

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
ZEMES UN APBŪVES
**BĒRNU NAMS „LAUBERE-2”, LAUBERES
PAGASTS, OGRES NOVADS**
NOVĒRTĒJUMS



**BĒRNU NAMS „LAUBERE-2”, LAUBERES
PAGASTS, OGRES NOVADS**



Nr. 2018/45811/380

 29.03.2018.

 datums

Rīgā

Lauberes pagasta pārvaldei

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves Bērnus nams „Laubere-2”, Lauberes pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7460 001 0201 novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta tirgus vērtības apzināšana pašu vajadzībām. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2018. gada 19. februārī ir

EUR 17 500,- (septiņpadsmit tūkstoši pieci simti euro);

Šī vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 piespiedības (p.2.1.11).

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA „Eiroeksperts”
 Prokūrists

Vilis Žuromskis

Indra Plinte 26307737



Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu.....	1
Noteiktā vērtība.....	2
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	2
Zemes vienības raksturojums.....	3
Uz zemes esošās apbūves identifikācija.....	4
Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	5
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	5
Apbūves raksturojums.....	5
Vērtības aprēķins.....	8
Tirgus vērtības definīcija.....	8
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	8
Tirgus situācijas raksturojums.....	8
Izvēlētais vērtēšanas pieejas.....	8
Vērtību ietekmējošie faktori.....	8
Salīdzināmo darījumu pieeja.....	9
Slēdziens.....	12
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums.....	13
Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	13

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Bērnu nams „Laubere-2”, Lauberes pagasts, Ogres novads.
	kadastra Nr.	7460 001 0201.
	Īpašnieks	Ogres novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024455.
	sastāvs	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar kopējo platību 5600 m ² un uz tā esošais bērnu nams ar kopējo platību 696,8 m ² , kadastra apzīmējums 74600010201001, šķūnis ar kopējo platību 27,4 m ² , kadastra apzīmējums 74600010201002 un noliktava ar kopējo platību 39,3 m ² , kadastra apzīmējums 74600010201003.
Vērtēšanas datums		2018. gada 19. februāris.
Vērtējuma pasūtītājs		Lauberes pagasta pārvalde.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Tirgus vērtības apzināšana pašu vajadzībām.
Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Nostiprinātas 2011. gada 31. janvārī Lauberes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000117601. Pamats: 2009.gada 25. marta Ogres rajona pašvaldības lēmums Nr. 3, 2009.gada 1. jūlija Ogres novada pašvaldības lēmums Nr.1., 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.
	uz apbūvi	Nostiprinātas 2011. gada 31. janvārī Lauberes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000117601. Pamats: 2009.gada 25. marta Ogres rajona pašvaldības lēmums Nr. 3, 2009.gada 1. jūlija Ogres novada pašvaldības lēmums Nr.1., 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav.
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav reģistrēti.
	hipotēka	Nav reģistrēta.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Elektrisko tīklu 0,4KV gaisvadu līnijas aizsargjosla – 0,051 km. Elektrisko tīklu 0,4 KV gaisvadu līnijas aizsargjosla – 0,059 km. Elektrisko tīklu 0,4KV gaisvadu līnijas aizsargjosla – 0,018 km. Gaisvadu sakaru līnijas aizsargjosla – 0,03 km. Kadastrā: Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0207 ha. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0203 ha. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0032 ha. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0072 ha. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0071 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0123 ha.

	citi	Nav.
Atļautā izmantošana		Publiskās apbūves teritorija.
Esošais izmantošanas veids		Uz vērtēšanas brīdi īpašums netiek izmantots.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Telpas pielāgojamas jaunas sociālās mājas izveidošanai veicot attiecīgus ieguldījumus.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2018. gada 19. februāris.
Apskati veica		Vērtētāja asistente Indra Plinte.
Vēlamais aktualizācijas laiks		2018. gada 19. novembris.

