

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Līvānu novada pašvaldība

“Sutru pamatskola”, Sutri, Sutru pagasts, Līvānu novads

Kadastra Nr. 7682 002 0086



DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

Rīga, 2024. gada 19. februāris.
Reģ. Nr. V/24-433

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Sutru pamatskola”, Sutros, Sutru pagastā, Līvānu novadā, novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar kadastra Nr.7682 002 0086, kas atrodas **“Sutru pamatskola”, Sutros, Sutru pagastā, Līvānu novadā** un ir reģistrēts Sutru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4112. **Vērtējamais objekts** sastāv zemes vienības ar kadastra apz. 7682 002 0086 ar kopējo platību 3,198 ha, un uz tā esošās ēkas – skola 1073,4 m² (kad. apz. 76820020086001), dzīvojamā māja 164,7 m² (kad. apz. 76820020086002), pagrabs 34,9 m² (kad. apz. 76820020086003), noliktava 38,9 m² (kad. apz. 76820020086008), šķūnis 47,1 m² (kad. apz. 76820020086009), šķūnis 59,6 m² (kad. apz. 76820020086010).

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot tirgus pieeju.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA “Latio” apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2024. gada 16. februārī, **vērtējamā objekta “Sutru pamatskola”, Sutros, Sutru pagastā, Līvānu novadā aprēķināta tirgus vērtība ir EUR 27 400 (divdesmit septiņi tūkstoši četri simti eiro).**

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts
sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 3

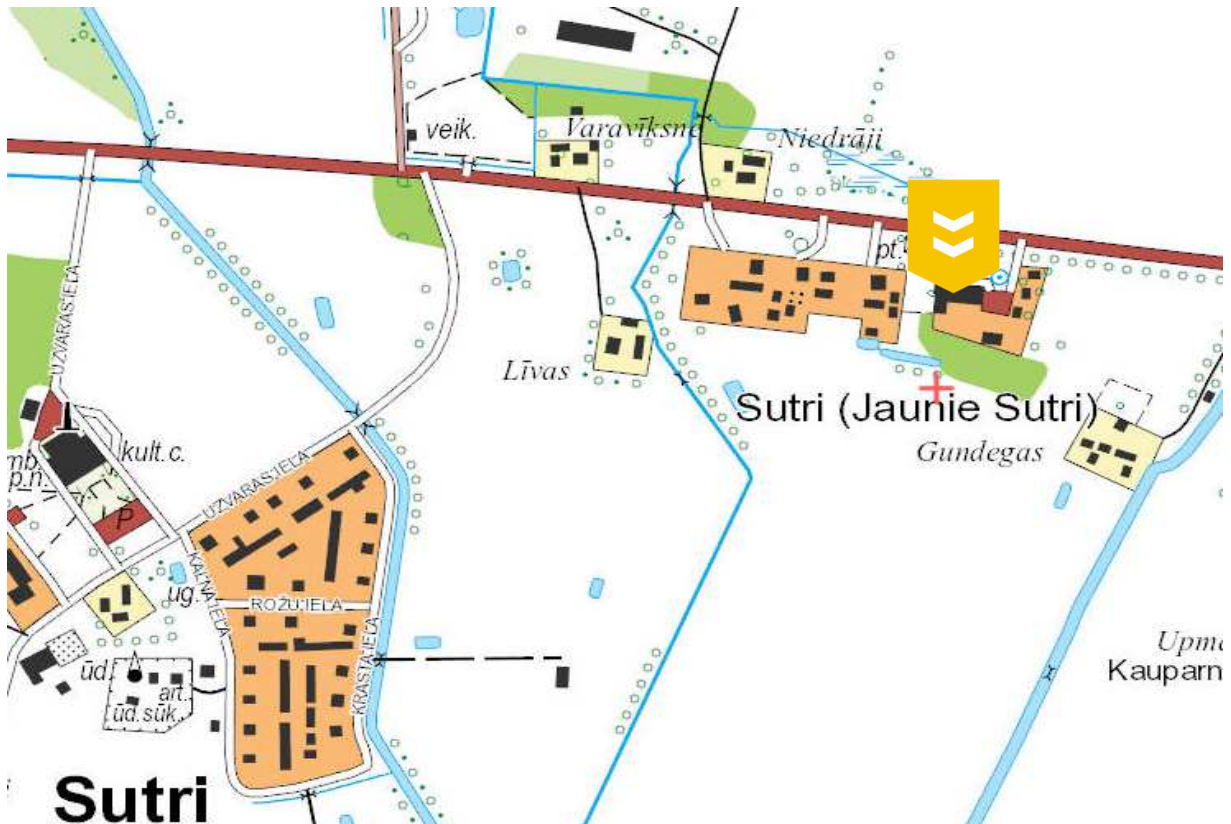
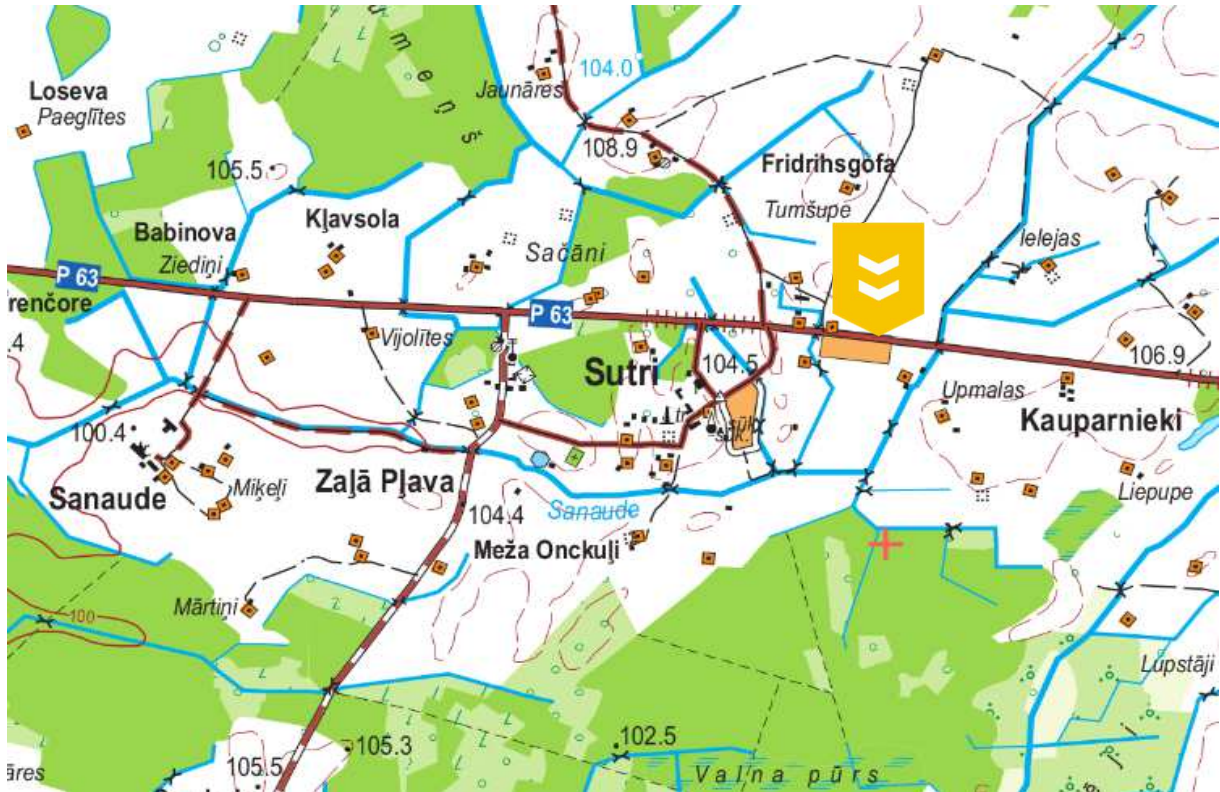
Saturs

