



**“MEIRĀNU KALPAKA PAMATSKOLA”, MEIRĀNOS, INDRĀNU
PAGASTĀ, MADONAS NOVADĀ
KADASTRA NR. 7058 016 0228**



2022. GADA 21. SEPTEMBRIS

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

2022. gada 21. septembris.
Reģ. Nr. 22- 279

Nekustamā īpašuma
**“Meirānu Kalpaka pamatskola”, Meirānos,
Indrānu pagasts, Madonas novads**
novērtējums

Madonas novada pašvaldība

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis daļai* no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7058 016 0228, kas atrodas “Meirānu Kalpaka pamatskola”, Meirānos, Indrānu pagastā, Madonas novadā un reģistrēts Indrānu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000440279, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs: zemes gabals (kadastra apzīmējums 70580160247)- 1,87 ha platībā, skola (kadastra apzīmējums 70580160228001)- 775,5 m² platībā, šķūnis ar pagrabu (kadastra apzīmējums 70580160228002)- 80,2 m², šķūnis (kadastra apzīmējums 70580160228003)- 126,1 m².

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši tirgus situācijai, kāda tā ir uz apskates dienu.

Vērtējums paredzēts Madonas novada pašvaldības lietošanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām un atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

Daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7058 016 0228, kas atrodas “Meirānu Kalpaka pamatskola”, Meirānos, Indrānu pagasts, Madonas novads, 2022. gada 16. septembrī, noteiktā **tirgus vērtība**, ir **EUR 76 000** (septiņdesmit seši tūkstoši eiro), ja vērtēšanas objekts ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatas nodaļumā.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

SATURS

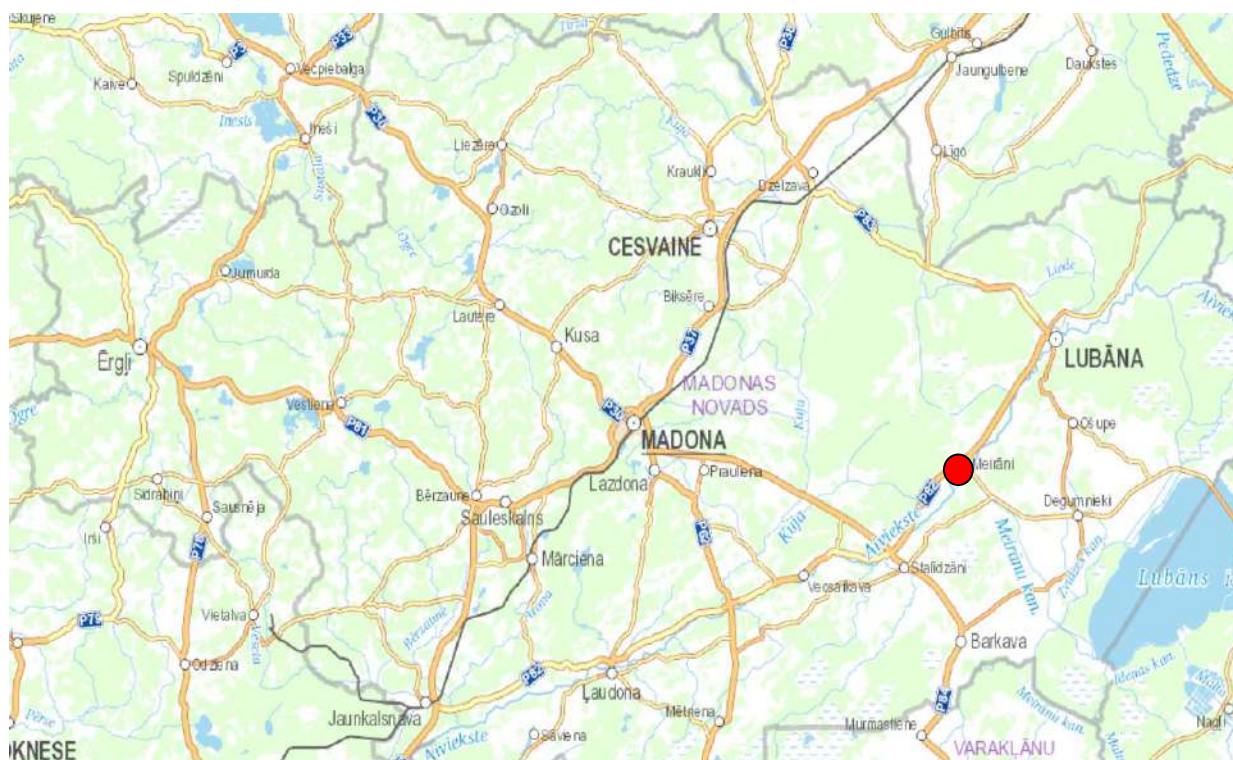
GALVENĀ INFORMĀCIJA	2
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS	3
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	5
SLĒDZIENS.....	11
Vērtēšanas objekts:	11
Vērtēšanas mērķis.....	11
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības.....	11
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	11
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	12
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	12
Atrašanās vieta, novietojums.....	12
Zemes raksturojums.....	12
Apbūves raksturojums	14
VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	15
Tirgus vērtības definīcija	15
Vērtēšanas pieejas.....	15
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	16
ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	17
Labākā un efektīvākā izmantošana.....	17
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori	17
Īpašie pieņēmumi.....	17
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	17
Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita	17
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju.....	17
SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU	21
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	21
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	22
PIELIKUMI.....	23

