

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Valmieras novada Vilpulkas pagasta
Vilpulkā, „Pamatskola - bērnudārzs”,
ar nosaukumu „Bērnu dārzs – Skola”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 24. maijs

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Valmieras novada Vilpulkas pagasta Vilpulkā, „Pamatskola - bērnudārzs”,
ar nosaukumu „Bērnu dārzs – Skola”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9694 002 0248	Vilpulkas pagasta ZG nodaļums:	100000430908
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	9694 002 0248		
Ēku kadastra apzīmējumi:	9694 002 0132 002; 9694 002 0132 003; 9694 002 0132 005; 9694 002 0132 006		
Piezīmes:	Uz zemes gabala atrodas vēl neliela estrāde, kuras esamība ZG nav fiksēta.		

Īpašumtiesības:

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

Zemes gabala raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 9694 002 0248			
Platība ha:	0,98	Forma:	Tuva taisnstūrim.
Komunikācijas:	Centralizēta elektroapgāde, centrālā apkure, ūdensvads un kanalizācija – pieslēgumi centralizētiem tīkliem.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Bērnudārzs - skola nr. 002	1989.	1	623,4	Apmierinošs.
Šķūnis nr. 003	1990.	1/-1	54,4	Apmierinošs.
Vasaras mājiņa nr. 005	1990.	1	40,7	Apmierinošs.
Vasaras mājiņa nr. 006	1990.	1	40,7	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.98 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0795 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, 0.0588 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	24.05.2025.	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 – 2025. gada 24. maijā, 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 2025. gada 24. maijā, ir
32 800 EUR (trīsdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 3 300 EUR;*
-
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 29 500 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

