

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

**Valmieras novada Plāņu pagasta  
Plānos, Skolas ielā 4,  
ar nosaukumu „Plāņu pamatskola”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 5. jūlijs

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves

Valmieras novada Plāņu pagasta Plāņos, Skolas ielā 4, ar nosaukumu „Plāņu pamatskola”, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	9476 011 0097	Plāņu pagasta ZG nodalījums:	100000830436
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	9476 011 0097		
Ēku kadastra apzīmējumi:	9476 011 0097 001; 9476 011 0097 002; 9476 011 0097 003		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Valmieras novada pašvaldība
------------	-----------------------------

**Zemes gabala raksturojums:**

Zemes gabals ar kadastra apz. 9413 001 0106			
Platība ha:	1,54	Forma:	Tuva trapecei.
Komunikācijas:	Centralizēta elektroapgāde, centrālā apkure, ūdensvads un kanalizācija – pieslēgumi centralizētiem tīkliem.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Bērnudārzs - skola nr. 001	1991.	2	1 223,4	Apmierinošs.
Saimniecības ēka nr. 002	1991.	1	38,8	Apmierinošs.
Šķūnis nr. 003	1991.	1	63,0	Apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu 0.02 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.14 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.18 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.02 un 0,002 ha;</li> <li>- ceļa servitūta teritorija 0.05 ha.</li> </ul>
-----------------------------------	--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	05.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel.nr.	29490122
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 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  
**52 400 EUR** (piecdesmit divi tūkstoši četri simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 5 200 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 47 200 EUR.*

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.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts\*)

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

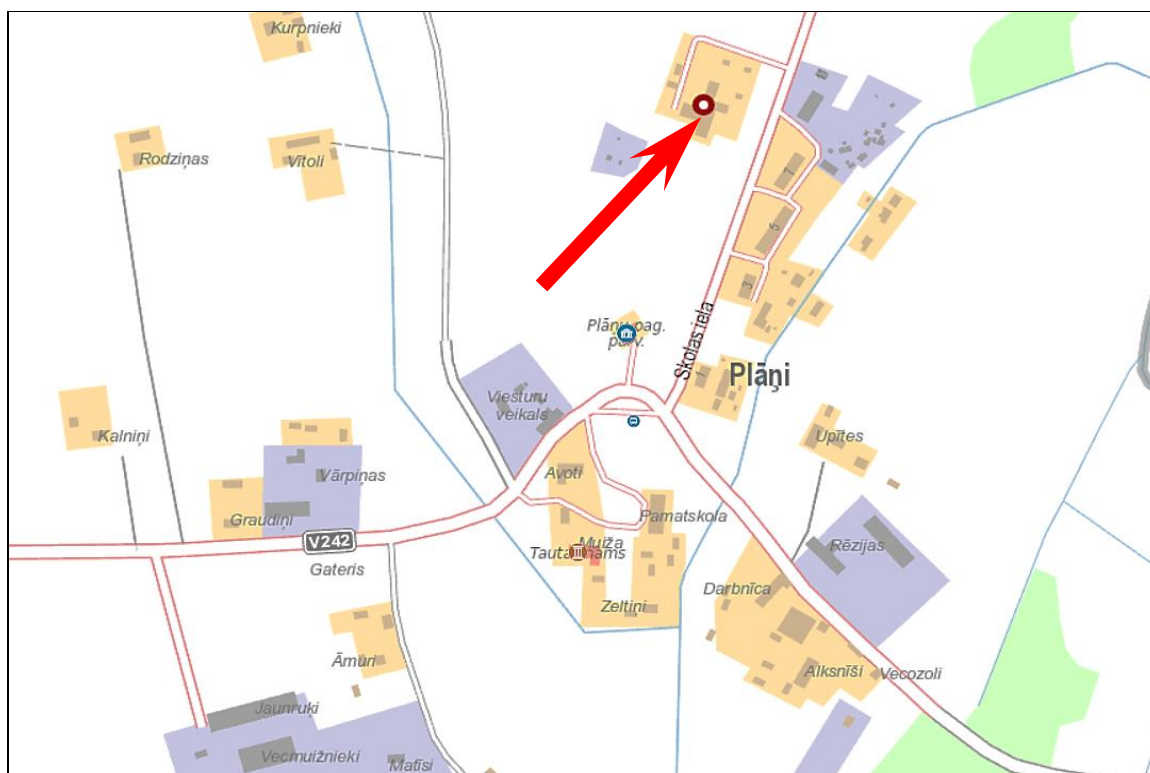
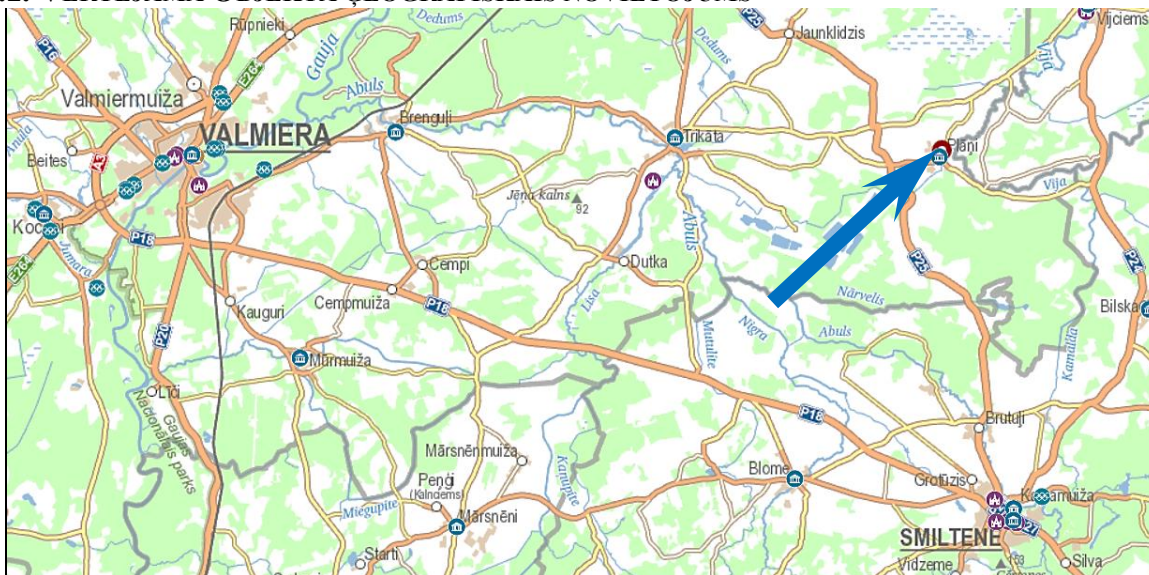
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>13</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	13
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	13
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>14</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	14
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	15
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	16
3.6. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	17
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>18</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>19</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>20</b>