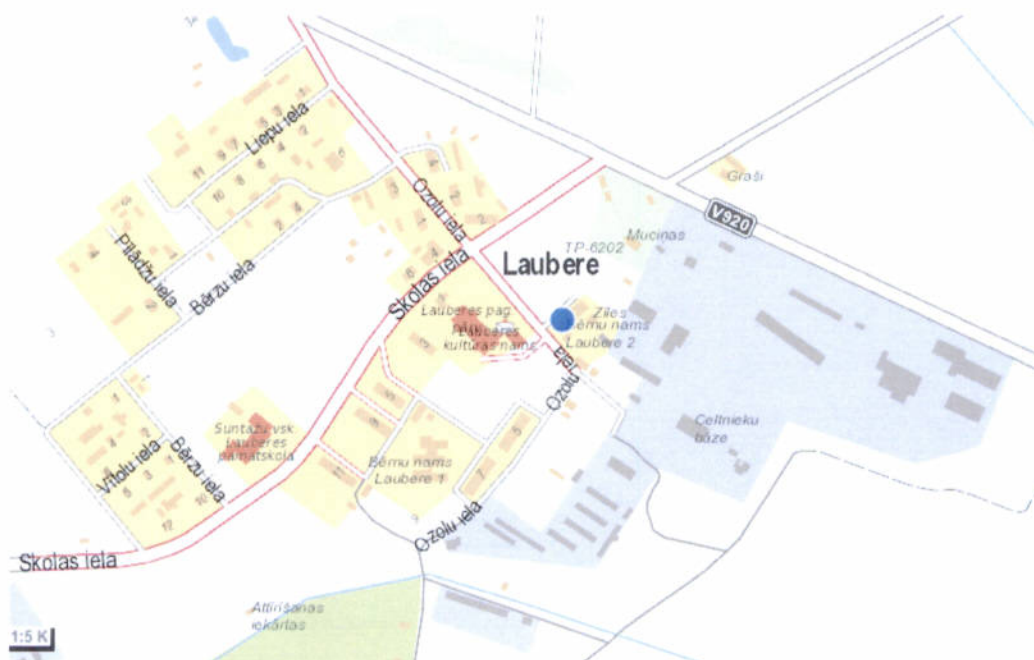
Noteiktā vērtība

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	17 500,-

Īpašie pieņēmumi	
Papildus informācija	

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

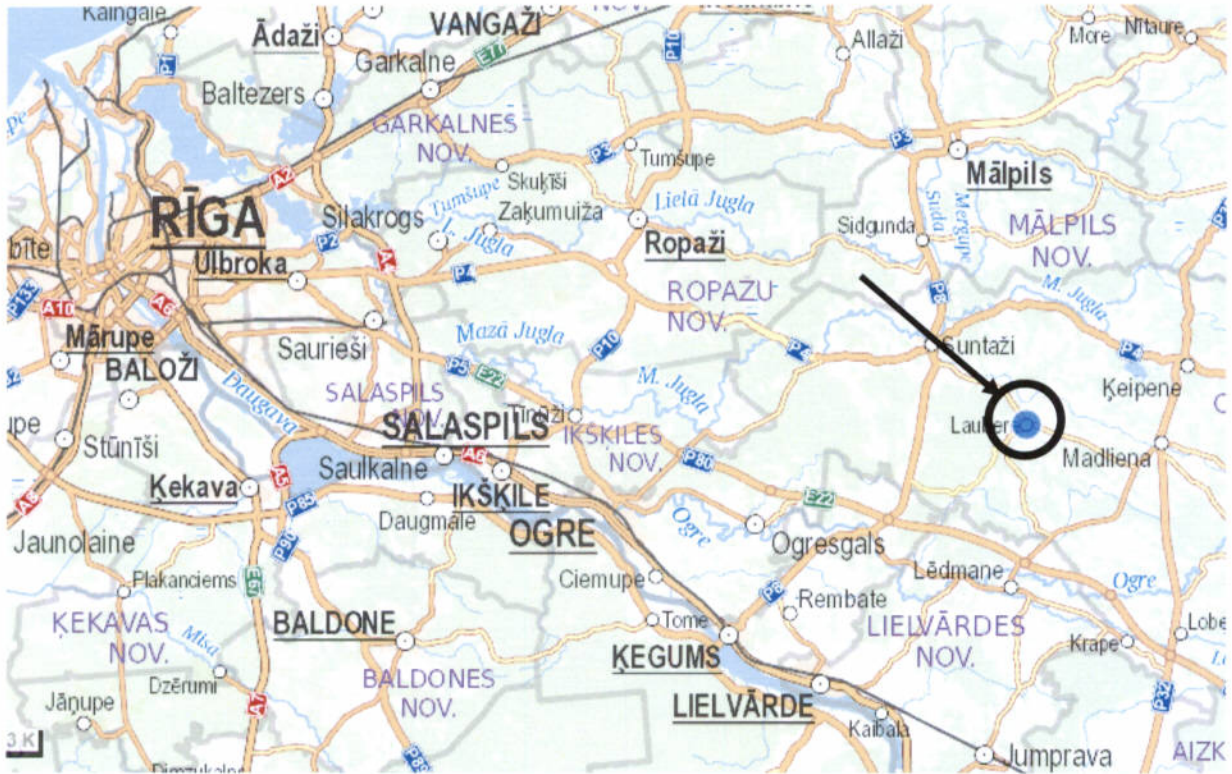
Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums atrodas Ogres novada Lauberes pagasta centrālajā daļā, iepretim Lauberes pagasta mājai.
Apkārtējā apbūve	Pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi, individuālās dzīvojamās mājas, daudzdzīvokļu nami.
Piebraukšana	Piebraukšana uz Lauberes pagastu pa grantēta seguma ceļiem, pagasta centrālajā daļā asfaltēta seguma ceļi un ielas.
Sabiedriskais transports	Autobuss.