Saturs	3
1. Vērtējama objekta novietojums kartē	4
2. Vērtējama objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	17
4. Vērtējamā objekta raksturojums	18
4.1. Vērtējamais objekts	18
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta	18
4.3. Zemes gabala raksturojums	18
4.4. Apbūves raksturojums	20
5. Vērtību definīcijas	23
6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	23
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	24
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	25
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	26
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	28
11. Neatkarības apliecinājums	36
12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	36
13. Slēdziens	36
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	37

Pielikumi:

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

1. Vērtējama objekta novietojums kartē



Avots: lgja.gov.lv.

2. Vērtējama objekta fotoattēli



Skolas fasāde no ielas puses



Skolas fasāde no iekšpagalma



ieeja skolā



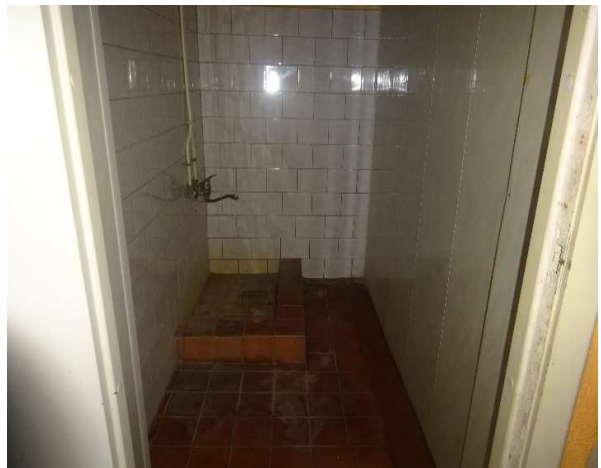
Galvenā ieeja skolā



1.stāva tualete



1.stāva gaitenis



1.stāva duša



1.stāva telpas



1.stāva telpas



leeja ēkā



1.stāva telpa



1.stāva gaitenis



1.stāva virtuve



1.stāva telpas



1.stāva telpa



Elektrības skapis



1.stāva telpas



1.stāva telpas



1.stāva telpas



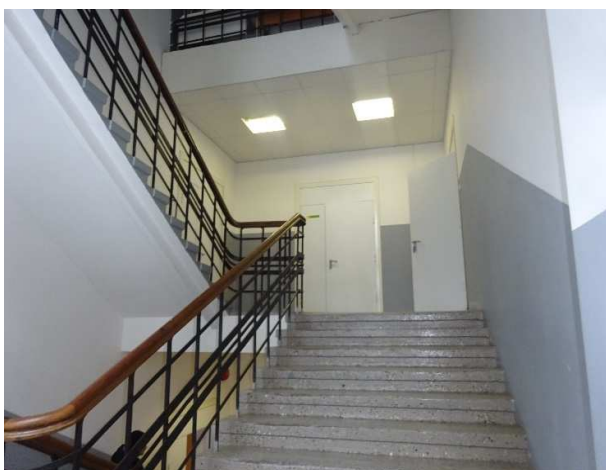
1.stāva telpas



leeja ēkā



1.stāva sporta zāle



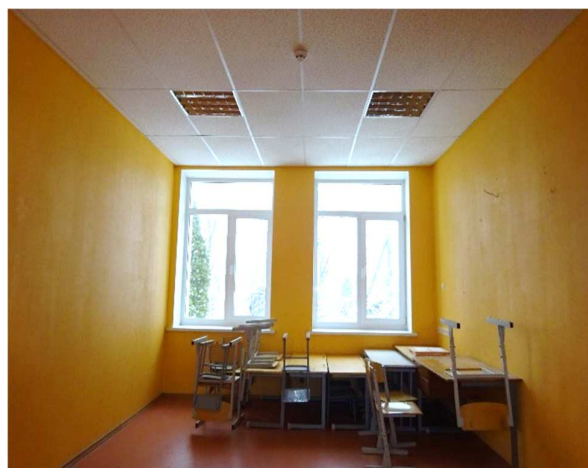
Kāpnes uz 2.stāvu



2.stāva gaitenis



2.stāva gaitenis



2.stāva telpas



2.stāva telpas



2.stāva telpas



2.stāva telpas



2.stāva telpa



Kāpnes uz bēniņu stāvu



2-dzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apz. 76820020086002



Dzīvoklis B - ieeja



Dzīvoklis B - ieeja



Dzīvoklis B - 1.stāva istaba



Dzīvoklis B - 1.stāva istabas





Dzīvoklis B - 2.stāva istabas



Dzīvoklis B - kāpnes uz 2.stāvu



Dzīvoklis A - 1.stāva virtuve



Dzīvoklis A - 1.stāva istaba



Dzivoklis A – 1.stāva istaba



Dzivoklis A – kāpnes



2-dzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apz. 768200200860



Šķūnis kad. apz. 76820020086010, noliktava kad. apz. 76820020086008, šķūnis kad. apz. 76820020086009



2-dzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apz. 768200200860, šķūnis kad. apz. 76820020086010



Šķūnis kad. apz. 76820020086010, noliktava kad. apz. 76820020086008



Piebraukšana pie skolas



Lauksaimniecībā izmantojamā zeme



Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes gabals ar skolu, dzīvojamo māju un palīgēkām
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām
Īpašuma adrese	"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pagasts, Līvānu novads
Īpašuma kadastra Nr.	7682 002 0086
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	4112
Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu	Reģistrētas uz Līvānu novada pašvaldības vārda.
Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība	
Zemes gabals	Zemes vienība (kad. apz. 7682 002 0086) ar kopējo platību 3,198 ha.
Apbūve	Skola 1073,4 m ² (kad. apz. 76820020086001) Dzīvojamā māja 164,7 m ² (kad. apz. 76820020086002) Pagrabs 34,9 m ² (kad. apz. 76820020086003) Noliktava 38,9 m ² (kad. apz. 76820020086008) Šķūnis 47,1 m ² (kad. apz. 76820020086009) Šķūnis 59,6 m ² (kad. apz. 76820020086010)
Esošais izmantošanas veids	Bijusī pamatskolas apbūve, dzīvojamā apbūve, palīgēkas un zemes platība. Apskates dienā īpašums netiek izmantots paredzētajam mērķim.
Labākais izmantošanas veids	Pēc teritorijas plānojuma – publiskās apbūves teritorija.
Objekta nomas līgumi	Nav reģistrēti.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti Zemesgrāmatā:	1.1. Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 0.4kV EPL josla 0.14km/5m aizsargjosla. 0.1 ha; 2.1. Atzīme - SIA Lattелеkom gaisvadu sakaru līnijas un sakaru kabeļa 0.42 km aizsargjosla. 3.1. Atzīme - ceļa servitūts. 0.18 km. 4.1. Pamats: Uzziņa par Sutru pagasta pašvaldībai piekrītošo zemi.
Tirgus vērtība	EUR 27 400
Objekta apsekošanas datums	16.02.2024.
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	19.02.2024.
Īpaši pieņēmumi	-
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti	<ul style="list-style-type: none"> • Zemesgrāmatas izdrukā; • Namīpašuma karte; • LR VZD informatīvā izdrukā; • Līvānu novada teritorijas plānojums.