### PIELIKUMI

- |              |   |             |
|--------------|---|-------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts                                       | - 1 lapa;   |
| 2. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 8 lapas;  |
| 3. pielikums | Inventarizācijas lietu kopijas  | - 22 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas            | - 2 lapas.  |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Plāņu pagasta Plāņos. Attālumi līdz Strenčiem ~ 17 km, Smiltenei ~ 17 km.

Apkārtējo apbūvi veido dažas „padomju laikos” būvētas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, viengimeņu dzīvojamās mājas, pagasta pārvalde. Piekļūšanai izmantojamā iela asfaltēta. Apkārtne blīvi apzaļumota, sakopta. Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā sliktā. Pirmās nepieciešamības preču veikali un pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c. izvietoti Strenču un Smiltenes pilsētās, kas ir ~ 17 km attālumā. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.



**1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS**

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastra izdrukai parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējā zeme
1.	9476 011 0097	1.54	-	-	-	-	1,54	-	-	-
	<b>Kopā:</b>	<b>1,54</b>	-	-	-	-	<b>1,54</b>	-	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

*Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9476 011 0097*

platība:	1,54 ha;
forma:	tuva trapecēi;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zāliens, atsevišķi koki, košumkrūmi;
nožogojums:	metāla pinuma žogs metāla rāmjos;
labiekārtojums:	asfaltēti/betona plākšņu celiņi un laukumi sliktā stāvoklī, bērnu nojumes, spēļu laukums;
apbūve:	bērnudārzs, saimniecības ēka, šķūnis;
inženierkomunikācijas:	centralizēta elektroapgāde, centrālā apkure, ūdensvads un kanalizācija – pieslēgumi centralizētiem tīkliem.

Zemes gabals robežojas ar Skolas ielu, lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Zemes gabalā apbūve izvietota vidusdaļā, teritorija ir sakopta.

