

## VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

### **Pielikums nekustamā īpašuma Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 14, 2021. gada 28. decembra novērtējuma atskaitei**

Sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par zemes gabala un apbūves, kas atrodas Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 14, īpašuma kad.nr. 7054 005 0066 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2023. gada 06. jūlijā.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki iepriekš 2021. gada 28. decembrī ir veikuši nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus situāciju 2021. gada 14. decembrī. Kopš iepriekšējās vērtēšanas īpašuma sastāva izmaiņas nav notikušas.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā. Īpašuma tiesības reģistrētas Ērgļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000618951.

Atkārtota īpašuma apskate nav veikta. Tiek pieņemts, ka Objekta stāvoklis un citi vērtējamo īpašumu un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam, publiski pieejamajai informācijai.

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotu īpašuma tirgus vērtības aprēķinu. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, “padomju laikos” celtu apmierinošā vai daļēji labā stāvoklī esošu publisku un komerciālas nozīmes ēku cenas Vidzemes pilsētās pēdējo gadu laikā nav būtiski mainījušās. Nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte šajā tirgus segmentā ir zema, darījumi notiek samērā reti. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju, apstākli, ka turpinās karadarbība Ukrainā, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

Veicot vērtējamā īpašuma atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta tirgus vērtība, kas 2023. gada 06. jūlijā ir:

**60 000 EUR (sešdesmit tūkstoši eiro);**

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir 18 000 EUR (astoņpadsmit tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir 42 000 EUR (četrdesmit divi tūkstoši eiro).

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

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā Objekta 2021. gada 28. decembra vērtēšanas atskaitei un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

Ar cieņu:

SIA „Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

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

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

**Madonas novada Ērgļu pagasta  
Ērgļos, Oškalna ielā 14  
(kad.nr. 7054 005 0066)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2021. gada 14. decembris

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā, 2021. gada 28. decembrī

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 14, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	7054 005 0066	Ērgļu pagasta ZG nodalījums:	100000618951
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	7054 005 0064		
Ēku un būvju kadastra apzīmējumi:	7054 005 0007 001, 002, 003, 005, 006, 007, 008		
Piezīmes:	Celtnes ar kad.apz. 7054 005 0007 001 un 005 ir sliktā tehniskā stāvoklī, tām nav būtiskas ietekmes uz īpašuma tirgus vērtību, līdz ar to tās plašāk netiek aprakstītas un vērtētas.		

**Īpašumtiesības:**

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

**Zemes raksturojums:**

Platība, m <sup>2</sup> :	57 660	Forma:	Neregulāra.
Pieejamās komunikācijas:	Elektrolīnija, ūdensvads un kanalizācija, centrālā apkure.		

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas g.:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Mācību garāžas – galdniecība (nr.002)	1992.	1	1 203,1	Daļēji apmierinošs.
Mācību darbnīcas (nr.003)	1968.	1	2 074,4	Apmierinošs.
Caurlaides ēka (nr.006)	1987.	2	116,6	Daļēji apmierinošs.
Arkveida noliktava (nr.007)	1987.	1	366,0	Apmierinošs.
Arkveida noliktava (nr.008)	1987.	1	366,0	Apmierinošs.

**Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.1639 ha platībā;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0499 ha platībā;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0006 ha platībā;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0103 ha platībā;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0508 ha platībā;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0.0019 ha platībā;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem 0.0951 ha platībā;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0382 ha platībā.</li> </ul>
-----------------------------------	--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	14.12.2021.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	28.12.2021.
Īpašumu apskatītāja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel. nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2021. gada 14. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2021. gada 14. decembrī ir  
**60 000 EUR** (sešdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **18 000 EUR** (astoņpadsmit tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **42 000 EUR** (četrdesmit divi tūkstoši 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>6</b>
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS .....	6
2.2. VĒRTĒŠANAS DATUMS .....	6
2.3. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS .....	6
2.4. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	6
2.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	6
2.6. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS .....	7
2.7. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	8
2.8. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA .....	10
2.9. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	11
<b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU .....</b>	<b>15</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	15
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	15
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>16</b>
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	16
4.2. TIRGUS ANALĪZE .....	16
4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	16
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	17
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	20
4.6. ĪPAŠUMU ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	20
<b>5. SLĒDZIENS.....</b>	<b>21</b>
<b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>22</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>23</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 19 lapas;
3. pielikums	Ēku tehniskās inventarizācijas lietu kopijas	- 44 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 14, novērtēšanu 2021. gada 14. decembrī.