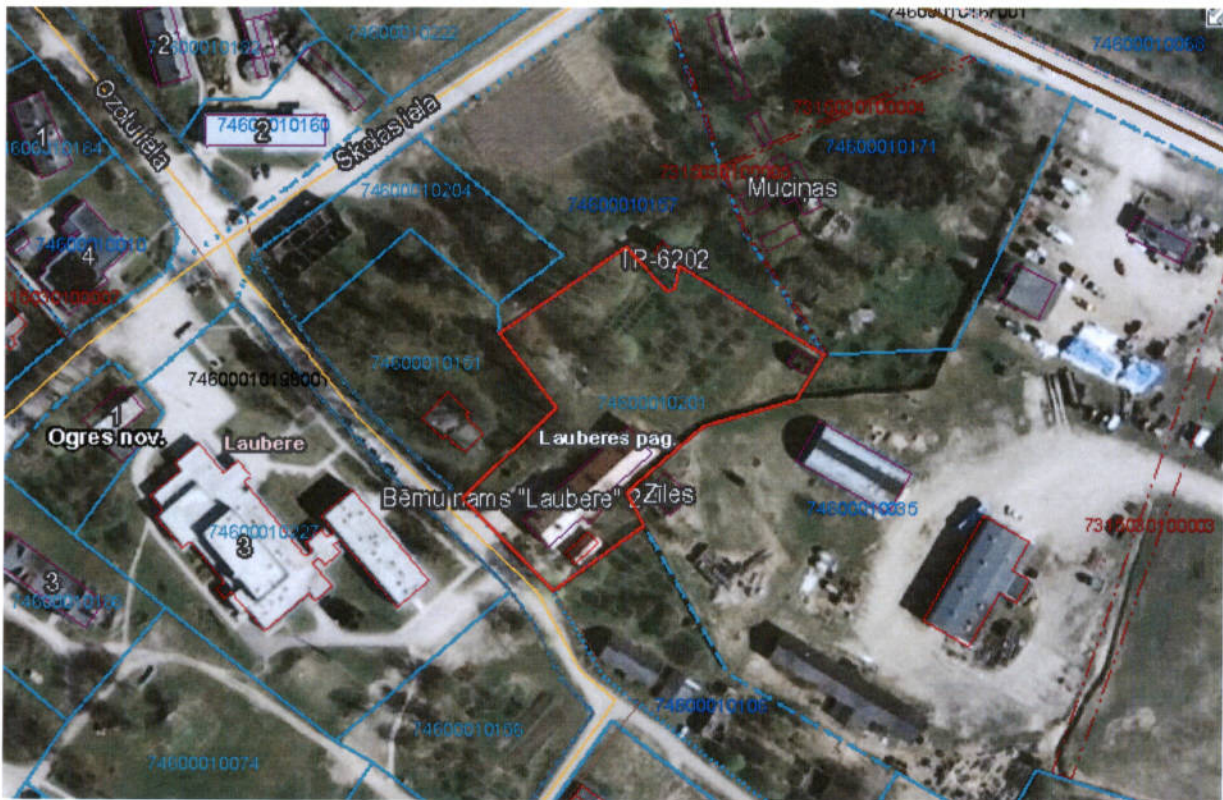
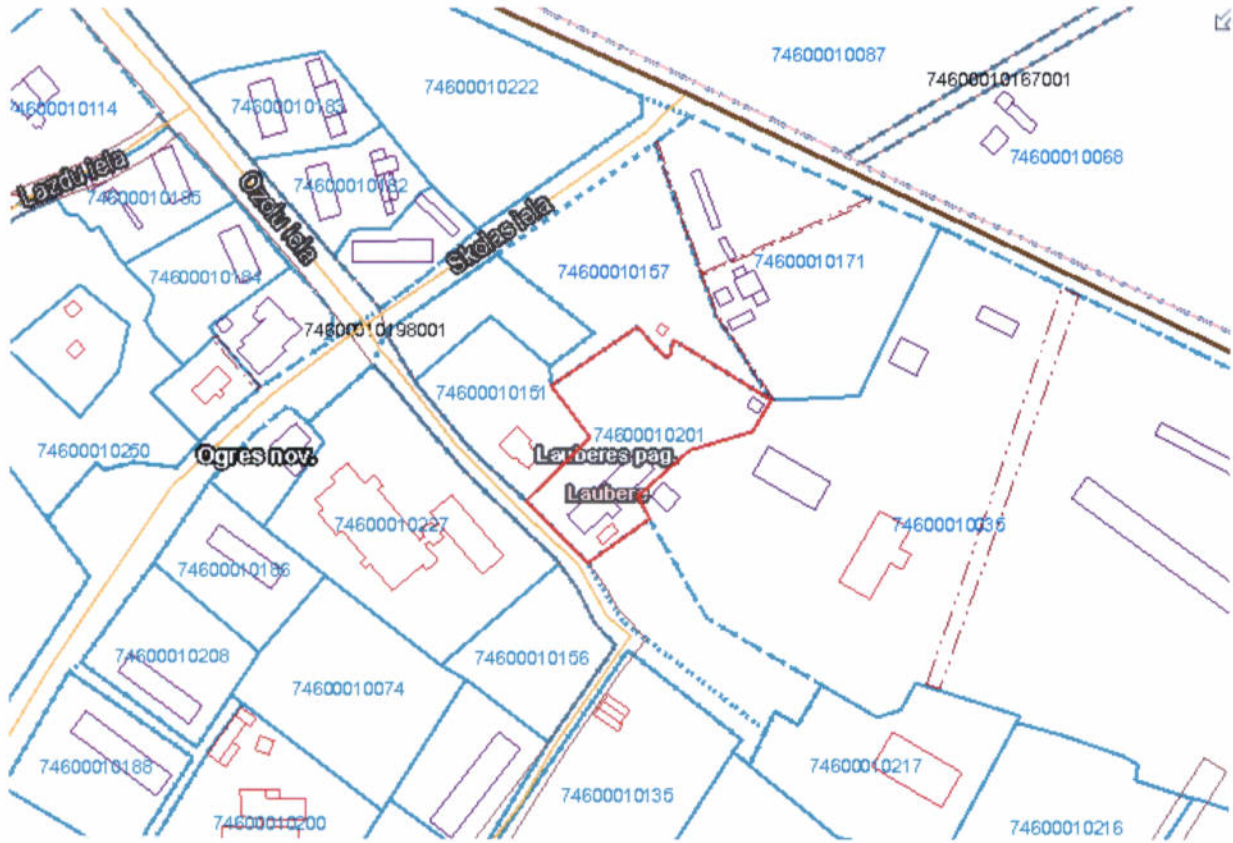


Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	7460 001 0201.		
Platība:	5600 m ²		
Atļautais izmantošanas veids:	Publiskās apbūves teritorija.		
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	<input checked="" type="checkbox"/>	Nē
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	<input checked="" type="checkbox"/>	Stūra
			Iekškvartāls
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	<input checked="" type="checkbox"/>	Cits (norādīt, kāds)
Inženierkomunikācijas	Municipālās		Citas (norādīt, kādas)
Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Uz vērtēšanas brīdi atslēgta.	
Gāze			
Ūdensapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Nav pārliecības par cauruļvadu tehnisko stāvokli un esamību darba kārtībā.	
Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>	Nav pārliecības par cauruļvadu tehnisko stāvokli un esamību darba kārtībā.	
Vājstrāvas tīkli un telefons			
Zemes gabala raksturojums:			
Reljefs	Līdzens		
Forma	Neregulāra.		
Izskats	Apmierinošs.		
Grunts apstākļi	Nav zināmi.		
Apzaimojums	Zālājs.		
Nožogojums:	Nav.		
Apkārtnes uzlabojumi			
Piebraucamie ceļi/ielas	Uz pagasta centrālo daļu pa grantēta seguma ceļiem, pagasta centrā ielas klāj asfalta segums.		
Ietves	Nav.		
Ielu apgaismojums	Ir		
Apstādījumi	Nav.		