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.7682 002 0086, kas atrodas **“Sutru pamatskola”**, **Sutros, Sutru pagastā, Līvānu novadā** un reģistrēts Sutru pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā ar Nr. 4112.

Vērtējamā objekta sastāvs:

- zemes vienība ar kopējo platību 3,198 ha (kad. apz. 7682 002 0086),

un uz tā esošās ēkas –

- skola 1073,4 m² (kad. apz. 76820020086001);
- dzīvojamā māja 164,7 m² (kad. apz. 76820020086002);
- pagrabs 34,9 m² (kad. apz. 76820020086003);
- noliktava 38,9 m² (kad. apz. 76820020086008);
- šķūnis 47,1 m² (kad. apz. 76820020086009);
- šķūnis 59,6 m² (kad. apz. 76820020086010),

kā arī ar zemi un ēkām nesaraunami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Sutri ir ciems Līvānu novada Sutru pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies pagasta vidusdaļā Sanaudes labajā krastā pie autoceļa P63, 12 km no Preiļiem, 25 km no novada centra Līvāniem un 192 km no Rīgas. Dažkārt dalās Vecsutros (upes krastā) un Jaunsutros (pie autoceļa).

Sutros atrodas pagasta pārvalde, kultūras nams, bibliotēka, pasts, veikals. 2021. gadā Sutros bija 142 cilvēki. Piebraukšana pie īpašuma ir no autoceļa P63 Līvāni-Preiļi, pa asfalta seguma piebraucamo ceļu.

4.3. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabala platība un izvietojums kartē un topogrāfiska karte
Avots: www.kadastrs.lv



Zemes gabala izmantošanas veids saskaņā spēkā esošu Līvānu novada teritorijas plānu Avots www.livanunovads.lv



Meliorācijas karte



Augšņu karte



Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāte



Sastāvs pēc VZD	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 0,674 ha (ganības), ir meliorēta, zem ēkām 2,524 ha.
Pieklūšana pie īpašuma	Piebraukšana pie īpašuma ir no autoceļa P63 Līvāni-Preiļi, pa asfalta seguma piebraucamo ceļu.
Apbūve un labiekārtojums	Apbūve atrodas zemes gabala rietumu daļā, ap apbūvi zemes gabals ir labiekārtots ar asfalta piebraucamo ceļu un betona bruģakmens segumu. Austrumu daļa sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes.
Reljefs	Līdzens
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums pie elektrotīkliem, ciema ūdensvada un kanalizācijas tīkliem.

4.4. Apbūves raksturojums

Skola (kadastra apzīmējums 76820020086001)