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.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. 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.

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 pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

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

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

### 2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 14 (kad.nr.7054 005 0066) – zemes gabals (kad.apz. 7054 005 0064) un uz tā esošā apbūve (kad.apz. 7054 005 0007 001, 002, 003, 005, 006, 007 un 008), kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Ērgļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000618951, īpašuma kadastra nr. 7054 005 0066 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

### 2.2. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2021. gada 14.decembris.

### 2.3. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

2021. gada 28. decembris.

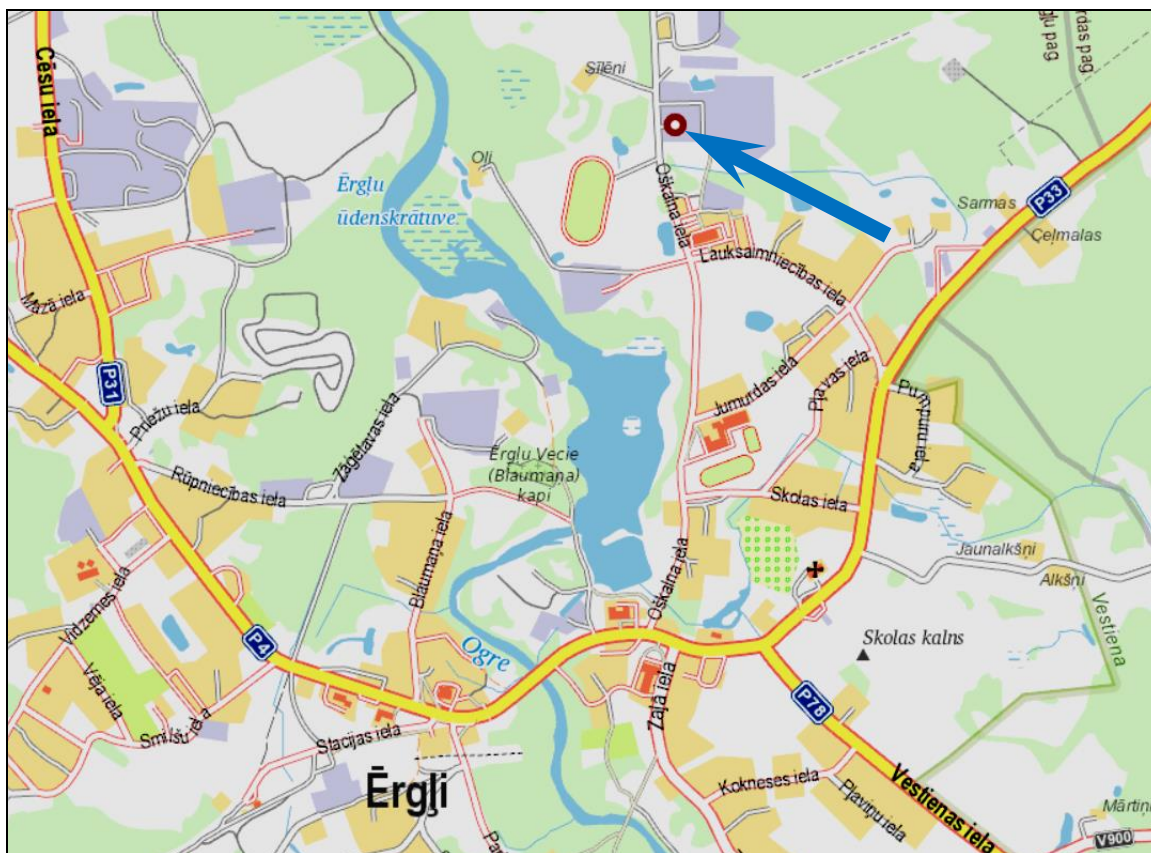
### 2.4. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā, kas posmā gar vērtējamo Objektu ar grants segumu. Attālums līdz Madonai ir aptuveni 45 km. Tuvāko apkārtni veido atsevišķas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, izglītības iestādes, ražošanā izmantojamā apbūve.

Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir vidējs, tuvākajā apkārtņē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē apzaļumota, vide ar viegli paugurainu reljefu.

Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Aptuveni 0,5 – 1,5 km attālumā izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Madonas pilsētā, kas ir 45 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

### 2.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





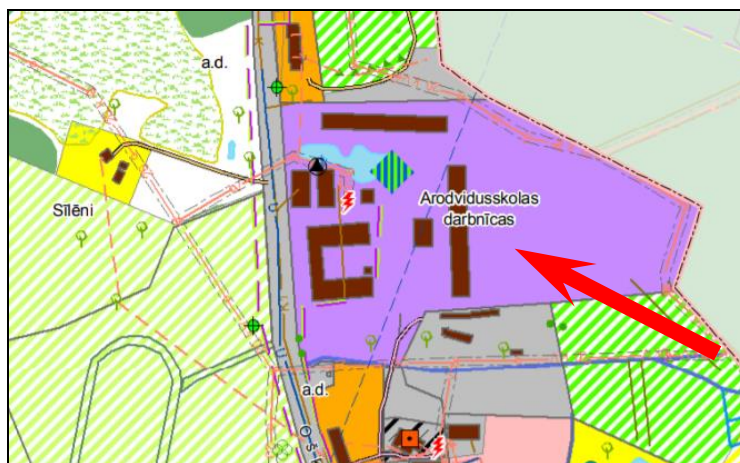
## 2.6. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals.

platība:	57 660 m <sup>2</sup> ;
forma:	neregulāra;
labiekārtojums:	asfaltēti ceļi, laukumi;
reljefs:	viegli viļņots;
nožogojums:	-.



### ĒRĢĻU PAGASTA ĒRĢĻU CIEMA TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOSANA



**Ražošanas objektu apbūves teritorijas**

Saskaņā ar Madonas novada Ērgļu pagasta teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Ražošanas objektu apbūves teritorijā* ([www.ergli.lv](http://www.ergli.lv)).



## 2.7. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejamas VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

### Mācību garāžas - galdniecība (nr.002)

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	1 356,2	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	5 721,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	1203,1	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1992.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betons	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinoši
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	apmierinošs
Ailes:	koka durvis, koka sapārotie logu rāmji ar stiklojumu	daļēji apmierinošs
Jumts:	azbestcements loksnes un ruberoīds	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli (saskaņā ar VZD Kadastra datiem)</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	centralizēta	
Apkure:	centrālā	

Ēkā izvietota darbnīca, gaitenis, tualete, dušas telpa, divas palīgtelpas, kalte, noliktava un garāžas. Telpu griestu augstums no ~ 3,95 m līdz ~ 4,0 m.

Ēkas pamatos, sienās vietām redzamas plaisas, vietām bojāta jumta konstrukcija un segums. Kopumā ēka ir daļēji apmierinoša tehniskā stāvoklī.

### Mācību darbnīcas (kad.apz. 7054 005 0007 003)

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	2 369,3	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	15 405,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	2 074,4	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968. (renovēta ~ 2010.-2015.g.)	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	monolīts betons	apmierinošs
Ārsienas:	dzelzsbetona karkass ar ķieģeļu mūra pildījumi	apmierinošs
Ārējā apdare:	apmetums/krāsojums	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	apmierinošs
Ailes:	logi – PVC ar stikla paketēm, PVC stiklotas ārdurvis, PVC paceļamie vārti, atvieglinātas/koka konstrukcijas iekšdurvis	apmierinošs
Jumts:	ruberoīds	labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	centralizēta	

<i>Plānojums</i>	
Ēkā izvietots vējtveris, gaitenis, ģērbtuve, priekštelpa, dušas telpas, noliktavas, siltummezgls, mācību klases, palīgtelpas un darbnīcas. Telpu griestu augstums no ~ 3,67 m līdz ~ 6,5 m.	
<i>Telpu apdare</i>	
Telpu iekšējā apdare kopumā ir noliegtusies, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, daļēji vērojams dabiskais nolietojums, lielākā telpu daļa ir sliktā tehniskā stāvoklī. Daudzviet redzami mitruma radīti bojājumi.	