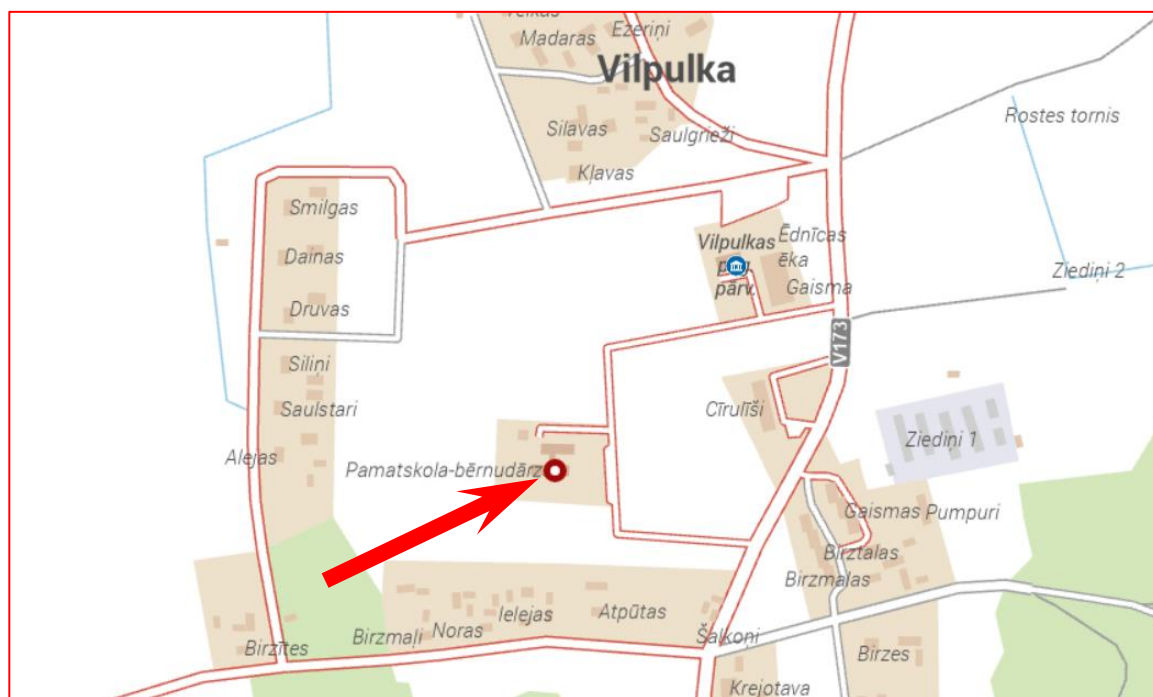
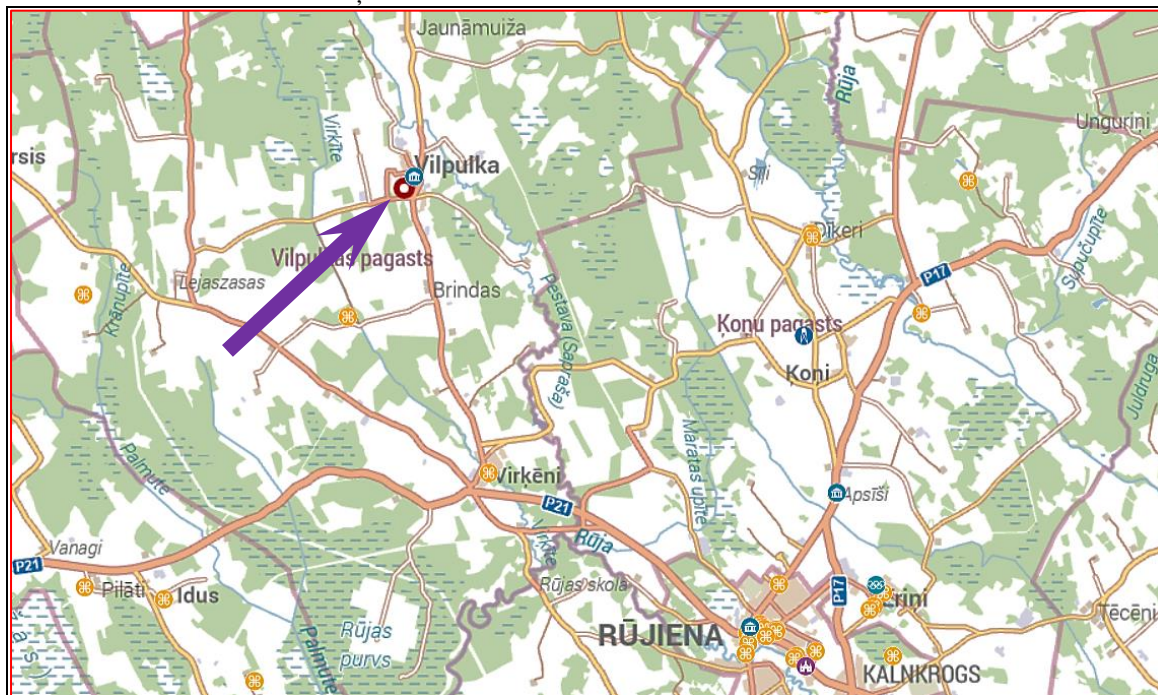
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	13
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	14
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.6. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	16
4. SLĒDZIENS	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 7 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
4. pielikums	Inventarizācijas lietu kopijas	- 22 lapas;
5. 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 Vilpulkas pagasta Vilpulkā. Attālumi līdz Rūjienai ~ 11 km, Valmierai ~ 54 km. Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” būvētas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, attālāk viengimeņu dzīvojamās mājas, pagasta pārvalde. Piekļūšanai izmantojamā iela asfaltēta. Apkārtne blīvi apzaļumota, kopumā sakopta. Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā slikta. Pirmās nepieciešamības preču veikali un pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c. izvietoti Rūjienas un Valmieras pilsētās, kas ir ~ 11 - 54 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.	9694 002 0248	0,98	0,45	-	-	-	0,5	0,03	-	-
	Kopā:	0,98	0,45	-	-	-	0,5	0,03	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

platība: 0,98 ha;
 forma: tuva taisnstūrim;
 reljefs: līdzens;
 apaugums: zāliens, atsevišķi koki, košumkrūmi;
 nožogojums: -;
 labiekārtojums: asfaltēti ceļi, betona plākšņu celiņi un laukumi sliktā stāvoklī;
 apbūve: bērnudārzs - skola, šķūnis, un divas vasaras mājiņas;
 inženierkomunikācijas: centralizēta elektroapgāde, izbūvēta saules panelu sistēma, centrālā apkure, ūdensvads un kanalizācija – pieslēgumi centralizētiem tīkliem.

Zemes gabals robežojas ar asfaltētu, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu piebraucamo ceļu, lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Zemes gabalā apbūve izvietota D daļā, teritorija ir daļēji kopta.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala izvietota bērnudārzs – skola (nr.002), šķūnis (nr.003), un divas vasaras mājiņas (nr.005; 006). 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.