Novietojuma shēma un zemes robežas







Skats uz bērnu namu



Skats uz bērnu namu



Skats uz bērnu namu



Skats uz šķūni un noliktavu



Bēru nama iekštelpas



Bēru nama iekštelpas



Bērnu nama iekštelpas



Bērnu nama iekštelpas



Bērnu nama iekštelpas



Bērnu nama iekštelpas

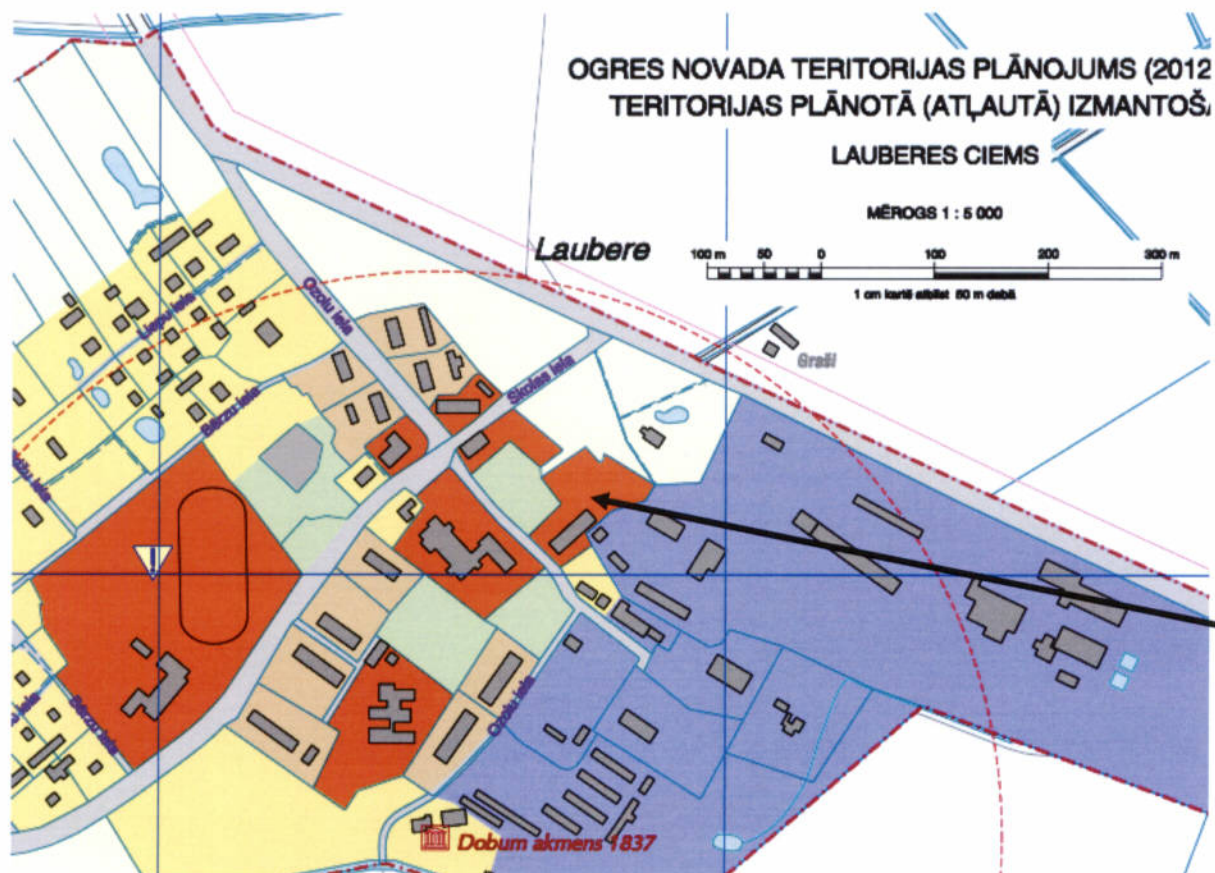


Elektrības skapis tualete



Sanitārtehniskās telpas

Izkopējums no Lauberes pagasta teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāna 2012.2024.gadam



