

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pielikums nekustamā īpašuma Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 10 un Lauksaimniecības ielā 14, ar nosaukumu „Ērgļu arodividusskola”, 2021. gada 28. decembra novērtējuma atskaitei

Sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par zemes gabala un apbūves, kas atrodas Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 10 un Lauksaimniecības ielā 14, ar nosaukumu „Ērgļu arodividusskola”, īpašuma kad.nr. 7054 005 0007 (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. 157.

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” celtni 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:

30 000 EUR (trīsdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir 6 000 EUR (seši tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir 24 000 EUR (divdesmit četri 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 10 un
Lauksaimniecības ielā 14,
ar nosaukumu
„Ērgļu arodvidusskola”**



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 10 un Lauksaimniecības ielā 14,
ar nosaukumu „Ērgļu arodividusskola”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7054 005 0007	Ērgļu pagasta ZG nodaļējums:	157
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	7054 008 0805		
Ēku un būvju kadastra apzīmējumi:	7054 008 0450 001; 7054 008 0450 002; 7054 008 0450 003		
Piezīmes:	<i>Celtne ar kad.apz. 7054 008 0450 003 ir sliktā tehniskā stāvoklī, tai nav būtiskas ietekmes uz īpašuma tirgus vērtību, līdz ar to tā plašāk netiek aprakstīta un vērtēta.</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	<i>Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā</i>
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība ha:	<i>1,5011</i>	Forma:	<i>Neregulāra.</i>
Pieejamās komunikācijas:	<i>Elektrolīnija, ūdensvads un kanalizācija, centrālā apkure.</i>		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas g.:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Skola (nr.001)</i>	<i>1968.</i>	<i>3/-1</i>	<i>2 193,5</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Dienesta viesnīca (nr.002)</i>	<i>1972.</i>	<i>5/-1</i>	<i>4 466,5</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none"> - <i>ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar pašteses kanalizācijas vadiem 0.0622, 0.1125, 0.0369 ha platībās;</i> - <i>ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām 0.0421, 0.0457 ha platībās;</i> - <i>ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju 0.0042, 0.001, 0.0026 ha platībās;</i> - <i>ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, 0.0635, 0.0419 ha platībās;</i> - <i>ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 0.0157, 0.0521 ha platībās.</i>
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

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

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 īpašma:

tirgus vērtība, kas 2021. gada 14. decembrī ir **30 000 EUR** (trīsdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **6 000 EUR** (seši tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **24 000 EUR** (divdesmit četri 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

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	6
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 NOVIETOJUMS	6
2.6. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	7
2.7. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
2.8. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	9
2.9. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	14
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	14
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	15
4.2. TIRGUS ANALĪZE	15
4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	16
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	18
4.6. ĪPAŠUMU ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	19
5. SLĒDZIENS.....	20
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	22

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksti	- 30 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 20 lapas;
3. pielikums	Ēku tehniskās inventarizācijas lietu kopijas	- 38 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 10 un Lauksaimniecības ielā 14, ar nosaukumu „Ērgļu arodividusskola”, 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 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.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 10 un Lauksaimniecības ielā 14, ar nosaukumu „Ērgļu arodividusskola”, kad.nr.7054 005 0007 – zemes gabals ar kad.apz. 7054 008 0805 un apbūve ar kad.apz. 7054 008 0450 001; 7054 008 0450 002; 7054 008 0450 003, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Ērgļu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā nr. 157, īpašuma kadastra nr. 7054 005 0007 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

2.2. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2021. gada 14.decembris.

2.3. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

2021. gada 28. decembris.