Ēka aptuveni 2010. – 2015.g. ir renovēta – veikta siltināšana, ārējās apdares remontdarbi, mainīts jumta segums, iebūvēti PVC logu rāmji ar stikla paketēm, PVC stiklotas ārdurvis, PVC paceļamie vārti. Iekštelpās izbūvēta ventilācijas sistēma. Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

#### Caurlaides ēka (kad.apz. 7054 005 0007 006)

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	82,2	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	460,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	116,6	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1987.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi – dubultās koka vērtnes, stikla paketes plastmasas rāmjos; durvis – metāla, koka un atvieglinātas konstrukcijas	slikti
Jumts:	azbestcements	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	centralizēta	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā izvietoti kabineti, gaiteni, priekštelpa, sargu telpa, kāpņu telpa, duša. Telpu griestu augstums no ~ 2,34 m līdz ~ 2,64 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Telpu iekšējā apdare kopumā ir noliegtusies, sliktā tehniskā stāvoklī.		

Ēkas pamatos, sienās vietām redzamas plaisas, vietām bojāta jumta konstrukcija un segums. Kopumā ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

#### Arkveida noliktava (nr.007)

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	378,8	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	2 331,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	366,0	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1987.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betons	apmierinošs
Ārsienas:	metāli	apmierinošs
Ailes:	bīdāmi vārti	apmierinošs
Jumts:	metāli	apmierinošs

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>	
<i>Inženiertīkli (saskaņā ar VZD Kadastra datiem)</i>	
Elektroapgāde:	380V

Ēkā izvietota viena noliktava, griestu augstums 6,8 m. Sienās un jumta daļā vietām redzami metāla lokšņu bojājumi. Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

#### **Arkveida noliktava (nr.008)**

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	378,8	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	2 331,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	366,0	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1987.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betons	apmierinošs
Ārsienas:	metāli	apmierinošs
Ailes:	bīdāmi vārti	apmierinošs
Jumts:	metāli	apmierinošs
<i>Inženiertīkli (saskaņā ar VZD Kadastra datiem)</i>		
Elektroapgāde:	380V	

Ēkā izvietota viena noliktava, griestu augstums 6,8 m. Sienās un jumta daļā vietām redzami metāla lokšņu bojājumi. Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēku un būvju tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs un slikts.

#### **2.8. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA**

Visas ēkas ilgstoši netiek izmantotas. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2021. gada 14. decembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistente Ilze Grīnliņa.

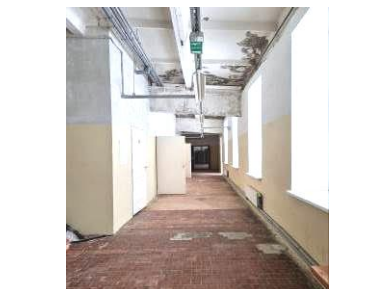
## 2.9. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skati uz auto garāžu (nr.001)



Mācību darbnīcas (nr.003) ārskati







Mācību darbnīcas (nr.003) iekšskati



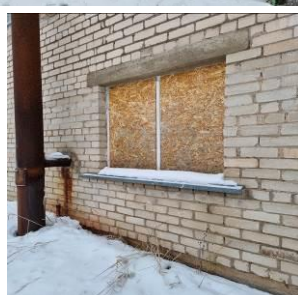
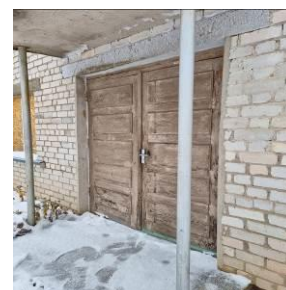




Mācību garāžas – galdniecība (nr. 002)



Mācību garāžas ārskati (nr.005)





Caurlaides ēka (nr.006)



Arkveida noliktavas (nr.007 un 008)

### **3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU**

---

#### **3.1. 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 ir ražošanā izmantojamas ēkas.*

#### **3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

Pozitīvie:

- Objekts atrodas apdzīvotā vietā Ērgļi;
- liela zemes gabala un ēku kopējā platība;
- pieejamas inženiertehniskās komunikācijas;
- ir asfaltēti laukumi.