**1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS**

Uz zemes gabala izvietota bērnudārza – skolas ēka (nr.001) un divas palīgēkas (nr.002; 003). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>9476 011 0097 001</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Bērnudārza – skolas ēka</b>	
	<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>	
	<i>Fiziskie parametri</i>	
Apbūves laukums:	941,2	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	4 897,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>1 223,4</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1991.	
	<i>Konstruktīvais risinājums</i>	
Pamati:	dzelzsbetons/betona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs

Ailes:	ārējās durvis koka, koka/stiklotas, PVC; logi – PVC	apmierinošs
Jumts:	bitumena	apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums (saskaņā ar VZD Kadastra datiem)</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Apkure:	centrālā	
Aukstā ūdens apgāde:	centralizētā	
Kanalizācija:	centralizēta	

**Ēkas īss apraksts.**

Ēka netiek izmantota un apkurināta, līdz ar to iekštelpās vērojami mitruma radīti bojājumi. Iekštelpās vērojams fiziskais un morālais nolietojums. Visās telpās nepieciešams remonts, taču kopumā tās ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Saskaņā ar VZD Kadastra un inventarizācijas lietas datiem, ēkas divos stāvos izvietotas 84 nedzīvojamās telpas. Telpu griestu augstums 2,85 - 3,0 m.

Apskatot ēku no ārpuses, būtiskas pamatkonstrukciju deformācijas netika novērotas. Ir iebūvēti PVC logu rāmju ar stikla paketēm. Ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

*Saimniecības ēka nr. 002*

Apbūves laukums:	31,9 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	<b>38,8 m<sup>2</sup></b>
Būvtilpums:	128,0 m <sup>3</sup>
Pamati:	dzelzsbetona/betona
Pārsegumu:	koka
Ārsienas:	koka
Jumts:	azbestcements loksnes
Ailes	koka ārdurvis
Komunikācijas:	-.

Apskatot ēku dabā, netika novērots, ka sienās redzama koka trupe vai citi mitruma radīti bojājumi. Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, ēkā izvietotas 3 nedzīvojamās telpas. Telpu griestu augstums 2,0 – 2,75 m. Kopumā celtnē ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

*Šķūnis nr. 003*

Apbūves laukums:	70,8 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	<b>63,0 m<sup>2</sup></b>
Būvtilpums:	326,0 m <sup>3</sup>
Pamati:	dzelzsbetona/betona
Ārsienas:	koka
Pārsegumi:	koka
Jumts:	azbestcements loksnes, zemes uzbērums
Ailes	koka ārdurvis
Komunikācijas:	elektroapgāde

Apskatot ēku dabā, netika novērots, ka sienās redzama koka trupe vai citi mitruma radīti bojājumi. Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, ēkā izvietota 1 nedzīvojamā telpa. Griestu augstums 4,5 m. Kopumā celtnē ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

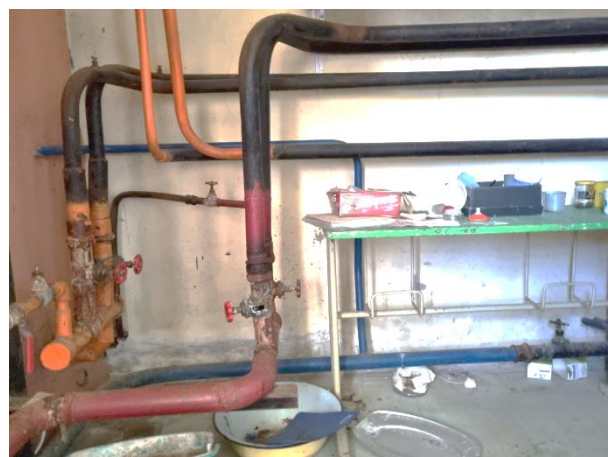
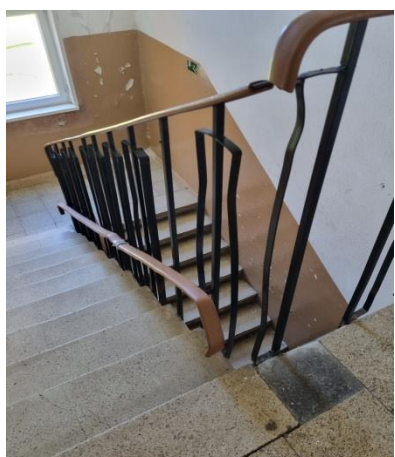
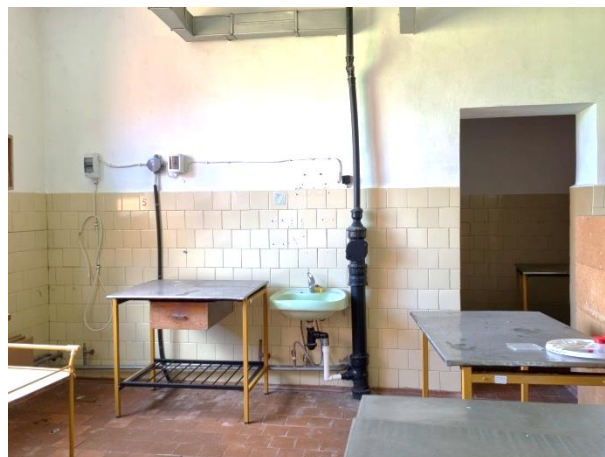
**1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