Kadastra apz.:	9694 002 0132 002		
Nosaukums:	Bērnudārza – skolas ēka		
	Stāvoklis apskates brīdī		
	<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	688,3	m ²	
Būvtilpums:	2 272,0	m ³	
Kopējā platība:	623,4	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1989.		
	<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betona bloki	apmierinošs	
Ārsienas:	vieglbetona bloki	apmierinošs	

Pārsegumi:	dzelzsbetona	apmierinošs
Ailes:	ārējās durvis PVC, logi un iekšdurvis - koka/atviegļotas konstrukcijas	apmierinošs
Jumts:	azbestcimenta loksnes	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, bet minimālā režīmā tiek apkurināta. Iekšējās vietās (nedaudz) vērojami mitruma radīti bojājumi un fiziskais nolietojums (nedaudz). Telpās nepieciešams remonts, taču kopumā tās ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Saskaņā ar VZD Kadastra un inventarizācijas lietas datiem, ēkā izvietotas 54 nedzīvojamās telpas. Telpu griestu augstums 3,0 m.

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

Šķūnis nr. 003

Apbūves laukums:	44,1 m ²
Kopējā platība:	54,4 m²
Būvtilpums:	115,0 m ³
Pamati:	dzelzsbetona/betona
Ārsienas:	koka
Jumts:	azbestcimenta loksnes
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 izvietotas 4 nedzīvojamās telpas – šķūnis, kāpņu telpa, nojume, pagrabs. Telpu griestu augstums 1,9 – 2,8 m. Kopumā celtnē ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vasaras mājiņas nr. 005; 006

Apbūves laukums:	46,5 m ²
Kopējā platība:	40,7 m²
Būvtilpums:	72,0 m ³
Pamati:	dzelzsbetona/betona
Ārsienas:	koka
Pārsegumi:	-
Jumts:	azbestcimenta loksnes
Ailes	koka/stiklotas ārdurvis
Komunikācijas:	-

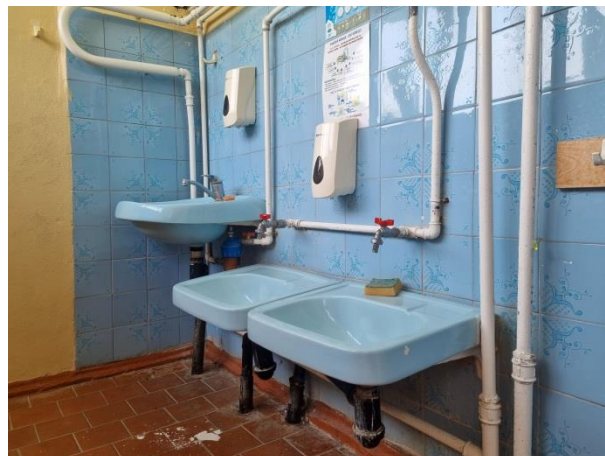
Apskatot ēkas dabā, tika secināts, ka ir izsisti stikli, sienās vietām redzama koka trupe vai citi mitruma radīti bojājumi. Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, ēkā izvietotas 7 nedzīvojamā telpa. Griestu augstums 1,6 – 3,2 m. Kopumā celtnes ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Bērnudārza – skolas ēkas (nr.002) ārskati





Bērnudārza – skolas ēkas (nr.002) iekšskati



Šķūnis (nr.003)



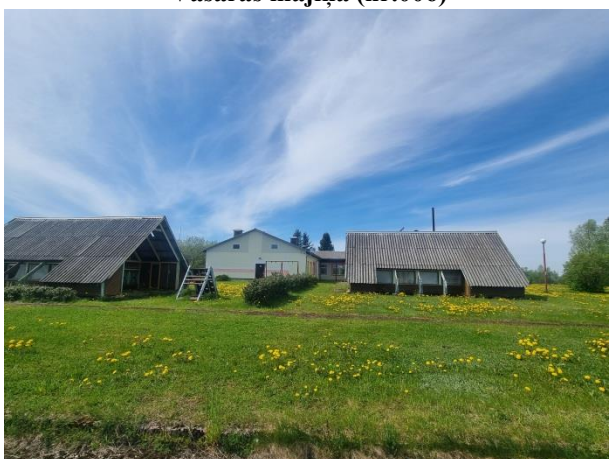
Vasaras mājiņa (nr.005)



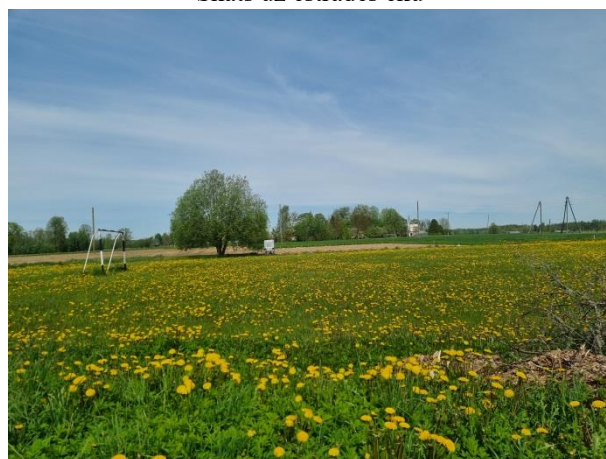
Vasaras mājiņa (nr.006)