Negatīvie:

- ēkas un būves kopumā daļēji apmierinošā un sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešami ievērojami ieguldījumi remontdarbu veikšanai;
- mūsdienu apstākļiem neracionāla plānojuma telpas;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem pašlaik ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.



## 4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

### 4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

### 4.2. TIRGUS ANALĪZE

Pēdējo mēnešu laikā, kad pasaulē turpinās “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. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par koronavīrusa “Covid-19” ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. 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. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ 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.

Latvijas Banka ir pārskatījusi Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) un inflācijas prognozes. Ņemot vērā aktuālās norises pasaules tautsaimniecībā, t.sk. Covid-19 izplatības otrā viļņa ietekmi, 2021. un 2022. gadā tiek gaidīta lēnāka tautsaimniecības atveseļošanās, salīdzinājumā ar iepriekš prognozēto. Šīs prognozes ir modelētas lielas nenoteiktības apstākļos un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā panākumus Covid-19 izplatīšanās ierobežošanā un valdības spēju nodrošināt pienācīgus atbalsta pasākumus Covid-19 izplatības otrā viļņa skartajiem iedzīvotājiem un uzņēmējiem, kā arī to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi.

Ekonomiskās aktivitātes pakāpenisku atjaunošanos 2021. un 2022. gadā nosaka pieņēmums par medicīnisko risinājumu pieejamību un ieviešanu, kas ļautu lielā mērā pārvarēt veselības krīzi 2022. gadā un pakāpeniski mazināt ierobežojumus gan iekšzemē, gan pasaulē. Turklāt gaidāms, ka no nākamā gada vidus kļūst pieejams Next Generation EU finansējums. Tādējādi 2022. gadā gaidāms straujāks tautsaimniecības izaugsmes temps.

Vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Valsts ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski koriģētu esošos vērtējumus un darījumu cenas, līdz ar to šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas.

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

### 4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek iznomāti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežas. Īpašnieks objekta iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

#### 4.4. 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.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamu Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēku novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem, pēc iespējas tuvākajā apkārtnē, no vērtējamā Objekta. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

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

- 1) īpašumu *Madonas novada Kalsnavas pagastā, „Mētras 1”* (kad.nr. 7062 011 0278). Zemes gabala platība 1,72 ha. Trīs ķieģeļa mūra/metāla konstrukcijas ražošanas/noliktavu ēkas ar kopējo platību 1 486,8 m<sup>2</sup>. Ēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 14.01.2020. par 17 200 EUR;



- 2) īpašumu *Balvu novada Tilžas pagastā, „Rota”* (kad.nr. 3886 003 0580). Zemes gabala platība 0,54 ha. Divas ķieģeļu mūra/koka konstrukcijas lauksaimniecības nedzīvojamās/noliktavu ēkas ar kopējo platību 446,3 m<sup>2</sup>. Ēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 15.06.2020. par 2 800 EUR;





- 3) Īpašumu Balvu novada Lazdulejas pagastā, „Zāģētava” (kad.nr. 3866 004 0153). Zemes gabala platība 2,86 ha. Septiņas ķieģeļu mūra/metāla konstrukcijas ražošanas ēkas ar kopējo platību 2 136 m<sup>2</sup>. Ēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 26.01.2021. par 25 000 EUR;



- 4) Īpašumu Smiltenes novada Gaujienas pagasta Gaujienā, „Darbnīcas” (kad.nr. 3648 005 0169). Zemes gabala platība 2,84 ha. Piecas ķieģeļa mūra/koka/metāla/laukakmens mūra ražošanas ēkas ar kopējo platību 2 463,1 m<sup>2</sup>. Ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 25.03.2020. aprīlī par 70 000 EUR;



- 5) Īpašumu Madonas novada Kalsnavas pagastā, „Graudiņi” (kad.nr. 7062 009 0078). Zemes gabala platība 1,77 ha. Ķieģeļu mūra ražošanas ēka ar kopējo platību 443,0 m<sup>2</sup>. Ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 20.02.2020. par 8 000 EUR.