**Bērnudārza – skolas ēkas (nr.001) ārskati**







**Bērnudārza – skolas ēkas (nr.001) iekšskati**





**Saimniecības ēka (nr.002)**



**Šķūnis (nr.003)**







**Skats uz teritoriju**



**Skats uz iebraucamiem vārtiem**



**Skats uz piebraucamo ceļu**



## 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. 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama 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 salīdzināmajiem 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.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

**Labākā un efektīvākā izmantošana** 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 ir administratīvā, sabiedriskā vai ražošanā izmantojamā apbūve ar tai funkcionāli nepieciešamo zemi.**

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta 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.

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. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtējamā Objekta reģionā lauku neapdzīvojamo ēku tirgus nav sevišķi attīstīts. Daļa no administratīvajām ēkām (bijušās kantoru ēkas, veikali, ēdnīcas, skolas, bērnudārzu ēkas) pagastu teritorijās tika privatizētas, pašlaik ir pielāgotas kādai saimnieciskai darbībai, lieli objekti tika sadalīti starp vairākiem īpašniekiem. Daļa īpašumu ilgstoši netiek izmantota un bieži to tehniskais stāvoklis ir ļoti slikts. Bez lieliem kapitālieguldījumiem šādas ēkas saimnieciskajā darbībā nav izmantojamas.

Laukos neapdzīvojamo ēku tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz novada vai pagasta centram. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās tuvums.

Izvērtējot notikušos darījumus ar līdzīgiem nekustamajiem īpašumiem, vērtētāji secināja, ka pēdējā gada laikā valstī ir notikuši aptuveni 22 darījumi ar mācību un zinātnei paredzētām lielas platības ēkām. Darījumi ir notikuši robežās no 30 000 EUR līdz pat 400 000 EUR. Cenas ir atkarīgas no īpašumu novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un pamatēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

Vidzemē un vērtējamā Objekta reģionā kopumā līdzīgu vērtējamai apbūvei cenas ir 20 – 50 EUR/m<sup>2</sup>. Pēdējā laikā līdzīgu īpašumu piedāvājums ievērojami pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām. Īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

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

##### Pozitīvie:

- pietiekami liela zemes gabala un pamatēkas platība;
- ēkai pastāv alternatīvas izmantošanas iespējas;
- īpašuma izvietojums apdzīvotā vietā Plāņi.

##### Negatīvie:

- apbūve fiziski nolietojusies;
- atrašanās vieta salīdzinoši tālu no sociālās infrastruktūras objektiem;
- līdzīgas apbūves tirgus apkaimē ir neaktīvs.

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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.

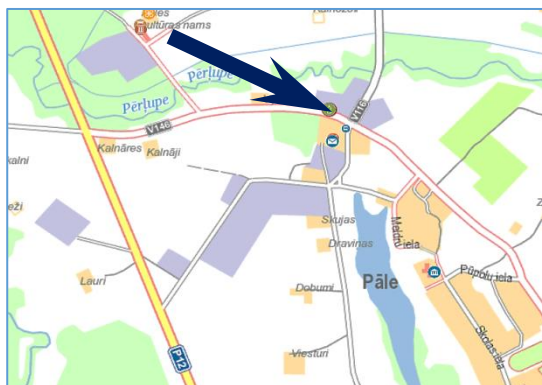
Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, 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:

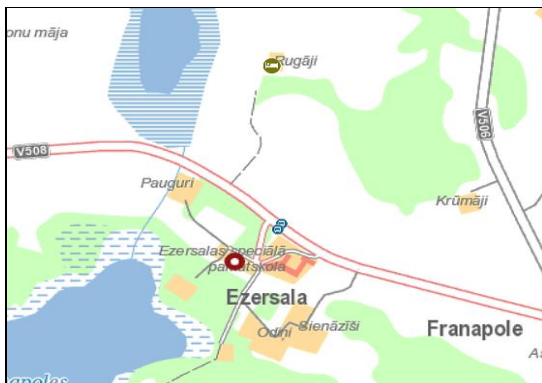
- 1) īpašumu *Cēsu novada Priekuļu pagasta Priekuļos, Egļu gatvē 3 (kad.nr. 4272 007 0527)*. Zemes gabals ar platību 0,1754 ha un ēka – laboratorija (galvenais lietošanas veids - skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas). 1966. gadā celta 2-stāvu ķieģeļu mūra ēka ar kopējo platību 588,5 m<sup>2</sup>. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 31.10.2023. par 32 500 EUR.



