

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Ludzas novada Zilupē, Kalna ielā 3,
“Zilupes arodvidusskola”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 5. jūlijs

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves

Ludzas novada Zilupē, Kalna ielā 3, "Zilupes arodvidusskola", novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6817 503 0041	Zilupes pilsētas ZG nodalījums:	100000049222
Viesnīcas kadastra apzīmējums:	6817 003 0042 005		
Citi apstākļi:	Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma datiem, apbūve saistīta ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0042, kas pieder fiziskai personai un netiek vērtēta.		

Īpašumtiesības:

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

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Viesnīca 005	1980.	5/-1	5 489,4	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 5. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2024. gada 5. jūlijā ir **18 900 EUR** (astoņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).

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

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
(personiskais paraksts*)

SATURA RĀDĪTĀJS

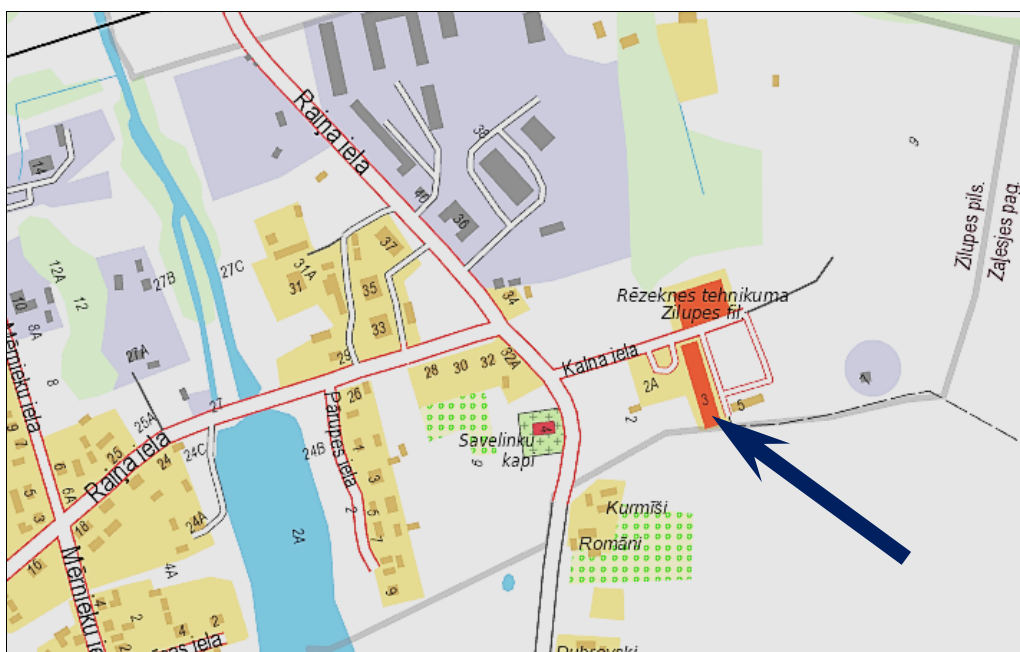
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	5
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS.....	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Ēkas stāvu plānu kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