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

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Aprēķinos tiek izmantotas ēku nr. 002, 003, 006, 007, 008 kopējā platība – **4 126,1 m<sup>2</sup>**. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5
Adrese	Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 14	Madonas novada Kalsnavas pagastā „Mētras 1”	Balvu novada Tilžas pagastā „Rota”	Balvu novada Lazdulejas pagastā „Zāģētava”	Smiltenes nov. Gaujienā „Darbnīcas”	Madonas nov. Kalsnavas pagastā „Graudīni”
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	x	17 200	2 800	25 000	70 000	8 000
Darījuma laiks	x	14.01.2020.	15.06.2020.	26.01.2021.	25.03.2020.	20.02.2020.
Zemes gabala platība, ha	5,766	1,72	0,54	2,86	2,84	1,77
Pamatēku kopējā platība, m <sup>2</sup>	<b>4 126,1</b>	<b>1 486,8</b>	<b>446,3</b>	<b>2 136,0</b>	<b>2 463,1</b>	<b>443,0</b>
Lietošanas mērķis	ražošanas un noliktavu ēkas	ražošanas n noliktavu ēkas	lauksaimniecības nedzīvojamās/ noliktavu ēkas	ražošanas ēkas	ražošanas ēkas	ražošanas ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	neapmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	daļēji labs
Ēku platības 1 m <sup>2</sup> cena, EUR	x	11,57	6,27	11,70	28,42	18,06
Vērtību ietekmējošie faktori						
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		1% EUR 0	0% EUR 0	2% EUR 0	1% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums		0% EUR 0	2% EUR 0	5% EUR 1	3% EUR 1	5% EUR 1
4. Apkārtojums apbūves ietekme		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
5. Aprūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
6. Funkcionālie parametri:						
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		-10%	-20%	-15%	-15%	-20%
- zemes gabala platība		10%	15%	8%	8%	10%
- ēku tehniskais stāvoklis		3%	5%	3%	0%	-3%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	3%	0%	3%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%	0%
- atbilstība labākajam izmantošanas veidam, telpu aprīkojums u.c.		0%	0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		3% EUR 0	3% EUR 0	-4% EUR 0	-4% -EUR 1	-13% -EUR 2
Pārēķinu koeficients		3%	5%	1%	-1%	-8%
Pārēķinu korekcija		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	-EUR 1
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 11,92	EUR 6,59	EUR 11,82	EUR 28	EUR 17
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozīdātā)		EUR 17 716	EUR 2 940	EUR 25 250	EUR 69 300	EUR 7 360
7. Citi faktori:						
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozīdātā)		EUR 17 716	EUR 2 940	EUR 25 250	EUR 69 300	EUR 7 360
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 11,92	EUR 6,59	EUR 11,82	EUR 28,14	EUR 16,61
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2	0,2	0,3	0,2	0,1
Līdzsvarotā vidējā 1 m <sup>2</sup> cena (tirgus vērtība), EUR	14,54					
<b>Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>59 975</b>					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 59 975.

#### 4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēk nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 60 000**.

#### 4.6. ĪPAŠUMU ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem apbūves. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma objektam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Tāpat jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu lauku apvidū, teritorijā ar samērā zemu apbūves intensitāti, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 30% no kopējās īpašumu tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
<b>Zemes gabala tirgus vērtība</b>	30%	<b>18 000</b>
<b>Apbūves tirgus vērtība</b>	70%	<b>42 000</b>
	100%	<b>60 000</b>

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **18 000 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **42 000 EUR**.

## **5. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 14, ar kad.nr. 7054 005 0066, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2021. gada 14. decembrī ir  
**60 000 EUR** (sešdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **18 000 EUR** (astoņpadsmit tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **42 000 EUR** (četrdesmit divi tūkstoši eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## **6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēku vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.



## **7. VĒRTĒTĀJU 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksā 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 Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Rīgā, 2021. gada 28. decembrī

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**