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	Daļa no nekustamā īpašuma- skolas ēka, divas palīgēkas un zemes gabals 1,87 ha platībā
Īpašuma adrese	“Meirānu Kalpaka pamatskola”, Meirāni, Indrānu pagasts, Madonas novads
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām
Vērtēšanas apstākļi	Tika veikta īpašuma teritorijas un ēku vizuālā apskate
Kadastra numurs	7058 016 0228
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000440279
Īpašumtiesības uz zemi un apbūvi	Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572
Īpašuma sastāvs	Platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 70580160247)	1,87 ha
Apbūve	
skola (kadastra apz. 70580160228001)	988,6 m²
šķūnis ar pagrabu (kadastra apz. 70580160228002)	80,2 m²
šķūnis (kadastra apz. 70580160228003)	126,1 m²
Esošais izmantošanas veids	Skolas ēka ar palīgēkām un zemes gabalu, netiek izmantota tai paredzētajiem mērķiem
Labākais izmantošanas veids	Ēkas pielāgošana citam darbības veidam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrēti sekojoši īpašuma apgrūtinājumi III. daļas 1. iedaļā: 1.2. Atzīme - ceļa servitūts. 1.6. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0400 ha. 2. vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 1.8700 ha. 3. vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos 1.8700 ha. 4. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā

	izmantojamās zemēs 0.0700 ha. 5. tauvas joslas teritorija gar upi 0.0700 ha. 6. ceļa servitūta teritorija 0.0800 ha.
Tirgus vērtība	EUR 76 000
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	2022.gada 16. septembris
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/>

“Meirānu Kalpaka pamatskola”, Mētriena, Indrānu pagasts, Madonas novads

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skolas ēka, skats no piebraucamā ceļa



skolas ēka, skats no piebraucamā ceļa



skolas ēka no piebraucamā ceļa



skolas ēka no pagalma



skolas ēka no pagalma



fasādes daļa ar ieejām



1.stāva ēdamzāle



virtuve



virtuve



1.stāva telpa



tualetes



1.stāva telpa



kāpņu telpa



kāpņu telpa



2.stāva sporta zāle



2.stāva zāle



2.stāva telpa



2.stāva telpa



3.stāva telpa



2.stāva telpa



3.stāva telpa



3.stāva telpa



3.stāva kāpņu telpa



bēniņi



palīgēka- šķūnis ar pagrabu 002



palīgēka- šķūnis 003



sporta laukums



teritorijas labiekārtojums



dziļurbums



servītūta ceļš



ābeļdārzs



zemes gabals



piekrastes zeme



skats uz Aiviekstes upi



piekrastes zeme



piekrastes zeme

SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts daļai* no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7058 016 0228, kas atrodas “Meirānu Kalpaka pamatskola”, Meirānos, Indrānu pagastā, Madonas novadā un reģistrēts Indrānu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000440279.