Publiskās apbūves teritorija (PA)

Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m ²			Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kadastrālās uzmērīšanas lietā	Valsts zemes dienesta kadastra pārlūka datos	Sertificēta speciālista uzmēr.		
Vērtējamā apbūve							
Bērnu nams	7460 001 0201 001	2	696,8	696,8			iekštelpu un aprēķinos izmantotā platība 673,5 m ² , pagraba telpas 44,1 m ² .
Šķūnis	7460 001 0201 002	1	27,4	27,4			
Noliktava	7460 001 0201 003	1	39,3	39,3			

Celtnes/būves, kas aprūrina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā)

Nav.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Zemes robežu plāna kopija.
- Tehniskās inventarizācijas un kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.
- Lauberes pagasta teritorijas plānojums 2012.-2024.gadam - http://www.ogresnovads.lv/files/textdoc/teritorijas_planojums/LAUBERES_CIEMS_5000.pdf.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Apbūves raksturojums

Bērnus nams, kadastra apzīmējums 7460 001 0201 001.

Funkcionālais pielietojums:

Ēka uz vērtēšanas brīdi netiek izmantota, telpas ir iespējams pielāgot jaunas sociālās mājas izveidošanai.

Tehniskais stāvoklis:

Ēkas vispārējo tehnisko stāvokli var raksturot kā daļēji apmierinošu. Ēka daudzus gadus nav tikusi izmantota, ziemas mēnešos tā nav tikusi apkurināta, telpu iekšējā apdare ir nolietojusies, to nepieciešams atjaunot. Apsekojot ēku dabā netika konstatēti jumta konstrukciju bojājumi. Ēka ir celta divās daļās - vienā pusē ir koka konstrukciju karkass, otrā pusē – mūra ārsienas.

Labiekārtojums:

Ēka ir nodrošināta ar komunikācijām – elektroapgāde (uz vērtēšanas brīdi atslēgta), ūdensapgādi un kanalizāciju (nav pārlicēbas par cauruļvadu tehnisko stāvokli un esamību darba kārtībā), centrālā apkures sistēma, uz vērtēšanas brīdi atslēgta, nav informācijas par apkures sistēmas esamību darba kārtībā, papildus kamīns.

Ēkas parametri:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1938
Apbūves laukums, m ²	613,3
Tilpums, m ³	2998
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	696,8
tsk. iekštelpu un aprēķinos izmantotā platība, m ²	673,5
tsk. ārtelpu platība, m ²	23,3
Pagraba telpu platība, m ²	44,1

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetons/betons.
Sienas	Koka konstrukcijas/mūra ārsienas.

Pārsegumi	Koka sijas.
Jumts	Koka konstrukcijas ar azbestcementsa lokšņu klājumu.
Logi	Stiklojums koka rāmjos.
Durvis	Koka.
Apdare	Sienas – krāsojums, tapetes, flīzes, koka apšuvums, bez apdares. Grīdas – koka, lamināta parketa, flīzes, linoleja klājums. Griesti – krāsojums, balsinājums, koka apdare.

Šķūnis, kadastra apzīmējums 7460 001 0201 002.

Funkcionālais pielietojums:

Šķūnis.

Tehniskais stāvoklis:

Apmierinošs.

Labiekārtojums:

Nav.

Ēkas parametri:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2000
Apbūves laukums, m ²	24,9
Tilpums, m ³	55
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	27,4
tsk. iekštelpu un aprēķinos izmantotā platība, m ²	21,7
tsk. ārtelpu platība, m ²	5,7

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetons/betons.
Sienas	Koka konstrukcijas.
Pārsegumi	Koka sijas.
Jumts	Koka konstrukcijas ar azbestcementsa lokšņu klājumu.

Noliktava, kadastra apzīmējums 7460 001 0201 003.

Funkcionālais pielietojums:

Noliktava.

Tehniskais stāvoklis:

Labs.

Labiekārtojums:

Nav.