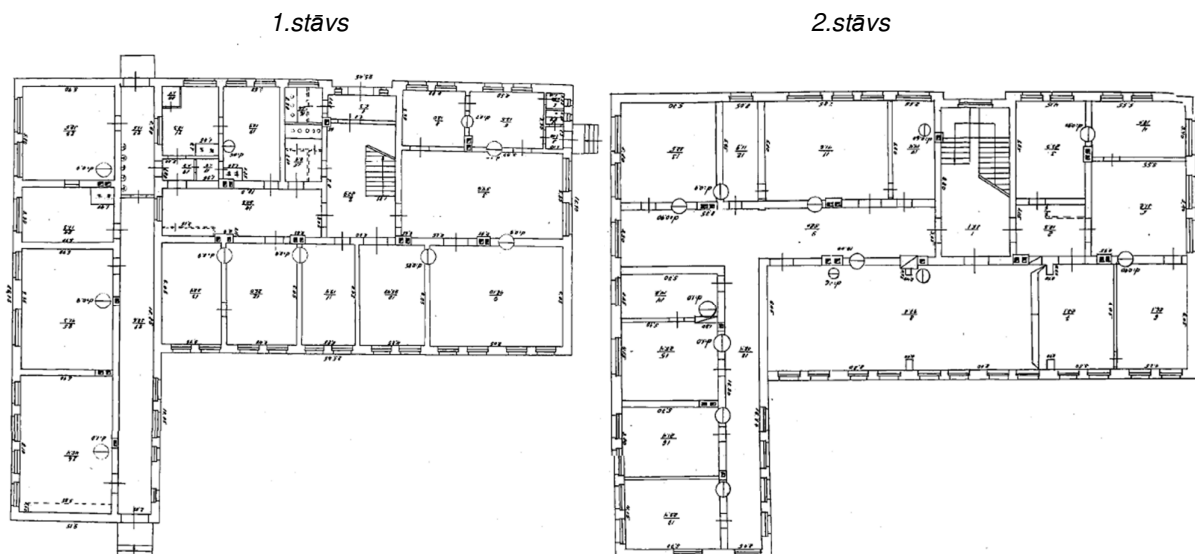


Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1937. gadā (LR VZD dati). Ēka netiek izmantota kopš 2018. gada. Ēkas agrākais izmantošanas veids – skolas ēka. Ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis vizuāli ir vērtējams kā labs, būtiski defekti vizuāli nav redzami. Ēkai ir veikta fasādes siltināšana un apdare, logu nomainīta, veikta jumta seguma nomainīta. Iekštelpas ir vidējā/labā tehniskā stāvoklī, veikts iekštelpu remonts, dažās telpās ir novērojami defekti mitruma dēļ, nepieciešama tapešu nomainīta. Santehnika ir apmierinošā/vidējā tehniskā stāvoklī. Ēkā ir vietējā apkure – vairākas krāsnis. Ēka ir nodrošināta ar centralizētu ciema ūdensapgādi un kanalizāciju.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos		
Ēkas apbūves laukums, m ²	670	
Būvtilpums, m ³	5123	
Ēkas kopējā platība, m ²	1073,4	
Ārtelpas, m ²	nav	
Pagrabs, m ²	nav	
Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts		
Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona	Labs
Ārsienas	Ķieģeļu, siltinātas ar dekoratīvo apdari	Labs
Jumts	Metāla	Labs
Pārsegumi	Dzelzsbetona	Vidējs
Logu ailas	Stikla paketes plastikāta konstrukciju rāmjos	Labs
Ārdurvis	PVC, koka	Labs, apmierinošs
Iekšējās apdares materiāli		
Sienas	krāsojums, tapetes, flīzes, plastikāta dēļi, koka dēļi	
Grīdas	flīzes, lamināts, koka dēļi, linolejs	
Griesti	krāsojums, iekārto griestu konstrukcijas, koka dēļi	
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli		
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls		
iekšējais ūdensvadu tīkls		
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls		
apkure – 1.stāvā 10 krāsnis, 2.stāvā 12 krāsnis, daži elektriskie radiatoru		
Energoefektivitātes klase		
Nav zināma	Ēku energosertifikāti netika atrasti.	

Plānojums:



Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkā ir četras ieejas. 1.stāvā atrodas tualetes, duša, virtuve, ēdamzāle, sporta zāle un vairāki atsevišķi kabineti. 2.stāvā atrodas svinību zāle, vairāki kabineti. Ēkas plānojums dabā kopumā atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietā fiksētajam.

2-dzīvokļu dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 76820020086002)



Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

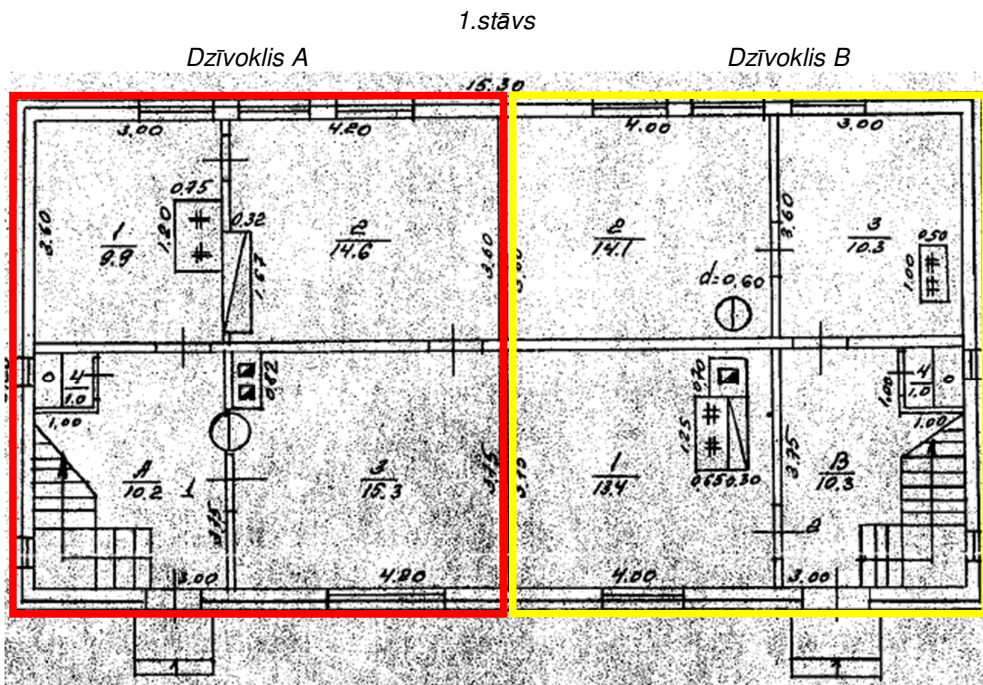
Ēkas ekspluatācija uzsākta 1960. gadā (LR VZD dati). Ēka netiek izmantota, gadiem nav apdzīvota.