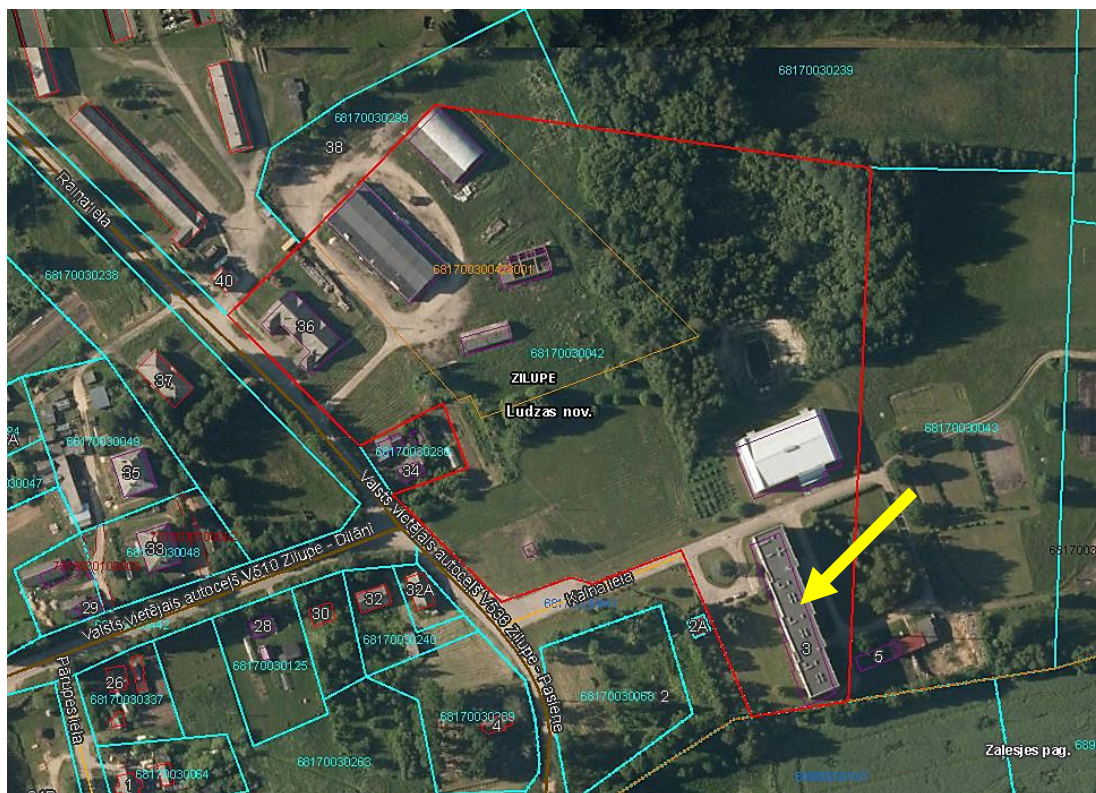
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ludzas novada Zilupes pilsētā, tās nomalē, Kalna un Raiņa ielu krustojuma rajonā. Līdz novada centram – Ludzas pilsētai aptuveni 35 km.

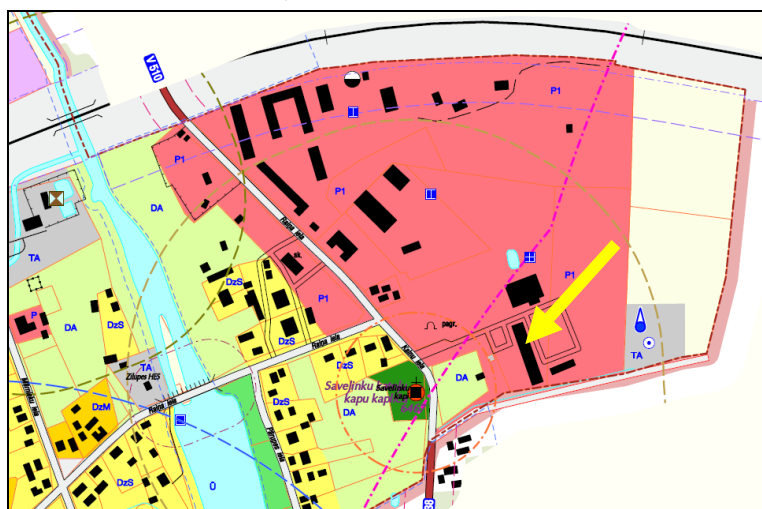
Apkārtējo apbūvi veido metāla vienstāva ēka (bijusī sporta zāle), dažādas kvalitātes mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, ražošanas objektu teritorija. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamā Kalna iela ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido starppilsētu autobusu līnijas, līdz autoostai aptuveni 1,5 km. Galvenie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes u.c. izvietoti līdz 1,5 km attālumā.