Ēkas parametri:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2007
Apbūves laukums, m ²	42,6
Tilpums, m ³	121
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	39,3
tsk. iekštelpu un aprēķinos izmantotā platība, m ²	39,3
tsk. ārtelpu platība, m ²	nav

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetons/betons.
Sienas	Koka konstrukcijas.
Pārsegumi	Koka sijas.
Jumts	Koka konstrukcijas ar metāla lokšņu klājumu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Uzskatām, ka vislabākais un efektīvākais objekta izmantošanas veids ir telpu pielāgošana jaunas sociālās mājās vajadzībām.

Tirgus situācijas raksturojums

Vērtējamajam objektam līdzīgu neapdzīvojamo telpu tirgus Ogres novada teritorijā ir pasīvs. Vērtējamam objektam līdzīgu objektu tirgus segmentu raksturo bijušo fermu, darbnīcu un kokapstrādes kompleksu sastāvdaļas kā administratīvās telpas lieliem uzņēmumiem padomju laikos. Mainoties ekonomiskai situācijai vērtējamo objektu pārstāvošā segmenta īpašumi faktiski tika izspiesti no nekustamā īpašuma tirgus, jo zuda to pielietošanas iespējas, kā arī izmantošanas ekonomiskie apsvērumi.

Pēc www.cenubanka.lv datiem pēdējo piecu gadu laikā Ogres novada pagastu teritorijās ir reģistrēti vairāk kā pieci līdzīgu objektu pārdevumi ar pārdevuma cenām no 1079 -70 000 EUR, jeb rēķinot uz vienu kvadrātmetru 1,09 - 99,44 EUR/m².

To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, ēkas kvalitātes, apdares gatavības pakāpes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem u.c. faktoriem. Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir ar kvalitatīvu apdari un vietās, kas ir pievilcīgas gan ainaviski, gan arī infrastruktūras ziņā. Zemes gabalu tirgus ir ierobežots, jo zemes tirgus ir samērā neaktīvs un īpašnieki nevēlas savus īpašumus pārdot par nepiemēroti zemām cenām.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus datu salīdzināšanas pieeja.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- Īpašuma atrašanās vieta Lauberes pagasta centrālajā daļā.
- Labas piebraukšanas iespējas.

- Zemes gabala kopplatība.

Negatīvie

- Ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļi ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai un nav pārliecības par inženierkomunikāciju esamību darba kārtībā.
- Atjaunojama apkures sistēma.
- Mazkustīgā tirgus situācija nedzīvojamo telpu īpašumu segmentā.

Tirgus vērtības noteikšana.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Vērtējamā objekta foto



Aprēķinos gan vērtējamajam objektam, gan salīdzināmajiem objektiem ir izmantota iekštelpu platība.

Obj.Nr.1- Vīteri 2, Ogresgals, Ogresgala pagasts, Ogres novads. 1982.gadā celta ķieģeļu mūra administratīvā ēka, uz pārdošanas brīdi vairākus gadus stāvējusi tukša, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Telpu kopējā platība 834,4 m². Zemes gabals ar kopējo platību 834,4 m². Palīgēku īpašumā nav. Uz pārdošanas brīdi bez apkures, ir elektrība, ūdens un kanalizācija. Pārdots 2016. gada janvārī par 30 000.- EUR.



Obj.Nr.2- Jelgavas iela 4, Jaunjelgava, Jaunjelgavas novads. 1920.gadā celta ķieģeļu mūra administratīvā ēka, uz pārdošanas brīdi vairākus gadus stāvējusi tukša, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Telpas savulaik kalpojušas šūšanas uzņēmuma vajadzībām. Telpu kopējā platība 306,3 m². Zemes gabals ar kopējo platību 2453 m². Īpašumā ir mūra/koka palīgēka – daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī ar kopējo platību 252,9 m². Centrālā apkures sistēma, demontēts apkures katls, pilsētas ūdensvads un vietējā kanalizācija, ir sanitārtehniskās telpas. Papildus uzstādīta malkas krāsns. Pārdots 2015. gada oktobrī par 8250.- EUR.