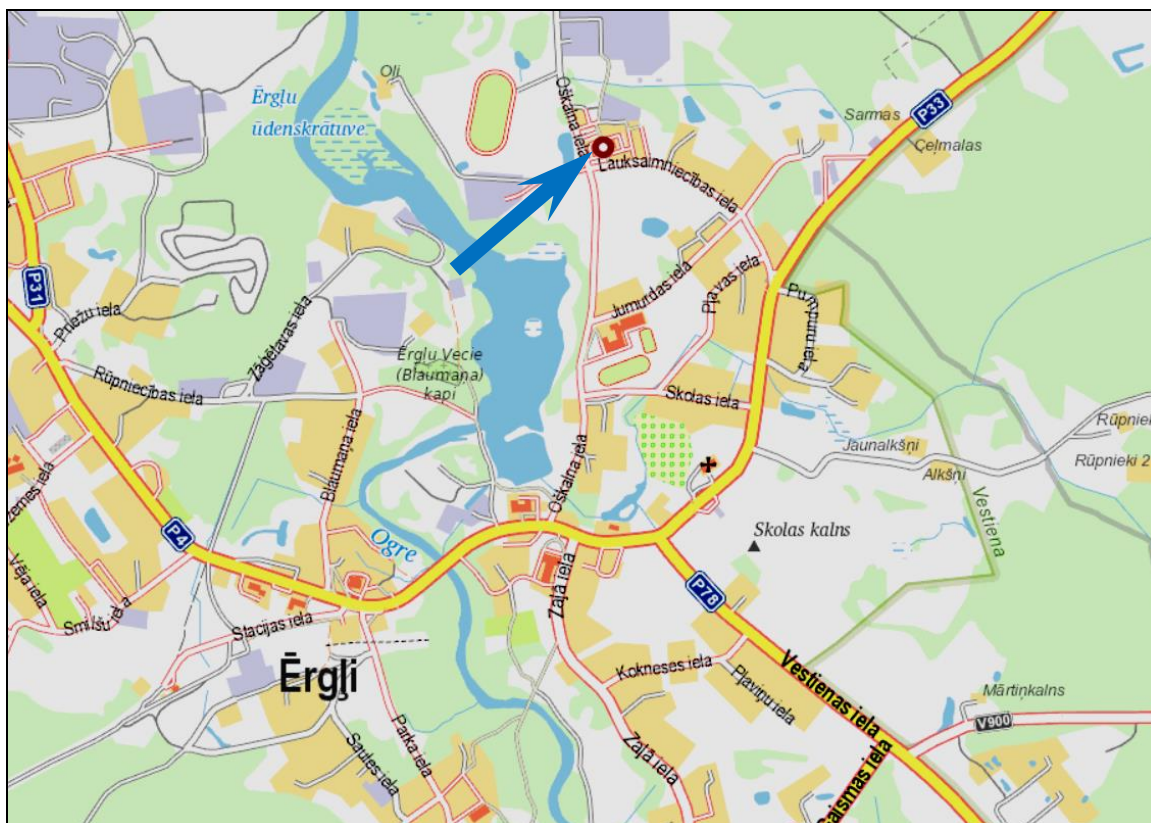
2.4. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, pie Oškalna un Lauksaimniecības ielu krustojuma. Oškalna un Lauksaimniecības ielas ir asfaltētas, attālums līdz Madonai ir aptuveni 45 km. Tuvāko apkārtni veido atsevišķas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, izglītības iestādes, lauksaimnieciskā 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