1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamai apbūvei piesaistīts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0042:



1.4. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

P publiskās apbūves teritorija

- Zilupes pilsētas teritorijas plānojums (www.ilukste.lv)

Saskaņā ar Zilupes pilsētas teritoriālo plānojumu, īpašums atrodas *Publiskas apbūves teritorijā P*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst viesnīca (kad.apz. 6817 003 0042 005). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra ēkas stāvu plānu kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6817 003 0042 005	
Nosaukums:	Viesnīca	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	1 194,2	m ²
Būvtilpums:	19 051,0	m ³
Kopējā platība:	5 489,4	m ²
Stāvu skaits:	5/-1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļi/paneļi	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	labs/apmierinošs
Ailes:	PVC logi un ārdurvis	apmierinošs/slikts
Jumts:	mīkstaais segums	apmierinošs/slikts

Ēka ilgstošu laiku netiek izmantota, telpu iekšēja apdare pamatā nolietota, morāli novecojusi. Kopumā ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus 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 novērtējams Objekts konkrētājā 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 konkrētājā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc pārplānošanas ir biroju/viesnīcas vai dzīvojamās telpas.

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 APRĒKINS

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” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par 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. 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. 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.

Vērtējamā Objekta apkārtnē līdzīgu vērtējamai ēku tirgus nav sevišķi aktīvs. Daļa īpašumu ilgstoši netiek izmantota un bieži to tehniskais stāvoklis ir ļoti slikts. Bez lieliem kapitālieguldījumiem šādas ēkas saimnieciskajā darbībā nav izmantojamas.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējo divu gadu laikā Ludzas novadā reģistrēti 4 darījumi ar bijušām skolām platībā 1 311 – 2 541 m² par cenām 7 – 39 EUR/m². Līdzīgu vērtējamam īpašumu piedāvājumi nav konstatēti. Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, kā līdzīgu vērtējamam īpašumu cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 3 – 15 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes un telpu platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- piekļūšana pa asfaltētu ielu;
- liela ēkas platība;
- celtnes pamatkonstrukcijas apmierinošā stāvoklī.

Negatīvie:

- apbūvei ievērojams fiziskais nolietojums;
- zeme nav īpašumā;
- īpašums atrodas ekonomiski mazaktīvā reģionā;
- neaktīvs apkārtnes nekustamo īpašumu tirgus.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (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.

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

Vērtētāji norāda, ka 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 reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. IZanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Ludzas novada Pasienu pagasta Pasienu, “Skola”*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 57 100 m² un ķieģeļu/paneļu 3-stāvu bijušās skolas ēka ar kopējo platību 2 540,9 m². Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada septembrī par 18 720 EUR.



- 2) īpašumu *Ludzas novada Mežvidu pagasta Otrās Mežvidos, “Mežvidmuiža”*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 18 672 m² un ķieģeļu 2-stāvu bijušās skolas ēka ar kopējo platību 1 207,5 m², t.sk. pagrabtelpas 63,5 m². Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2020. gada oktobrī par 4 842 EUR.



- 3) īpašumu *Augšdaugavas novada Vecsalienas pagasta Červonkā*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 5 690 m² un ķieģeļu 2-stāvu bijušā bērnudārza ēka ar kopējo platību 1 213,5 m². Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada maijā par 7 000 EUR.



- Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi

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 kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	Kalna iela 3, Zilupe, Ludzas nov.	"Skola", Pasiene, Pasienes pag., Ludzas nov.	"Mežvidmuiža", Otrie Mežvidi, Mežvidu pag., Ludzas nov.	Červonka, Vecsalienas pag., Augšdaugavas nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	x	18 720	4 842	7 000
Darījuma laiks	x	09.2022.	10.2020.	05.2021.
Zemes gabala platība, m ²	0	57 100	18 672	5 690
Pamatēku virszemes platība, m ²	4 762,3	2 540,9	1 144,0	1 213,5
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēku virszemes platības 1 m ² cena, EUR	x	7	4	6
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		3%	10%	5%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		0%	0%	-5%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
4. Apkārtējās apbūves ietekme		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Aprūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- ēku virszemes platība		-12%	-20%	-20%
- zemes gabala platība		-20%	-15%	-10%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	-5%	0%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- labiekārtojums		0%	0%	0%
- saimniecības ēkas		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-32%	-40%	-30%
		-EUR 2	-EUR 2	-EUR 2
Pārreķinu koeficients		-29%	-30%	-30%
Pārreķinu korekcija		-EUR 2	-EUR 1	-EUR 2
Salīdzināmo objektu virszemes 1 m ² koriģētā cena		EUR 5	EUR 3	EUR 4
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 32 91	EUR 33 89	EUR 49 00
7. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 32 91	EUR 33 89	EUR 49 00
Salīdzināmo objektu virszemes 1 m ² koriģētā cena		EUR 5	EUR 3	EUR 4
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,3	0,4	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	4			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	18 886			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 18 886.

3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

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 rezultātu noapaļojot) ir **EUR 18 900**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 5. jūlijā ir
18 900 EUR (astoņpadsmit tūkstoši deviņi eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000049222

Kadastra numurs: 68175030041

Nosaukums: Zilupes arodvidusskola

Kalna iela 3, Zilupe, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Ēku nekustams īpašums sastāv no vienas piecstāvu ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr.1). <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300000699735)</i></p> <p>1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu Ludzas rajona Zilupes pilsēta, Kalnu iela 3, kadastra numurs 6817 003 0042, Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.12. Zemes īpašnieks Nikolajs Bikovskis, personas kods 080334-10724. <i>Žurn. Nr. 300000157522, lēmums 22.12.2001., tiesnese Elīna Volīka</i></p>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Grozīt 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000157522, 07.12.2001) un izteikt šādā redakcijā: Ēku nekustams īpašums sastāv no vienas piecstāvu ēkas (kadastra apzīmējums 6817 003 0042 005). Pamats: 2004. gada 17. februāra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.8-5.2/498. <i>Žurn. Nr. 300000699735, lēmums 12.03.2004., tiesnese Elīna Volīka</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LR Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161 personā.Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēku. <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300001067800)</i></p> <p>1.2. Pamats: 1980. gada 30. jūnija akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 300000157522, lēmums 22.12.2001., tiesnese Elīna Volīka</i></p> <p>2.1. Grozīt ierakstu Nr. (žurnāla Nr. 300000157522, 07.12.2001) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000022399 personā.</p> <p>2.2. Pamats: 2004. gada 30. septembra pieņemšanas/nodošanas akts Nr.20, 2004. gada 30. septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.717.</p> <p>2.3. Persona: Latvijas Republikas Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300001067800, lēmums 16.05.2005., tiesnese Elīna Volīka</i></p> <p>3.1. Persona: Latvijas valsts, Izglītības un zinātnes ministrija, reģistrācijas numurs 90000022399 personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.</p> <p>3.3. Pamats: 2023.gada 19.septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.606 "Par valsts nekustamo īpašumu Ludzas novadā nodošanu Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu" .</p>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Žurn. Nr. 300006495697, lēmums 15.01.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