Obj.Nr.3- Sakaru nodaļa „Glāzšķūnis”, Rembates pagasts, Ķeguma novads. 1979.gadā celta ķieģeļu mūra pasta ēka. Telpās ir izvietoti divi dzīvokļi, pārējās telpas kalpojušas kā administratīvās telpas. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Telpu kopējā platība 214,1 m². Zemes gabals ar kopējo platību 2360 m². Īpašumā ir palīgēka – šķūnis ar kopējo platību 25,8 m². Centrālā apkures sistēma, vietējais ūdensvads un kanalizācija, ir sanitārtehniskās telpas. Pārdots 2015. gada februārī par 6 500.- EUR.



		Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena EUR		30 000	8 250	6 500
Platība, m ²	674	834	306	214
Cena EUR/m ²		35,95	26,93	30,36
Zemes platība, m ²	5600	2 596	2 453	2 360
Laiks		jan-2016	okt-2015	feb-2015
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi		-	-	-
atrašanās vieta		-15%	-10%	-
infrastruktūras pieejamība		-	-	5%
ēkas kapitalitāte		-3%	-3%	-3%
ēkas tehniskais stāvoklis		-	-	5%
ēkas grīdas platība		2%	-10%	-15%
izmantošanas veids		-	-	-
inženierkomunikācijas		-	-	-5%
zemes gabala platība		5%	5%	5%
piebraucamo ceļu segums, kvalitāte		-5%	-5%	-5%
palīgēkas īpašumā		2%	-	-
Pārrēķina koeficients		-14%	-23%	-13%
Reducētā vērtība EUR/m ²		30,92	20,74	26,41
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	26,02			
Aprēķinātā vērtība, EUR	17 527			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot ir EUR 17 500.

Vērtētāju rīcībā ir sekojoši pārdevumi dati ar līdzīga izmantošanas veida – skolas ēku pārdevumiem Latvijas teritorijā:

Nr.	Adrese	Kadastra numurs	Lietošanas mērķis	Apbūves platība, m ²	Zemes gabala platība, m ²	Pārdevuma cena, EUR	Darījuma laiks	Nosacītā 1m ² cena EUR
1.	Bārbeles pamatskola, Bārbeles pagasts, Vecumnieku novads	4044 005 0081	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	341.4	27 400	25 000	01.2017	73.23
2.	Gaiķu sākumskola, Gaiķu pagasts, Brocēnu novads	8452 002 0216	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	1120.4	11 302	34 200	03.2016	30.52
3.	Pētera skola, Zosēnu pagasts, Jaunpiebalgas novads	4298 005 0145	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	1138.8	102 000	42 120	09.2016	36.99
4.	Zelmeņa skola, Tumes pagasts, Tukuma novads	9084 004 0083	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	1076.6	18 000	28 000	10.2017	26.01
5.	Ziru skola, Ziru pagasts, Ventspils novads	9890 0010394	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	791.3	30 800	18 030	05.2015	22.79

Apkopojot esošo informāciju par darījumiem ar līdzīga rakstura īpašumiem Latvijas teritorijā, tika secināts, ka līdzīga izmantošanas veida darījumu cenas atrodas robežas no 22.79 EUR/m² (minimālā) līdz 73.23 EUR/m² (maksimālā), vidēji aptuveni 37,90 EUR/m². Īpašuma Ogres novada Lauberes pagasta "Laubere – 2" bērnu nams, ar kad.nr. 7460 001 0201 noteiktā vērtība sastāda 17 500 EUR jeb 26,02 EUR/m², kas atbilst iepriekš minēto darījumu diapazonam, līdz ar to noteiktā vērtība tiek uzskatīta par ticamu un atbilstošu pašreizējai tirgus situācijai, jo īpašuma atrodas Lauberes pagastā, vietā ar salīdzinoši zemu nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – Bērnu nams „Laubere-2”, Lauberes pagastā, Ogres novadā tirgus vērtība 2018. gada 19. februārī ir

EUR 17 500,- (septiņpadsmit tūkstoši pieci simti euro);

SIA Eiroeksperts neuzņemas atbildību par tādām iespējām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinam, ka pamatojoties uz mūsu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šajā atskaitē novērtējamo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mūsu darba apmaksu nav atkarīga no iepriekš noteiktā slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas pie iepriekš izvirzītā rezultāta, lai tas nāktu par labu klientam;
- īpašumu apsekojusi un atskaiti sagatavojusi Indra Plinte.

Indra Plinte
Vērtētāja asistente

Vilis Žuromskis
Sertifikāts Nr. 1
nekustamā īpašuma vērtēšanā
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs



Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.