un ēku platība;
- salīdzinoši ērta piekļūšana pie Objekta;
- pieejama sabiedriskā infrastruktūra.

Negatīvie:

- nepieciešami ievērojami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai;
- Objekts ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis;
- neregulāra zemes gabalu forma.

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. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- 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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Nosakot tirgus vērtību, tika izmantoti salīdzināmie objekti ar līdzīgas platības īpašumiem, attiecīgi veicot korekcijas par izmantošanas veidu, zemes un ēku platību, fizisko stāvokli un citiem parametriem.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus potenciāli līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr.

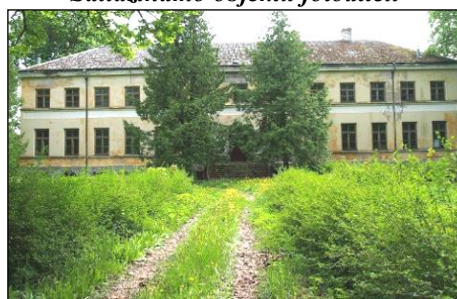
Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Struteles muiža, Jaunpils pag., Tukuma novads*. Zemes gabala platība 99 200 m². Ēkas kopējā platība 1346,9 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2022. par 135 000 EUR.

2. īpašums *Zūru muiža, Zūras, Vārves pag., Ventspils novads*. Zemes gabala platība 60 500 m². Ēkas kopējā platība 2510,8 m². Ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2021. par 59 000 EUR.

3. īpašums *Padures skola, Ķimale, Padures pag., Kuldīgas novads*. Zemes gabala platība 56 035 m². Ēkas kopējā platība 1 345,4 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 05.2020. par 116 200 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Vērtējot Objektu, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti līdzvērtīgi darījumi, uz kuriem daļēji atrodas arī mežaudze, līdz ar to mežaudzes tirgus vērtība ir iekļauta Objekta tirgus vērtībā un atsevišķi netiek izdalīta.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēkas telpu kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajam. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Īles sanatorija, Īles pag., Dobeles nov.	Struteles muiža, Jaunpils pag., Tukuma nov.	Zūru muiža, Zūras, Vārves pag., Ventspils nov.	Padures skola, Ķimale, Padures pag., Kuldīgas nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	135 000	59 000	116 200
Darījuma laiks		04.2022.	01.2021.	05.2020.
Zemesgabalu kopplatība, m ²	230900	99200	60500	56035
Sanatorijas galvenā korpusa platība (bez ārtelpām), m²	1423.4	1346.9	2510.8	1345.4
Ārtelpu platība, m²	211.3	0.0	0.0	0.0
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	slikts	apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	100	23	86
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
	EUR 100	EUR 23	EUR 86	EUR 86
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
	EUR 100	EUR 23	EUR 86	EUR 86
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 1%	sliktāk 3%	sliktāk 3%
	EUR 100	EUR 24	EUR 89	EUR 89
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
	EUR 100	EUR 24	EUR 89	EUR 89
5. Ēkas iekštelpu platība	līdzvērtīga 0%	lielāka 5%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
	EUR 100	EUR 25	EUR 89	EUR 89
6. Zemes platība	mazāka 5%	mazāka 10%	mazāka 10%	mazāka 10%
	EUR 105	EUR 27	EUR 98	EUR 98
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
	EUR 105	EUR 27	EUR 98	EUR 98
8. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 5%	labāk -10%	labāk -10%
	EUR 105	EUR 29	EUR 88	EUR 88
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
	EUR 105	EUR 29	EUR 88	EUR 88
10. Palīgēkas, palīgēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāka 10%	sliktāka 10%
	EUR 105	EUR 29	EUR 97	EUR 97
11. Ēkas uzlabojumi:				
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums (pagraba un ārtelpu platība u.c.)	līdzvērtīgs 0%	sliktāks 1%	labāks -3%	labāks -3%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi u.c.)	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -3%	labāk -3%
- atsevišķi stāvoša/blokēta ēka	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi	labāk -10%	labāk -10%	labāk -10%	labāk -10%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi	-10%	-9%	-16%	-16%
	EUR 95	EUR 26	EUR 81	EUR 81
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)	-5%	11%	-6%	-6%
Pārreķinu korekcija	-EUR 6	EUR 3	-EUR 5	-EUR 5
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 127 575	EUR 65 764	EUR 109 484	EUR 109 484
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 127 575	EUR 65 764	EUR 109 484	EUR 109 484
Koriģētā 1 m² cena	EUR 95	EUR 26	EUR 81	EUR 81
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.2	0.4	0.4	0.4
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 62			
Objekta tirgus vērtība	EUR 88 210			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir **88 200 EUR**.