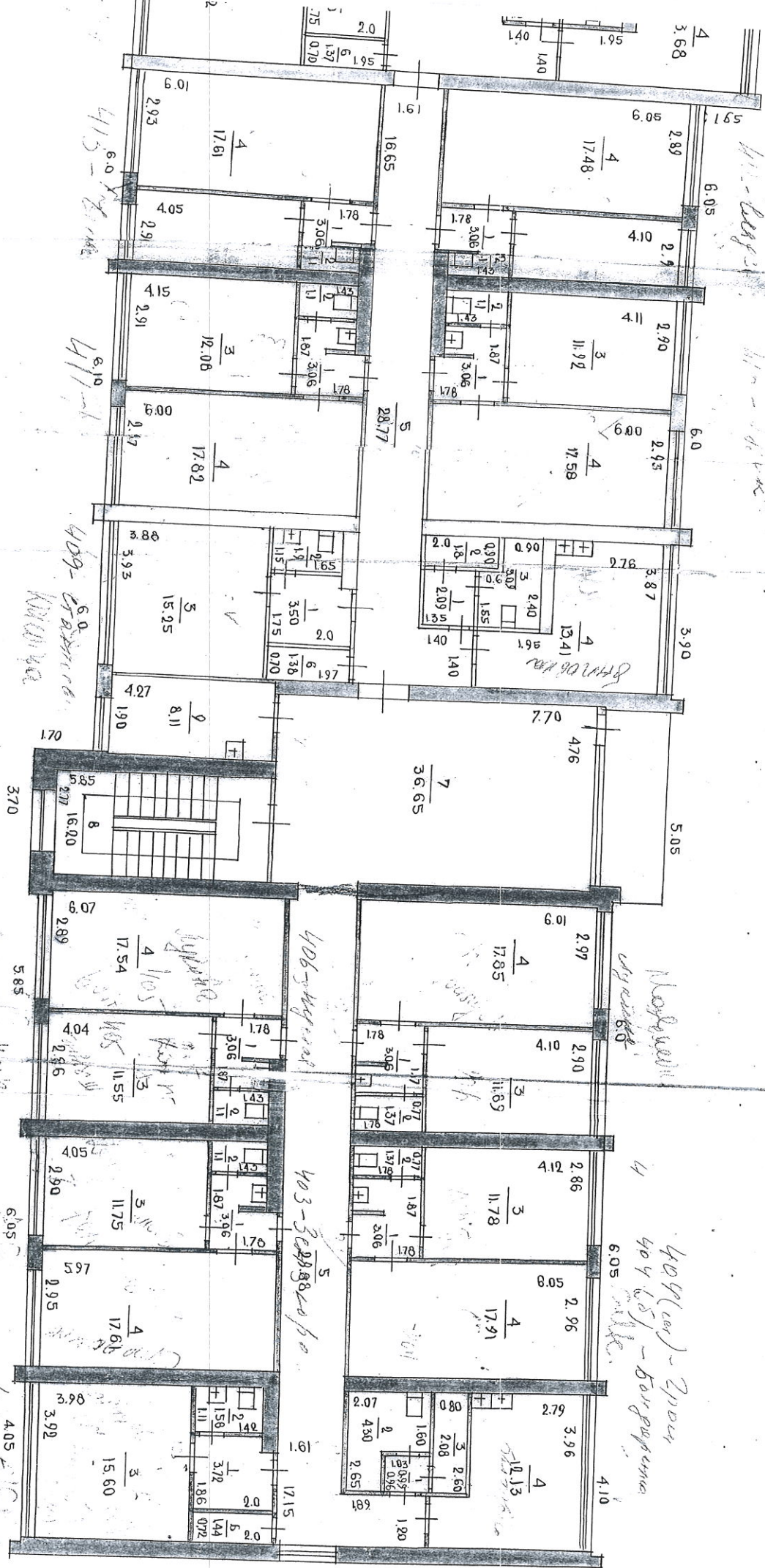
Informācijas prasītājs: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 19.06.2024 10:31:06.