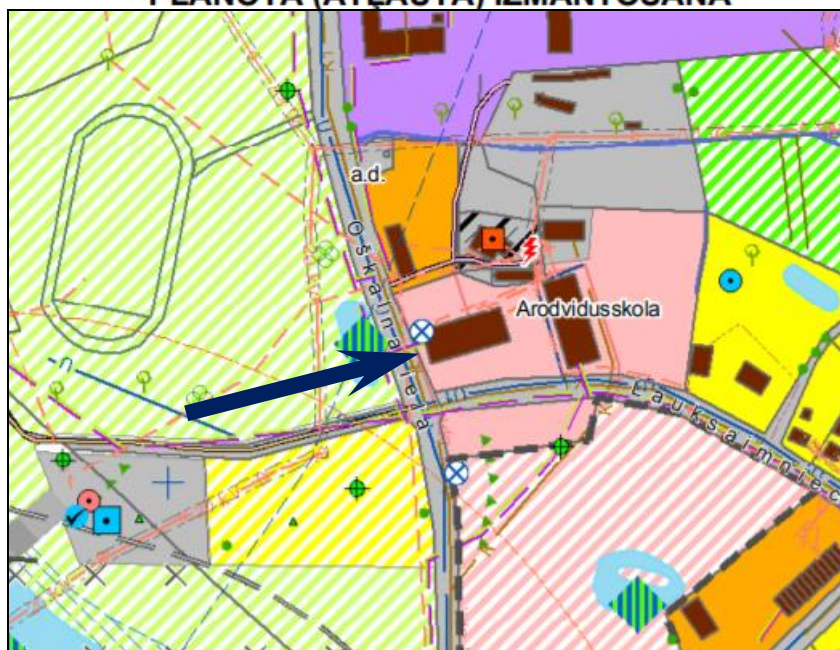
2.6. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals.

platība:	1,5011;
forma:	neregulāra;
labiekārtojums:	asfaltēti ceļi, laukumi;
reljefs:	viegli viļņots;
nožogojums:	-.



ĒRĢĻU PAGASTA ĒRĢĻU CIEMA TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOSANA



Sabiedrisko objektu apbūves teritorijas

Saskaņā ar Madonas novada Ērgļu pagasta teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Sabiedrisko objektu apbūves teritorijā*.
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.

Skola (kad.apz. 7054 008 0450 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	731,0	m ²
Būvtilpums:	8 425,0	m ³
Kopējā platība:	2 193,5	m ²
Stāvu skaits:	3/-1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi – dubultās koka vērtnes, stikla paketes plastmasas rāmjos; ārdurvis – koka/stiklotas, koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	apmierinošs /daļēji apmierinošs
Jumts:	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	centralizēta	
Apkure:	centrālā	
<i>Plānojums</i>		
Ēkas virszemes stāvos izvietoti mācību kabineti, darbnīcas, sanmezglī, gaiteni, sporta un ēdamzāles, kāpņu telpas un palīgtelpas. Telpu griestu augstums virszemes stāvos no ~ 2,88 m līdz ~ 2,97 m. Pagraba stāva telpās izvietotas noliktavas, sanmezglī, gaiteni, pagraba telpas, garderobes, kāpņu telpas, saldētavas, palīgtelpas. Telpu griestu augstums ~ 2,6 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Telpu iekšējā apdare kopumā ir nolietojusies, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, daļēji vērojams dabiskais nolietojums, lielākā telpu daļa ir sliktā tehniskā stāvoklī.		

Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs

Dienesta viesnīca (kad.apz. 7054 008 0450 002)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	930,6	m ²
Būvtilpums:	16 677,0	m ³
Kopējā platība:	4 466,5	m ²
Stāvu skaits:	5/-1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1972.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu/gāzbetona mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	apmierinošs
Ailes:	logi – dubultās koka vērtnes, stikla paketes plastmasas rāmjos; ārdurvis – PVC un koka, koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	labs
Jumts:	metāla loksnes	apmierinošs