Ēkas agrākais izmantošanas veids – divu dzīvokļu māja. Ēkas konstrukcijas – dzelzsbetona pamati, ķieģeļu ārsienas, azbestcements jumta segums, koka konstrukciju logi un durvis. Ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis vizuāli ir vērtējams kā apmierinošs/slikts, redzami mitruma defekti pamatos. Iekšējās ir apmierinošā/slikta tehniskā stāvoklī – defekti 1.stāva grīdas segumā, sienās un griestos, mitruma dēļ.

Ēkā ir vietējā apkure – vairākas krāsnis, plītis. Ēka ir nodrošināta ar centralizētu ciema ūdensapgādi un kanalizāciju.



Ēkas kopējā platība – 164,7 m².

Plānojums:



Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkā ir divas ieejas – katram dzīvoklim sava. Plānojums sastāv no virtuves un dzīvojamām istabām – sanmezglu nav.

Palīgēku apraksts:

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Apraksts	Platība, m ²
76820020086003	Pagrabs	Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1962. Betona pamati, sienas.	34,9
76820020086008	Noliktava	Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1966. Betona pamati, ķieģeļu ār sienas, šifera jumts, apmierinošā tehniskā stāvoklī.	38,9
			
76820020086009	Šķūnis	Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1966. Koka konstrukciju šķūnis, azbestcements jumts, apmierinošā tehniskā stāvoklī.	47,1
			

76820020086010	Šķūnis	Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 2004. Koka konstrukciju šķūnis ar jaunu metāla jumtu, vidēja tehniskā stāvoklī.	59,6
			

5. Vērtību definīcijas

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/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. 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 dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Darījumi ar vērtēšanas objektam līdzīgām ēkām notiek salīdzinoši reti visā Latvijā. Darījumi pamatā tiek fiksēti pašvaldību izsolēs - tiek piedāvātas bijušās izglītības iestādes – bijušās skolas, bērnu dārzi. Bieži vien šādi īpašumi ir samērā labā tehniskā stāvoklī, tajos ir veikti regulāri ieguldījumi un tās tikušas izmantotas. Šādu īpašumu darījumu cenas ir zemas. Darījuma gala summa ir salīdzinoši zema pret ēkas platību. Tas saistīts ar ierobežoto šādu īpašumu alternatīvo izmantošanu.

Darījumi ar sliktā un daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošām būvēm reģistrēti no 10-30 EUR/m².

Darījumi ar labākas kvalitātes būvēm, kas atrodas labās vietās un ūdenstilpņu tuvumā, fiksēti no 40-85 EUR/m².

Vērtētāji konstatēja šādus pirkuma darījumus:

Praviņu skola, Degoles pag., Tukuma nov.

Pārdevuma cena: 81 200 EUR

Platība: 1237,4 m²

EUR/m²: 65



Skolas iela 10, Kaķenieki, Annenieku pag., Dobeles nov.

Pārdevuma cena: 61 000 EUR

Platība: 1365,6 m²

EUR/m²: 45



Īpašums ir ar zemu likviditāti tirgū. Izvērtējot vērtējamā objekta likviditāti, pārdošanas iespējas un esošas nekustamo īpašumu tirgus tendences, vērtējamā objekta pārdošanas termiņš ir noteikts 12 (divpadsmit), ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū par noteikto tirgus vērtību.

7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids – Bijusī pamatskolas apbūve, dzīvojamā apbūve, palīgēkas un zemes platība. Apskates dienā īpašums netiek izmantots paredzētajam mērķim.

Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu, vērtēšanas objekts atrodas sabiedrisko objektu apbūves teritorijā (P2).

3.3.2. Sabiedrisko objektu apbūves teritorija (P2).

429. Publiskās apbūves teritorija Sabiedrisko objektu apbūves teritorija (P2) noteikta, lai attīstītu valsts un pašvaldības pakalpojumus iedzīvotājiem, nodrošinātu valsts un pašvaldību funkciju izpildi un iestāžu darbību un uzlabotu publisko ārtelpu.

430. Galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir:

430.1. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.

430.2. Kultūras iestāžu apbūve.

430.3. Sociālo pakalpojumu iestāžu apbūve.

430.4. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve.

430.5. Sporta ēku un būvju apbūve.

430.6. Daudzfunkcionāla, kompleksa apbūve.

430.7. Biroju ēku apbūve:

430.7.1. Valsts un pašvaldības pārvaldes iestādes;

430.7.2. Aizsardzības un drošības iestāde;

430.7.3. Diplomātiskais dienests;

430.7.4. Konferenču centrs;

430.7.5. Sakaru nodaļa;

430.7.6. Biedrību telpas.

430.8. Reliģisko organizāciju apbūve.

430.9. Labiekārtotas apstādījumu teritorijas.

Ņemot vērā vērtēšanas objekta sastāvu un izvietojumu, kā arī atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas plānojumu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir publiskās apbūves vajadzībām.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- Īpašuma fasāde ir siltināta, atjaunota, labā tehniskā stāvoklī;
- ēkai uzstādīts jauns jumta segums;
- daļa iekštelpu ir remontētas, labā tehniskā stāvoklī;
- daļu no zemes gabala – lauksaimniecībā izmantojamo zemi, ir iespējams izmantot vai iznomāt;
- Īpašuma sastāvā ir palīgēkas un divu dzīvokļu māja.