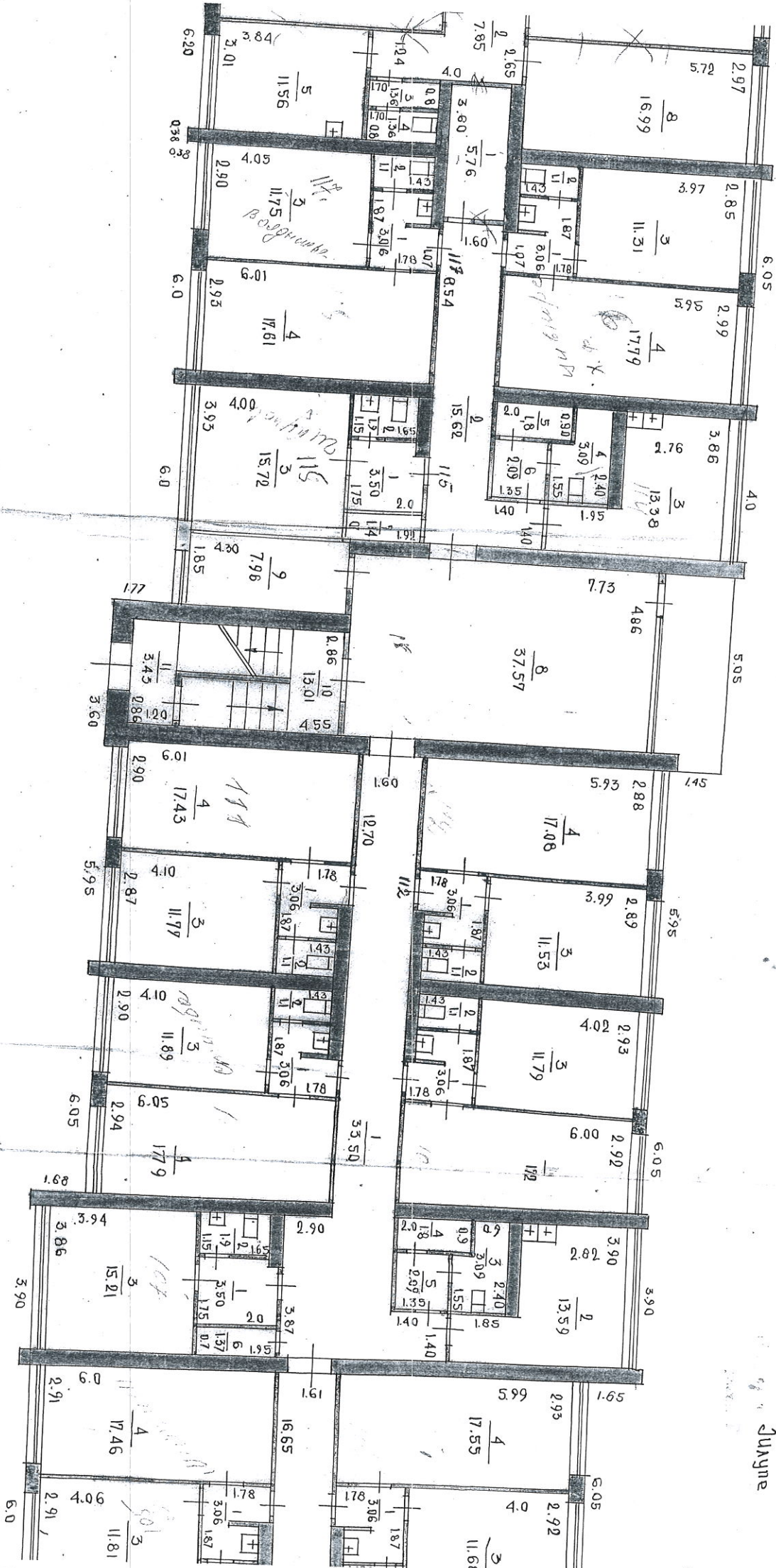
Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Туагге