3.5. ZEMES GABALU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Zemes tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē.

Vērtējot Objektu, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti līdzvērtīgi darījumi, uz kuriem daļēji atrodas arī mežaudze, līdz ar to mežaudzes tirgus vērtība ir iekļauta zemes gabala tirgus vērtībā.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		
	Īles sanatorija, Īles pag., Dobeles nov.	Muižas parks, Liepupe, Liepupes pag., Limbažu nov. (kad.nr. 6660 009 1353)	Līni, Annenieku pag., Dobeles nov. (kad.nr. 4642 006 0070)	Mazmežotnes dīki, Rundāles pag., Bauskas nov. (kad.nr. 4076 004 0091)				
Zemesgabalu kopplatība, ha	23,09	3,25	92,1	11,57				
Pārdevuma cena, EUR		8900	130000	17133				
Darījuma laiks		01.2020.	04.2021.	12.2020.				
Nosacītā 1 ha cena, EUR		2738	1412	1481				
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi								
1. Darījuma finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 2 738		EUR 1 412		EUR 1 481			
2. Darījuma apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 2 738		EUR 1 412		EUR 1 481			
3. Pārdošanas laiks	sliktāk	3%	sliktāk	1%	sliktāk	2%		
	EUR 2 821		EUR 1 426		EUR 1 510			
4. Īpašuma novietojums	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%		
	EUR 2 539		EUR 1 426		EUR 1 359			
5. Zemes funkcionālie parametri:								
- zemes gabalu lielums		mazāks	-20%	lielāks	8%	mazāks	-5%	
- zemes auglība, meliorācija u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- zemes gabala labākais izmantošanas veids, funkcionālais zonējums		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	
- zemes masīva konfigurācija, sadrumstalotība		līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%	labāk	-2%	
- krūmāji, nekopta zeme u.c.		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	
- labiekārtojums		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-30%		4%		-12%	
		EUR 1 777		EUR 1 483		EUR 1 196		
Pārrēķinu koeficients		-35%		5%		-19%		
Pārrēķinu korekcija		-EUR 961		EUR 71		-EUR 285		
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 1 777		EUR 1 483		EUR 1 196		
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 775		EUR 136 552		EUR 13 841		
6. Citi faktori:								
- citi apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00		
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 775		EUR 136 552		EUR 13 841		
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		1777		1483		1196		
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3		0,4		0,3		
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1 485						
Zemes gabalu un mežaudzes tirgus vērtība		EUR 34 289						

Tādējādi noteiktā zemes gabalu un mežaudzes tirgus vērtība (noapaļojot) ir **34 300 EUR**. Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto meža inventarizācijas dokumentāciju, kā arī ņemot vērā to, ka **zemes gabala daļa 13,92 ha platībā atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorijā (daļa no valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Parks", valsts aizsardzības Nr.4928), un 2 ha platībā mikrolieguma teritorijā, mežaudzes tirgus vērtība tika aprēķināta 400 EUR.**

Īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabalu tirgus vērtība	33 900
Mežaudzes tirgus vērtība	400
Apbūves tirgus vērtība	53 900
Kopā:	88 200

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Auces novada Īles pagastā, "Īles sanatorija", novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2022. gada 2. novembrī ir
88 200 EUR (astoņdesmit astoņi tūkstoši divi simti eiro);

tai skaitā zemes gabalu tirgus vērtība
33 900 EUR (trīsdesmit trīs tūkstoši deviņi simti eiro),
mežaudzes tirgus vērtība **400 EUR** (četri simti eiro),
un apbūves tirgus vērtība ir **53 900 EUR** (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā 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 novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība 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 vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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 Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtētā īpašuma personīgu apskati veica vērtētāja asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)