Negatīvais:

- Līdzīga rakstura īpašumiem ir ierobežots pieprasījums to tālākās ierobežotās alternatīvās izmantošanas dēļ;
- atrašanās vieta – attālums līdz pilsētām;
- daļai īpašumā esošo telpu nepieciešams remonts.

8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem iepriekš neminētiem īres/nomas 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 īrnieki vai trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

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

Komercobjektu vērtēšanā visbiežāk tiek lietotas tirgus un ienākumu pieejas, izmaksu pieeja tiek izmantota retos gadījumos, pārsvarā, kad īpašums ir tikko uzcelts un šāda objekta celtniecība ir ekonomiski pamatota. Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās-īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, EUR uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ieņēmumu pieeja

Metode balstīta uz principu, ka nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, kas uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem finanšu ieguldījumu veidiem. Šī iemesla dēļ ienākumu metode sevišķi piemērota tādu īpašumu vērtēšanā, kas tiek pirkti kā investīciju objekti.

Ienākumu metodes pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kurš darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. No augstākminētā izriet, ka vērtība var tikt definēta

kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Nekustamo ģpašumu vērtēšanā, ienākumu no ģpašuma veido ieņēmus, ko tā ģpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā.

Pērkot ienākumus ģgenerējošu ģpašumu, investors rēķinās ar šī ģpašuma radīto periodisko ienākumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo ģpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais ģpašums ir ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma. Lai ievērtētu apstākli, ka sagaidāmais ienākums, kā arī ienākums no pārdošanas perioda beigās tiek ģūti ilgākā laika periodā, vērtētāju uzdevums ir pārvērst šo periodisko ienākumu plūsmu šodienas vērtības izteiksmē. Šo procesu nekustamo ģpašumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi, ko pielieto nākotnes ienākuma pārvērsšanai šodienas vērtībā, par *diskonta likmi*.

No augstākminētā izriet, ka ģpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$$V = NOI_1 / (1+i)^1 + NOI_2 / (1+i)^2 + NOI_3 / (1+i)^3 + \dots + NOI_n / (1+i)^n,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

i- diskonta likme,

n- apskatāmo ienākumu ģūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu ģpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē, investīciju perioda beigās. Ienākumu no ģpašuma pārdošanas nākotnē sauc par *reversiju*, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no ģpašuma pārdošanas.

Gadījumā, ja ģpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$$V = NOI / R,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamais ģpašums spēj ģgenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums u. tml.).

Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai ģpašumu optimāli izmantotu, vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmus izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), vai, citiem vārdiem sakot, ieņēmus plūsma no ģpašuma, analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu, ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.

Ienākumu veido visa veida ieņēmus, ko ģpašnieks ģūst no ģpašuma visā ģpašuma tiesību periodā, kas nekustamo ģpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar ģpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.

Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmus/ izdevumu plūsmas, jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo ģpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības (nomas/ īres līgumus, apgrūtinājumus u.c.).

Kapitalizācijas likme, nekustamo ģpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvērsšanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.

Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo ģpašumu tirgus situāciju un ar ģpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode (kapitalizācijas likmes noteikšana, bezriskā likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti,

menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu un aizņēmuma kapitālu („equity and mortgage”) analīze.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti 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).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību visprecīzāk ir iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju. Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo ar vērtējamo objektu salīdzināmi īpašumi pārsvarā netiek izmantoti kā ienākumus ģenerējoši aktīvi.

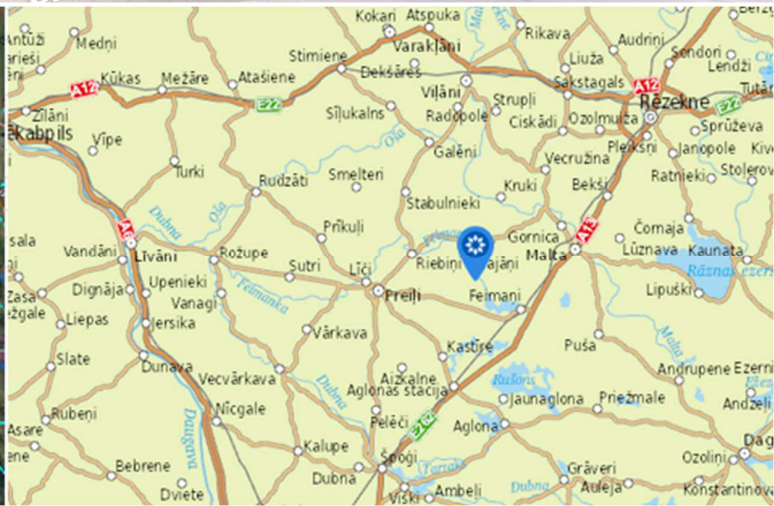
Izmaksu pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo vērtētāji uzskata, ka līdzvērtīgas apbūves aizvietošanas izmaksas neatspoguļo objekta iespējamo tirgus vērtību. Esošajā situācijā aizvietošanas izmaksas norāda cenu līmeni, uz kuru tiecas tirgus vērtība, tomēr vairumā gadījumu pārdošanas cenas neapstiprina celtniecības izmaksu līmeni un to atbilstību objektu tirgus vērtībām.