РКОГО

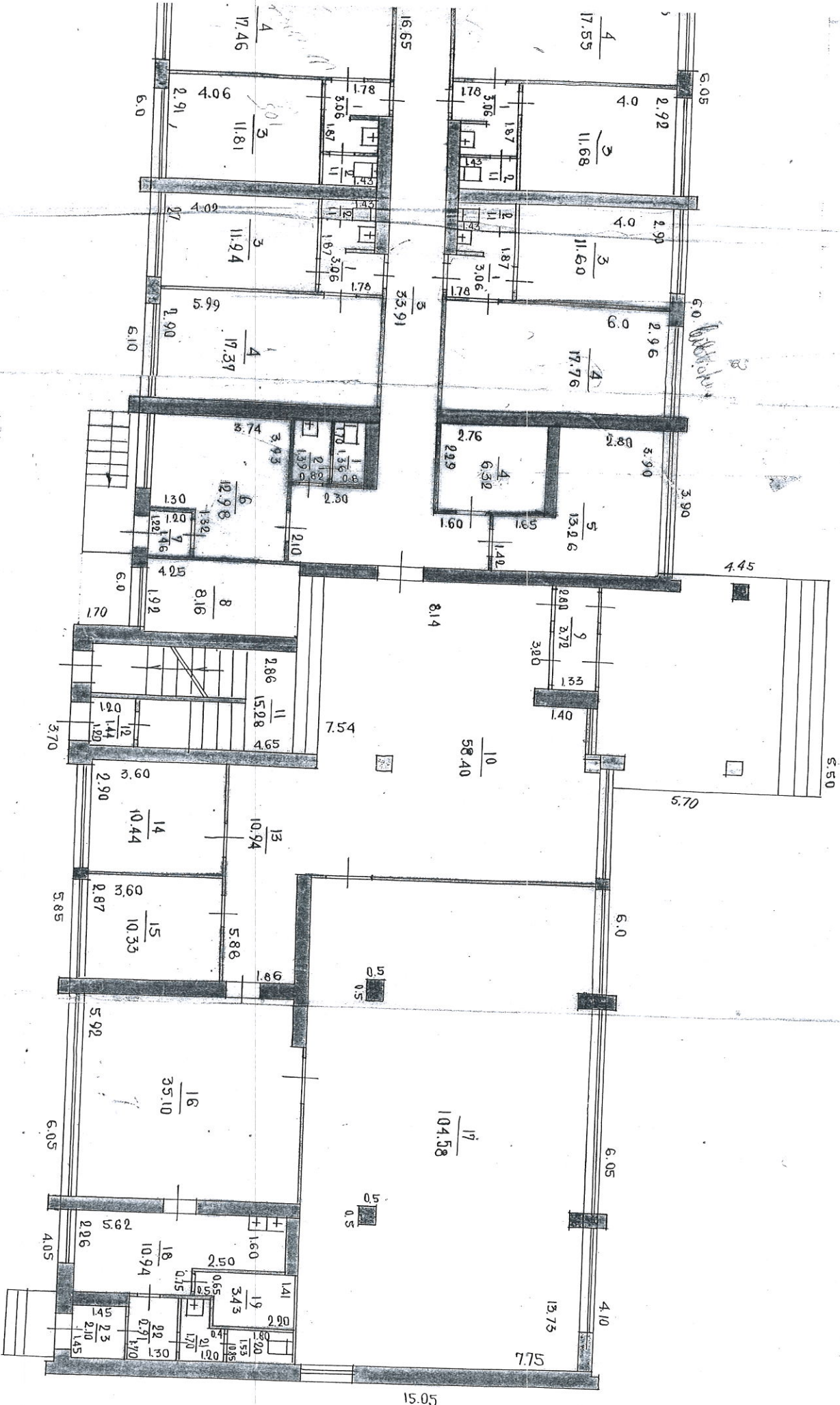




Дугане

Жилые

Аудитория



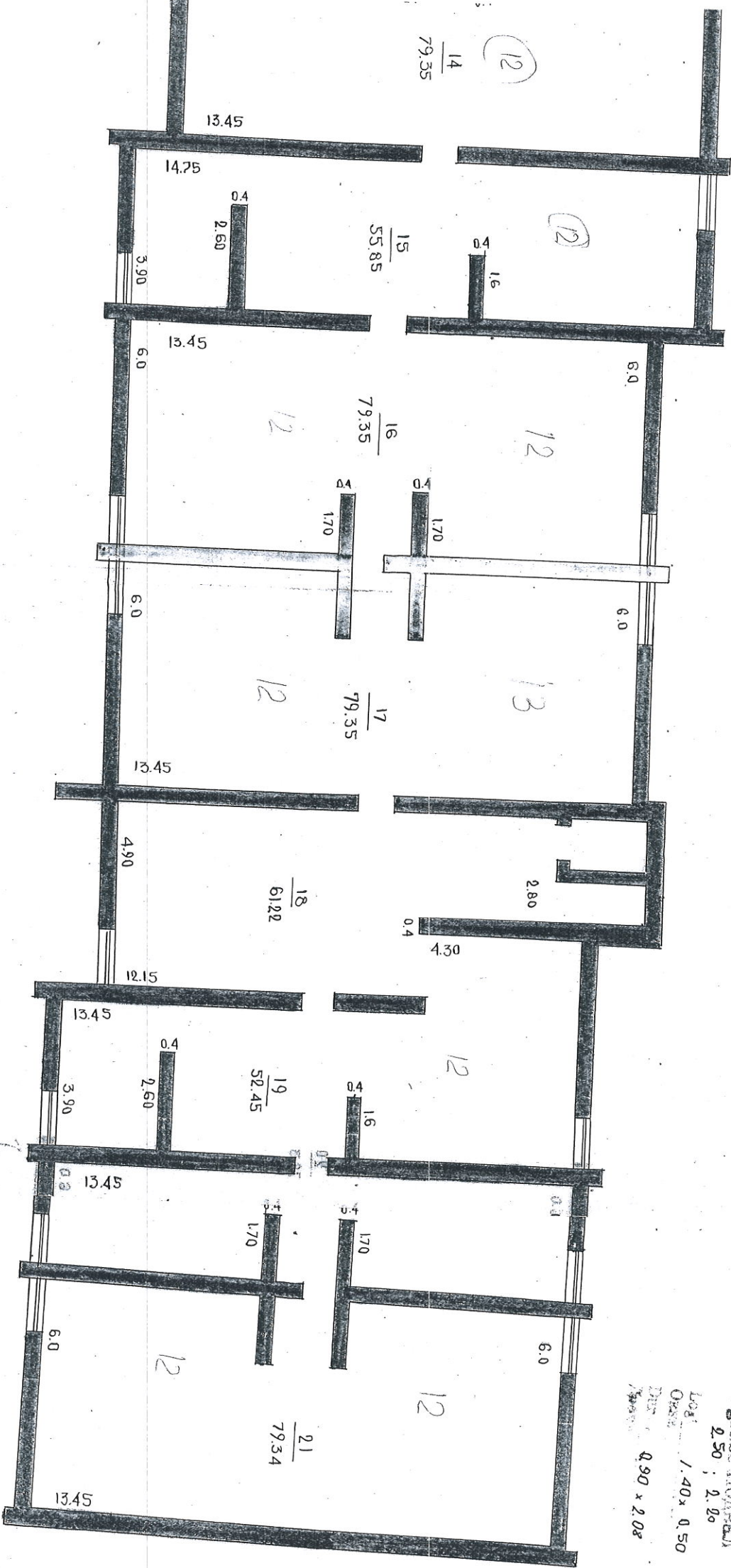
2.61

1.46 x 1.2

1.55

2.08 x 1

\$m



Регистрационный номер
 2.50 / 2.20
 Площадь: 1.40 x 0.50
 Длина: 0.90 x 2.08

Инженер:
 Кондратьев К.С.
 Проектная организация:
 18. 18.18.18.18
 19





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68175030041	Zilupes arodvidusskola	165342	100000049222	Zilupe, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	165342
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	258221 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	258221 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68170030042005	1/1	165342	Kalna iela 3, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751

Kadastrālā vērtība (EUR):	165342
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	258221 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5489.4
Nosaukums:	Viesnīca
Galvenais lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas
Būves tips:	12110101 - Viesnīcu ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.05.2000
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Virszemes stāvu skaits:	5
Apbūves laukums (kv.m.):	1194.2
Būvtilpums:	19051.0
Kopējā platība (kv.m.):	5489.4
Nolietojums (%):	20
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	68170030042005-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Laukums	-	5489.4 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1194.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	19051.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	20

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