**- viss nekustamais īpašums, kas reģistrēts Indrānu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000440279 sastāv no 3(trīs) zemes vienībām 2,2428 ha kopplatībā un 4 (četrām) būvēm. Pēc Pasūtītāja pieprasījuma vērtēšana tiek veikta zemes vienībai (kadastra apzīmējums 70580160247) un uz tās esošām būvēm kā atsevišķam vērtēšanas objektam.*

Vērtēšanas objekts

- zemes vienība 1,87 ha platībā (kadastra apzīmējums 70580160247),
- skola (kadastra apzīmējums 70580160228001)
- šķūnis ar pagrabu (kadastra apzīmējums 70580160228002)
- šķūnis (kadastra apzīmējums 70580160228003),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtības aprēķins tiek veikts balstoties uz nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli uz apskates dienu.

Vērtējums paredzēts Madonas novada pašvaldības lietošanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām un atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības ir reģistrētas Indrānu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000440279 uz Madonas novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā reģistrēti sekojoši īpašuma apgrūtinājumi III. daļas 1. iedaļā:

1.2. Atzīme - ceļa servitūts.

1.6. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.

VZD Kadastra pārлūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0400 ha.

2. vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 1.8700 ha.

3. vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos 1.8700 ha.

4. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0700 ha.
5. tauvas joslas teritorija gar upi 0.0700 ha.
6. ceļa servitūta teritorija 0.0800 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas apliecība.
- VZD Kadastra pārlūka izdrukā.
- Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta.
- Zemes robežu plāni.
- Meirānu ciemata teritorijas plānojums.
- Tirgus darījumu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta, novietojums

Indrānu pagasts ir viena no Madonas novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Lubānas pilsētu, Dzelzavas, Sarkaņu, Praulienas, Barkavas un Ošupes pagastiem, Balvu novada Bērzpils, Lazdukalna un Rugāju pagastiem un Gulbenes novada Daukstu un Līgo pagastiem.

Pagasts atrodas Austrumlatvijas zemienes Lubāna līdzenumā. No pagasta kopējās teritorijas meži aizņem 21401 ha, lauksaimniecības zeme - 6201 ha. 2014. gada nogalē Latvijas Centrālā statistikas pārvalde 150 kvadrātkilometrus plašu mazapdzīvotu teritoriju Lubānas novada Indrānu pagastā atzina par nomaļāko vietu Latvijā.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Meirāni, Indrāni, Piekalnes, Ērgala.

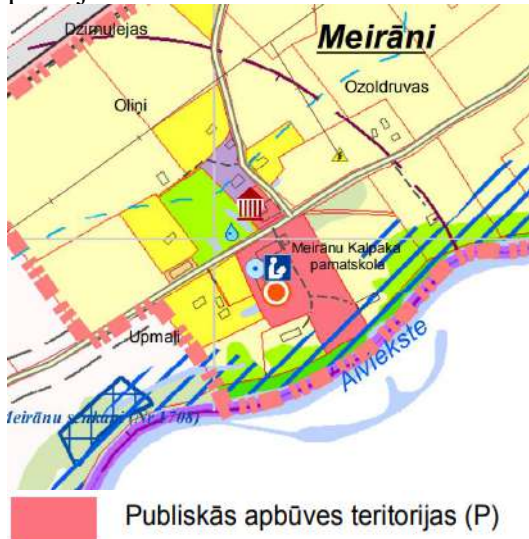
Meirāni ir ciems Madonas novada Indrānu pagastā. Tas atrodas Aiviekstes labajā krastā. Cauri ciemam iet reģionālais autoceļš P82 (Jaunkalsnava—Lubāna). Meirānos atrodas veikali, pasta nodaļa, skola, bibliotēka, ambulance un kultūras nams. Iedzīvotāju skaits ~ 90 cilvēku.