Skats uz estrādes ēku



Skats uz teritoriju



Skats uz teritoriju

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 piespēšanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 23 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 attīstīts. Daļa no administratīvajām ēkām (bijušās kanotoru ēkas, veikali, ēdnīcas, skolas, bērnudārzi) pagastu teritorijās tika privatizētas, pašlaik ir pielāgotas kādai saimnieciskai darbībai, lieli objekti tika sadalīti starp vairākiem īpašniekiem. Daļa īpašumu ilgstoši netiek izmantoti 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 15 darījumi ar mācību un zinātnei paredzētām lielām platībām ēkām, kas atrodas ārpus Latvijas lielākām pilsētām. Darījumi ir notikuši robežās no 10 000 EUR līdz pat 46 000 EUR. Cenas ir atkarīgas no īpašumu novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un pamatēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

Vidzemes lauku kopumā līdzīgu vērtējamai apbūvei cenas ir 20 – 70 EUR/m². 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;
- pievadītas būtiskākās komunikācijas;
- īpašuma izvietojums apdzīvotā vietā Vilpulkā.

Negatīvie:

- 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 apgrūtināts 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.

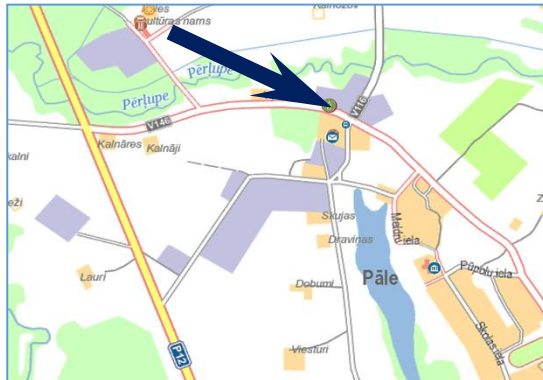
Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, 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 m². Celtne ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 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 m². Ēkas kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 05.2023. par 18 000 EUR.



- 3) īpašumu *Limbažu novada Brīvzemnieku pagasta Puikulē, “Pagasta padome” (kad.nr. 6648 001 0241)*. Zemes gabals ar platību 0,1707 ha un 1 celtne (galvenais lietošanas veids – biroju ēka). 1983. gadā celtās, 2-stāvu koka konstrukcijas ēkas kopējā platība 102,1 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, nav palīgēku. Īpašums pārdots 07.2024. par 6 850 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 novada Vilpulkas pagasta Vilpulkā, Skolas iela 4, ar nosaukumu „Bērnu dārzs – Skola”	Cēsu novada Priekuļu pagasta Priekuļos, Egļu gatve 3	Limbažu novada Pāles pagasta Pālē, „Bangas”	Limbažu novada Brīvzemnieku pagasta Puikule, “Pagasta padome”
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	x	32500	18000	6850
Darījuma laiks	x	10.2023.	05.2023.	07.2024.
Zemes gabala platība, ha	0,98	0,1754	0,3416	0,1707
Pamatēku kopējā platība, m ²	623,4	588,5	738,2	102,1
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	slikts	apmierinošs	apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	55	24	67
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		-15%	0%	0%
		-EUR 8	EUR 0	EUR 0
3. Apkārtējās apbūves ietekme		-10%	0%	0%
		-EUR 6	EUR 0	EUR 0
5. Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	-3%	0%
- ēku kopējā platība		0%	1%	-5%
- zemes gabala platība		10%	8%	10%
- ēku tehniskais stāvoklis		5%	0%	0%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	10%
- telpu plānojums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- labiekārtojums		3%	0%	0%
- apkārtnes ainaviskums		0%	0%	0%
- saimniecības ēkas		2%	2%	3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		20%	8%	18%
		EUR 11	EUR 2	EUR 12
Pārreķinu koeficients		-5%	8%	18%
Pārreķinu korekcija		-EUR 3	EUR 2	EUR 12
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 52	EUR 26	EUR 79
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 30 875	EUR 19 440	EUR 8 083
7. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 30 875	EUR 19 440	EUR 8 083
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 52	EUR 26	EUR 79
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,3	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	53			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	32 813			

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 32 813.

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 32 800**.

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:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes vērtība	10%	3 280	3 300
Apbūves vērtība	90%	29 520	29 500
	100%	32 800	32 800

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 3 300 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 29 500 EUR.*

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 24. maijā, ir
32 800 EUR (trīsdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 3 300 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 29 500 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 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 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)