- 2) īpašumu *Limbažu novada Pāles pagasta Pālē, „Bangas” (kad.nr. 6668 001 0169)*. Zemes gabals ar platību 0,3416 ha un ēkas (galvenais lietošanas veids - viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas) ar veikalu un kafejnīcu - bāru. 1930. un 1970. gados celtas, 1 un 2-stāvu laukakmens/vieglbetona ēkas ar kopējo platību 738,2 m<sup>2</sup>. Ēkas kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.05.2023. par 18 000 EUR.



- 3) īpašumu *Ludzas novada Zvirgzdenes pagastā, „Pamatskola” (kad.nr. 6898 001 0150)*. Zemes gabals ar platību 3,6 ha un 3 celtnes (galvenais lietošanas veids - skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas). 1938., 1965. un 1970. gados celtas 1-2 stāvu koka konstrukcijas ēkas ar kopējo platību 789,4 m<sup>2</sup>. Ēkas ir apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir divas palīgēkas. Īpašums pārdots 01.08.2023. par 34 700 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 faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula**

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	Valmieras nov. Plāņu pag. Plāņos, Skolas iela 4, ar nosaukumu „Plāņu pamatskola”	Cēsu novada Priekuļu pagasta Priekuļi, Egļu gatve 3	Limbažu novada Pāles pagasta Pāle, „Bangas”	Ludzas novada Zvirgzdenes pagasts, „Pamatskola”
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	x	32 500	18 000	34 700
Darījuma laiks	x	31.10.2023.	11.05.2023.	01.08.2023.
Zemes gabala platība ,ha	1,54	0,1754	0,3416	3,6
Pamatēku kopējā platība, m <sup>2</sup>	1223,4	588,5	738,2	789,4
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	slikti	apmierinošs	apmierinošs/daļēji apmierinošs
Ēku platības 1 m <sup>2</sup> cena, EUR	x	55	24	44
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums		-15% -EUR 8	0% EUR 0	-5% -EUR 2
4. Apkārtējās apbūves ietekme		-10% -EUR 6	0% EUR 0	5% EUR 2
5. Aprūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	-3%	0%
- ēku kopējā platība		-6%	-5%	-5%
- zemes gabala platība		10%	8%	-10%
- ēku tehniskais stāvoklis		5%	0%	3%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	10%
- telpu plānojums		0%	0%	-3%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	5%
- labiekārtojums		3%	3%	3%
- apkārtnes ainaviskums		2%	0%	0%
- saimniecības ēkas		2%	2%	-3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		16% EUR 9	5% EUR 1	0% EUR 0
Pārreķinu koeficients		-9%	5%	0%
Pārreķinu korekcija		-EUR 5	EUR 1	EUR 0
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 50	EUR 26	EUR 44
Objektu koriģētā cena		EUR 29 575	EUR 18 900	EUR 34 700
7. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Objektu koriģētā cena		EUR 29 575	EUR 18 900	EUR 34 700
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 50	EUR 26	EUR 44
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0,4	0,2	0,4
Līdzsvarotā vidējā 1 m <sup>2</sup> cena (tirgus vērtība), EUR	43			
<b>Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>52 368</b>			

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 52 368.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Ņemot vērā to, ka īpašuma 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 pieeju iegūtie rezultāti. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 52 400**.



**3.6. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS 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 ēkas. 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 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 vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktoros.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās tirgus 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. Bez tam 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 10-30%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 10%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

<b>Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana</b>			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
<b>Zemes vērtība</b>	10%	5 240	<b>5 200</b>
<b>Apbūves vērtība</b>	90%	47 160	<b>47 200</b>
	100%		<b>52 400</b>

– zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **5 200 EUR**;

– apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **47 200 EUR**.

## 4. SLĒDZIENS

---

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 5. jūlijā, ir  
**52 400 EUR** (piecdesmit divi tūkstoši četri simti eiro);

tai skaitā:

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **5 200 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **47 200 EUR**.

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**  
(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 jāpasniedz, 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 apmaksā 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 asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)



**Pielikumi  
(dokumentu kopijas)**