Līdz Lubānas pilsētai 11 km, līdz Madonas pilsētai 29 km, līdz Rīgai 195 km.

Vērtēšanas objekts atrodas ciemata nomaļē, starp autoceļu P82 Madona-Lubāna, vietējās nozīmes ceļu Meirāni-Degumnieki un Aiviekstes upi. Apkārtējo apbūvi veido kultūras nams, savrupmājas un tilts pār Aiviekstes upi.

Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums	70580160247
Zemesgabala platība	1,87 ha
Forma/ izvietojums	

Apraksts	Daļēji regulāras formas, viena mala robežojas ar pašvaldības piebraucamo ceļu, otra mala robežojas ar Aiviekstes upi, pārējās mala robežojas ar piemāju saimniecību zemi un nedzīvojamās apbūves zemi.
Reljefs	Līdzens
Sastāvs	Sastāvs pēc VZD datiem: l/s izmantojamā zeme- 0,79 ha, t.sk., pļavas 0,4 ha, ganības 0,39 ha; krūmāji- 0,17 ha; zem ēkām- 0,52 ha; zem ceļiem- 0,0080 ha; pārējā zeme- 0,31 ha.
Labiekārtojums	Daļu no zemes gabala veido zeme zem skolas, palīgēkām, pagalma, sporta laukuma un tam pieguļošā teritorija, kas labiekārtota ar asfalta un grants seguma celiņiem. Daļu platības veido nekopta lauksaimniecības zeme un ābeļdārzs. Aiviekstes upes krasta josla ir apaugusi ar krūmājiem un koku audzi, piekļuve ir apmierinoša.
Apbūve	Skola, šķūnis ar pagrabu, šķūnis
Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0400 ha. 2. vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 1.8700 ha. 3. vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos 1.8700 ha. 4. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.0700 ha. 5. tauvas joslas teritorija gar upi 0.0700 ha. 6. ceļa servitūta teritorija 0.0800 ha.
Izmantošanas mērķis	Lietošanas mērķis, saskaņā ar Meirānu ciemata spēkā esošo teritorijas plānojumu  Publiskās apbūves teritorijas (P)

Apbūves raksturojums

Skola (kadastra apzīmējums 70580160228001)

Ēkas vispārējs apraksts un plānojums.

Laikā no 1920.līdz 1925.gadam skola tiek dēvēta par Meirānu pagasta Visagala I pakāpes pamatskolu. Latvijas Republikas agrārreformas rezultātā Meirānu muižu sadala rentniekiem, bet barona Volfa mēdību pili nodod pagasta skolas īpašumā.

Ar 1925./26.m.g. mācību darbs sākas pilī. 1929.-1940.gadam skolas nosaukums ir Meirānu Kalpaka sešklasīgā pamatskola. Vecā pils maz piemērota skolas vajadzībām, tāpēc to kapitāli pārbūvē. Pēc projekta to paredz 80 skolēniem, bet mācās ap 100. 1940.gada vasarā ar Sarkanās Armijas ienākšanu skolai atņem Kalpaka vārdu, iznīcina Kalpaka muzeju. 1941.gadā, ienākot vācu karaspēkam, skolas nosaukumu atjauno- Meirānu Kalpaka tautskola. 1944.gada augustā karadarbības rezultātā Meirānu skola tiek sagrauta.

Piecdesmitajos gados sākas skolas ēkas atjaunošana, paplašināšana, pagraba un malkas šķūņa būve.

No 1946.g. līdz 1953.g. skolā mācījies izcilais Latvijas Nacionālās operas solists Jānis Zābers. Ar 1962. gadu skolai jauns nosaukums- Meirānu astoņgadīgā skola, bet ar 1989.gadu- Meirānu deviņgadīgā skola. 1992. gadā skola atgūst savu kādreizējo nosaukumu- Meirānu Kalpaka pamatskola.