<i>Inženiertīkli</i>	
Elektroapgāde:	380V
Ūdensapgāde:	centralizēta
Kanalizācija:	centralizēta
Apkure:	centrālā
<i>Plānojums</i>	
Ēkas 1.stāvā izvietoti foajē, mācību kabineti, sanmezgli, gaiteni, bibliotēka, palīgtelpas, mazgātuves, noliktavas un istabas. Ēkas 2. – 5. stāvos izvietotas istabas, mazgātuves, sanmezgli, kāpņu telpas. Telpu griestu augstums virszemes stāvos no ~ 2,48 m līdz ~ 2,51 m. Pagraba stāva telpās izvietotas pagraba telpas, gaiteni, siltummezgls, kāpņu telpas, palīgtelpas. Telpu griestu augstums ~ 2,15 – 2,4 m.	
<i>Telpu apdare</i>	
Atsevišķās ēkas daļās pirms vairākiem gadiem bija veikts neliels kosmētiskais remonts, tomēr telpu iekšējā apdare kopumā ir nolietojusies, neapmierinošā tehniskā stāvoklī, daļēji vērojams dabiskais nolietojums, lielākā telpu daļa ir sliktā tehniskā stāvoklī.	

Ēka aptuveni 2010. – 2015.g. ir renovēta, veikti ārējās apdares remontdarbi, mainīts jumta segums, iebūvēti PVC loga rāmji ar stikla paketēm, PVC stiklotas ārdurvis. Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, taču iekštelpas ir sliktā stāvoklī.

Kopumā ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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





Skola (nr.001)





Dienesta viesnīca (nr.002)



Sakņu un materiālu noliktava (003)



Pasūtītāja pārstāvja iesūtītie foto

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 pašlaik ir grūti definējams.

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 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

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.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvizmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-70% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem.

Bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksātspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komercplatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – lielas platības atsevišķi stāvošu publiskas nozīmes ēku (skolu, tehnikumu, dienesta viesnīcu, bērnudārzu, klubu, muižu, kā arī komerciālas nozīmes ēku) Latvijas pilsētās un pagastos analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs. Piedāvājumā tika konstatētas dažas ēkas un apbūves kompleksi, kuru cenas ir minamas robežās no ~ 20 000 EUR līdz ~ 70 000 EUR jeb no 4 EUR/m² līdz 10 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto cenu robežu, tomēr darījumi notiek par zemākā līmeņa cenām.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 5 000 EUR (nelielas ēkas sliktā tehniskā stāvoklī) līdz ~ 40 000 EUR (lielas platības ēku kompleksi sliktā tehniskā stāvoklī) jeb aptuveni no 3 – 8 EUR/m².

4.3. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums “Skrundas Profesionālā vidusskola”, Skrundas pagastā, Kuldīgas novadā. Īpašuma sastāvā ietilpst skolas un dienesta viesnīcas ēkas. Ēku kopējā platība 11 837,7 m², zemes gabala platība 56 500 m². Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 10.2019. par 39 000 EUR.

2. īpašums “Omuļu skola”, Omuļi, Ērgemes pagastā, Valkas novadā. Īpašuma sastāvā ietilpst skolas ēka. Ēkas kopējā platība 903,8 m², zemes gabala platība 23 700 m². Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 08.2019. par 4 500 EUR.

3. īpašums Meistaru iela 1, Jāņmuiža, Priekuļu pagastā, Priekuļu novadā. Īpašuma sastāvā ietilpst dienesta viesnīcas ēka. Ēkas kopējā platība 6 616,7 m², zemes gabals nomā. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2019. par 16 200 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



4. Īpašums “Zelmeņa skola”, Tumes pagastā, Tukuma novadā. Īpašuma sastāvā ietilpst skolas ēka. Ēkas kopējā platība 1 227,3 m², zemes gabala platība 18 000 m². Apbūve kopumā neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 06.2019. par 10 000 EUR.



5. Īpašums „Zvaniņš”, Jaunatnes ielā 4, Krišjāņos, Krišjāņu pagastā, Balvu novadā. Īpašuma sastāvā ietilpst bērnu dārza ēka. Ēkas kopējā platība 547,3 m², zemes gabala platība 6 816 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2020. par 1 456 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 skolas un dienesta viesnīcas ēku kopējās platības – **6 660,0 m²**.

Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5
	Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, „Ērgļu arodividusskola”	“Skrundas profesionālā vidusskola”, Skrundas pag., Kuldīgas nov.	“Omuļu skola”, Omuļi, Ērgemes pag., Valkas nov.	Meistaru iela 1, Jāņmuiža, Priekuļu pag., Priekuļu nov.	Zelmeņa skola, Tumes pag., Tukuma nov.	„Zvaniņš”, Jaunatnes ielā 4, Krišjāņi, Krišjāņu pagastā, Balvu novadā
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	39 000	4 500	16 200	10 000	1 456
Darījuma laiks		10.2019.	08.2019.	01.2019.	06.2019.	01.2020.
Zemes platība, m ²	15 011	56 500	23 700	zeme nomā	18 000	6 816
Dienesta viesnīcas un skolas kopplatība, m²	6 660,0	11 837,7	903,8	6 616,7	1 227,3	547,3
Lietošanas mērķis	skolas un dienesta viesnīcas ēkas	skolas un dienesta viesnīcas ēka	skolas ēka	dienesta viesnīcas ēka	skolas ēka	bērnu dārza ēka
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	neapmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	3,3	5,0	2,4	8,1	2,7
Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu						
Korekcijas:						
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 3	EUR 5	EUR 2	EUR 8	EUR 3
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 3	EUR 5	EUR 2	EUR 8	EUR 3
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 3	EUR 5	EUR 2	EUR 8	EUR 3
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		sliktāks 3%	sliktāks 5%	labāks -3%	sliktāks 3%	sliktāks 3%
		EUR 3	EUR 5	EUR 2	EUR 8	EUR 3

5. Vērtējamā platība	lielāka	15%	mazāka	-10%	līdzvērtīga	0%	mazāka	-10%	mazāka	-15%
	EUR 4		EUR 5		EUR 2		EUR 8		EUR 2	
6. Zemes platība, īpašumtiesības	lielāka	-10%	lielāka	-2%	nav	20%	lielāka	-1%	mazāka	10%
	EUR 4		EUR 5		EUR 3		EUR 7		EUR 3	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 4		EUR 5		EUR 3		EUR 7		EUR 3	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	labāka	-3%	sliktāka	5%	labāka	-3%
	EUR 4		EUR 5		EUR 3		EUR 8		EUR 2	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	sliktāka	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāka	5%	sliktāka	5%
	EUR 4		EUR 5		EUR 3		EUR 8		EUR 3	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 4		EUR 5		EUR 3		EUR 8		EUR 3	
11. Ēkas uzlabojumi:										
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
- arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, brūģis, apstādījumi, apgaismojums)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		5%		5%		5%		5%		5%
	EUR 4		EUR 5		EUR 3		EUR 9		EUR 3	
Pārrēķinu koeficients	12%		2%		19%		6%		3%	
Pārrēķinu korekcija	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 1		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 43 655		EUR 4 595		EUR 19 206		EUR 10 624		EUR 1 500	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:										
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 43 655		EUR 4 595		EUR 19 206		EUR 10 624		EUR 1 500	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 3,7		EUR 5,1		EUR 2,9		EUR 8,7		EUR 2,7	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3		0,1		0,3		0,2		0,1	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 4,5									
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 29 908									

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 29 908.

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 ēku 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 30 000**.

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 faktoros.

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 īpašumu novietojumu pilsētas teritorijā ar samērā augstu apbūves intensitāti, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 20% 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
Zemes gabala tirgus vērtība	20%	6 000
Apbūves tirgus vērtība	80%	24 000
	100%	30 000

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **6 000 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **24 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Madonas novada Ērgļu pagasta Ērgļos, Oškalna ielā 10 un Lauksaimniecības ielā 14, ar nosaukumu „Ērgļu arodvidusskola”, ar kad.nr. 7054 005 0007, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2021. gada 14. decembrī ir
30 000 EUR (trīsdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **6 000 EUR** (seši tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **24 000 EUR** (divdesmit četri 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 jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus 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)