Ēkas izmantošanas veids- 3-stāvu skolas ēka, uz apsekošanas dienu netiek izmantota bērnu apmācībai. Mācības nenotiek kopš 2020. gada. Ēkai ir veikti remonta darbi un uzlabojumi, iekštelpās veikts kosmētiskais remonts. Kopumā ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī.

Veicot apskati dabā un salīdzinot ar būves kadastrālās uzmērīšanas lietas plāniem vērtētājs ir konstatējis, ka nav 1.stāva verandas.

Ēkas plānojums: ceļa pusē ēkai ir divas centrālās ieejas un viena pagalma pusē; 1.stāvu atrodas gaiteni, kāpņu telpas, virtuve ar ēdamzāli, koplietošanas sanitārās telpas, kabineti, mājturības kabineti, palīgtelpas; 2.stāvā atrodas zāle, mācību klases, gaiteni, koplietošanas sanitārās telpas; 3.stāvā atrodas mācību klases, bibliotēka, gaitenis un palīgtelpas.

Ēkas kopējā platība bez verandas 975,5 m², griestu augstums 2,5- 4,18 m.

Ēkas konstruktīvie pamatelementi, tehniskais stāvoklis.

Elements	Elementa apraksts	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūra	vidējs
Ārsienas, apdare	Ķieģeļu / akmens mūra konstrukciju/apmetums/krāsojums	vidējs
Pārsegumi	Koka konstrukciju	vidējs
Jumts	Profilētās tērauda loksnes	labs
Logi	PVC konstrukcijas	vidējs
Durvis	PVC/koka konstrukcijas	vidējs
Inženiertīkli	Elektroapgāde- pieslēgums centralizētajiem tīkliem Ūdensapgāde- dziļurbums ar sūkni Kanalizācija- vietējā nosēdaka Apkure- krāsnis.	vidējs
	Grīdas- dēļu, linolejs, lamināts, betona kršotas; Sienas- krāsotas, tapetes, flīzes; Griesti- krāsoti/piekārtie paneļi	vidējs

Palīgēkas

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Apraksts	Platība
70580160228002	Šķūnis ar pagrabu	Akmens mūra/koka konstrukciju ar skārda jumtu. Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī. Ēkas izmantošanas veids- noliktava.	80,2 m ²
70580160228003	Šķūnis	Koka konstrukciju ar azbestcimenta jumtu. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ēkas izmantošanas veids- noliktava.	126,1 m ²

VĒRTĪBU DEFINĪCIJA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums– vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus 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.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visu riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,

- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Sabiedrisko apbūves objektu pieprasījums reģionos ir mazaktīvs. Sakarā ar ekonomisko stāvokli valstī un iedzīvotāju skaita samazināšanos lauku apdzīvotās vietās, ar vien vairāk tiek slēgtas lauku mazās skolas un bērnudārzi. Katru gadu valstī tiek slēgtas 3-5 mācību iestādes.

Pārsvārā šāda tipa ēkas ir vidējā un apmierinošā tehniskā stāvoklī. Bieži vien īpašumi dažus gadus tiek uzturēti, bez reālas darbības. Vietējām pašvaldībām nav vajadzības un iespēju tās izmantot savām vajadzībām, bet tukšu ēku uzturēšana prasa apsaimniekošanas resursus un līdzekļus. Ar vien biežāk bijušo mācību iestāžu ēkas tiek izliktas pārdošanai tirgū. Pieprasījums pēc šādiem īpašumiem tirgū ir mazaktīvs.

Bijušo skolas ēku pielāgošana citam izmantošanas veidam prasa papildus līdzekļu ieguldījumu. Pārdošanas iespējas atkarīgas no atrašanās vietas reģionā un novadā, apkārtnē infrastruktūras, satiksmes ceļu tīkla, atrašanās vietas ainaviskuma, ūdenskrātuves tuvuma, ēkas arhitektoniskā risinājuma.

Pārdošanas/piedāvājumu cenas šāda tipa nekustamajiem īpašumiem ir robežās 20 000 – 150 000 EUR.

Nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, īpašumu pārdošanas prakse, nosaka 12 līdz 24 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus – pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju, uzskata, ka šobrīd pircēji ieņem nogaidošu pozīciju un līdz ar to prognozējams, ka paildzināsies nekustamā īpašuma ekspozīcijai nepieciešamais laiks.

Līdz ar to termiņš 24 (divdesmit četri) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu, lai vērtējamo Objektu pārdotu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

Esošais izmantošanas veids	Skolas ēka ar palīgēkām un zemes gabalu, netiek izmantota tai paredzētajiem mērķiem
Labākais izmantošanas veids	Ēkas pielāgošana citam darbības veidam, pēc papildus līdzekļu ieguldījuma.

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

<i>Pozitīvie:</i> • apkārtējā teritorija ir labiekārtota; • ēkai un telpām ir veikts remonts; • atrodas Aiviekstes upes tuvumā.	<i>Negatīvie:</i> • tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgiem īpašumiem; • ēkas plānojums un apjoms.
---	--

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem neminētiem nomas/īres līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtēšanas objekts ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatas nodaļā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, tehnisko stāvokli, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

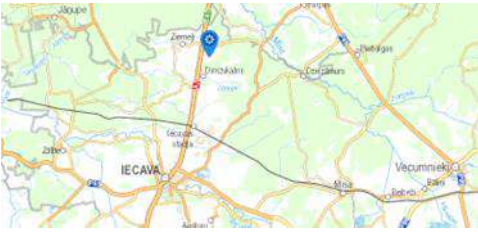
Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šāda tipa nekustamo īpašumu iznomāšana tirgū ir maz iespējama, bez ēkas pārbūves un konkrēta lietošanas veido noteikšanas.

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā nav pielietojama, jo vērtēšanas objekts ir pakļauts gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

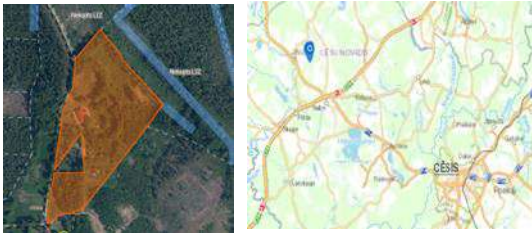
Vērtības aprēķins ar Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem valsts reģionos. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies četras pārdotas līdzīgas skolas ēkas. Īss salīdzināmo īpašumu apraksts pievienots tabulā. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, tehniskā stāvokļa, fizisko parametru, labiekārtības līmeņa atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši salīdzinošo objektu pārdošanas cenas.

Salīdzinošie objekti:

Pārdamais objekts:	
Objekts Nr.1	Bauskas novads, Iecavas pagasts, Dzintmīšas skola
	 
Pārdošanas laiks	06.2020.
Pārdošanas cena, EUR	83 110
Zemes gabala platība, ha	3,4005
Ēkas platība , m ²	926
Īss objekta raksturojums	2-stāvu koka konstrukciju bijušās skolas ēka, celta 1920. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis vidējs/apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas, ugunsapgāde, kanalizācija, apkure- krāsns. Zemes gabals labiekārtot. Palīgēka- šķūnis. Atrodas apdzīvotā vietā Dzintmīša, autoceļa Rīga-Bauska tuvumā, līdz Iecavai 6 km.

Objekts Nr.2	Ludzas novads, Istras pagasts, Vecslabada, Skolaskalns		
			
Pārdošanas laiks	05.2019.		
Pārdošanas cena, EUR	70707		
Zemes gabala platība, ha	2,88		
Ēkas platība, m ²	1 970		
Īss objekta raksturojums	3-stāvu bijušā skolas ēka celta 1936. gadā. Ēka kopumā vidējā/labā tehniskā stāvoklī, veikta renovācija un remonts. Ēku konstrukcijas: ķieģeļu/akmens mūra ārsienas, laukakmeņu konstrukcijas pamati, koka pārsegumi, tērauda jumts. Ēkā ir elektroapgāde, ugunsapgāde, centrālā apkure. Koka palīgēka. Atrodas Vecslabadas ciematā vietējā autoceļa un ezera krasta malā, līdz Ludzai 45 km.		

Objekts Nr.3		Cēsu novads, Stalbes pag., Rozulas skola	
			
Pārdošanas laiks	03.2021.		
Pārdošanas cena, EUR	75 200		
Zemes gabala platība, ha	6,49		
Ēkas platība, m ²	914		
Īss objekta raksturojums	2-stāvu bijušās skolas ēka, vairākus gadus netiek izmantota, celta 1887.gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas konstrukcijas: ķieģeļu ārsienas, akmens mūra konstrukcijas pamati, koka pārsegumi, skārda jumts. Inženiertehniskās komunikācijas, vietējā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure krāšņu. Zemes gabals daļēji labiekārtot, daļu veido meža zeme. Atrodas apdzīvotas vietas Rozula tuvumā, autoceļa Cēsis-Limbaži tuvumā, līdz Cēsīm 20 km.		

Objekts Nr.4		Kuldīgas novads, Padures pagasts, Ķimele, Padures skola	
		 	
Pārdošanas laiks	05.2020.		
Pārdošanas cena, EUR	116 200		
Zemes gabala platība, ha	5,6035		
Ēkas platība, m ²	1345		
Īss objekta raksturojums	3-stāvu ķieģeļu/akmens mūra konstrukciju bijušā muižas un skolas ēka, celta 1780. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ēkas konstrukcijas: ķieģeļu/akmens mūra ārsienas, akmens mūra konstrukcijas pamati, koka pārsegumi, dakstiņu jumts. Inženiertehniskās komunikācijas, vietējā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- krāsns. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Divas mūra/koka palīgēkas. Atrodas apdzīvotas vietas Ķimele tuvumā, līdz Kuldīgai 10 km.		

	Bauskas novads, Iecavas pagasts, Dzintmīsis skola	Ludzas novads, Istras pagasts, Vecslabada, Skolaskalns	Cēsu novads, Stalbes pag., Rozulas skola	Kuldīgas novads, Padures pagasts, Ķīmele, Padures skola	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas/piedāvājuma laiks	05.2019.	05.2019.	03.2021.	05.2020.	
Pārdošana/piedāvājuma cena, EUR	83 110	70 707	75 200	116 200	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	10%	15%	5%	0%	
Kopējā korekcija, %	10%	15%	5%	10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	91 421	81 313	78 960	127 820	
Zemes gabala platība, ha	3,401	2,880	6,490	5,604	1,870
Pamatēku platība, m ²	926	1 970	914	1 345	975
Ēkas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, eur/m ²	99	41	86	95	
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	91 421	81 313	78 960	127 820	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums reģionā, novadā, infrastruktūras attīstība, piebraucamie ceļi	-20%	5%	0%	-10%	
Ainaviskums, parks, ūdenskrātuves tuvums	0%	-10%	0%	0%	
Ēkas/telpu kopējais tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju tehniskais stāvoklis	0%	-10%	0%	0%	
Ēkas lielums, platības	0%	5%	0%	3%	
Ēkas arhitektūra, konstruktīvais risinājums	5%	0%	0%	-15%	
Ēkas plānojuma atbilstība labākajam izmantošanas veidam	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija un labiekārtojums	0%	0%	0%	0%	
Zemes platība	-5%	-2%	-7%	-6%	
Palīgtelpas, palīgēkas	0%	0%	0%	-5%	
Vidi degradējošās ēkas/būves	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-20%	-12%	-7%	-33%	
Īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	73 137	71 555	73 433	85 639	75 941
Ar tirgus pieejas metodi aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR					76 000

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7058 016 0228, kas atrodas “Meirānu Kalpaka pamatskola”, Meirānos, Indrānu pagasts, Madonas novads, 2022. gada 16. septembrī, noteiktā

tirgus vērtība, ir **EUR 76 000** (septiņdesmit seši tūkstoši eiro), ja vērtēšanas objekts ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatas nodaļījumā.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

P I E L I K U M I