Tirgus pieeja.

Izmantotajā metodē vērtētāji apskata līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumus nesēnā pagātnē, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem īpašumiem un vērtēšanas objektu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Saīdzināmie objekti:

Objekts Nr. 1	Skolas iela 4, Silajāņi, Silajāņu pag., Preiļu nov.
Pārdevuma laiks	07.2022.
Pārdevuma cena, EUR	24 684
Zemes gabala platība, ha	45 282
Ēku lietderīgā platība, m ²	1158,4
Palīgēkas/pagraba platības, m ²	148,9
Atrašanās vieta	Nedaudz sliktāka
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu konstrukciju skolas ēka, celta 1941. gadā un 2-stāvu ķieģeļu konstrukciju internāta ēka, celta 1860. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis vidējs. Inženiertehniskās komunikācijas, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure-krāsnis. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Palīgēka- koka šķūnis/pirts. Atrodas Silajāņu ciematā, līdz Preiļiem 25 km.



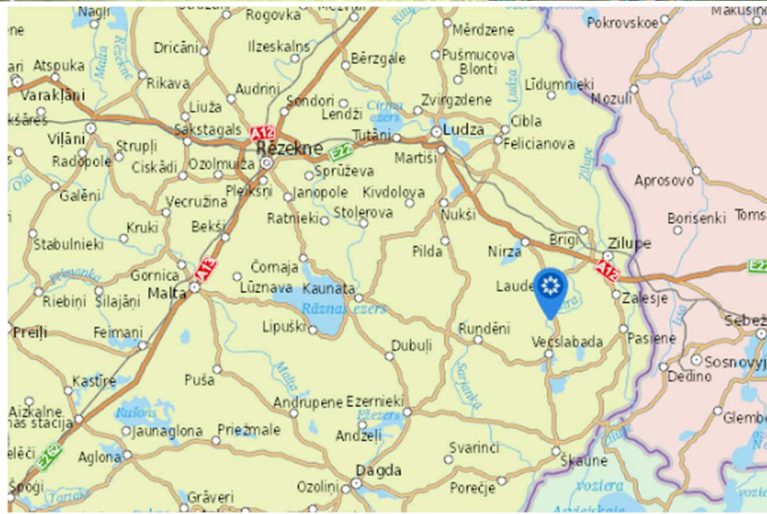
Objekts Nr. 2	Skolas iela 8, Salnava, Salnavas pag., Ludzas nov.
Pārdevuma laiks	02.2023.
Pārdevuma cena, EUR	15 540
Zemes gabala platība, ha	17 700
Ēku platība, m ²	1152
Palīgēku platība, m ²	86
Atrašanās vieta	Daudz slīktāka
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu konstrukciju bijušās skolas ēka, celta 1972. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis vidējs/apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā centrālā. Zemes gabals labiekārtots. Palīgēka- koka šķūnis. Atrodas Salnavas ciematā un autoceļa malā, līdz Kārsavai 7 km.



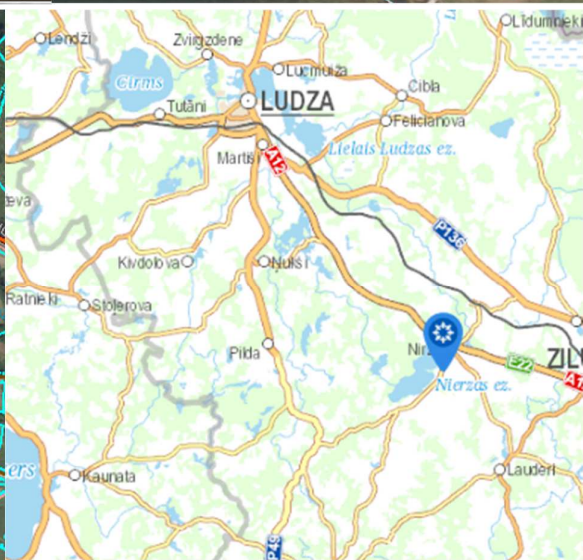
Objekts Nr.3	Preiļu iela 11, Štikāni, Silmalas pag., Rēzeknes nov.
Pārdevuma laiks	12.2022.
Pārdevuma cena, EUR	21 100
Zemes gabala platība, ha	13172
Ēku platība, m ²	813
Palīgēkas/pagraba platības, m ²	148
Atrašanās vieta	Līdzvērtīga
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu konstrukciju bijušās skolas ēka, celta 1988. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis vidējs. Inženiertehniskās komunikācijas, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. Zemes gabals labiekārtots. Palīgēka- mūra noliktava. Atrodas Štikānu ciematā un autoceļa malā, līdz Preiļiem 22 km.



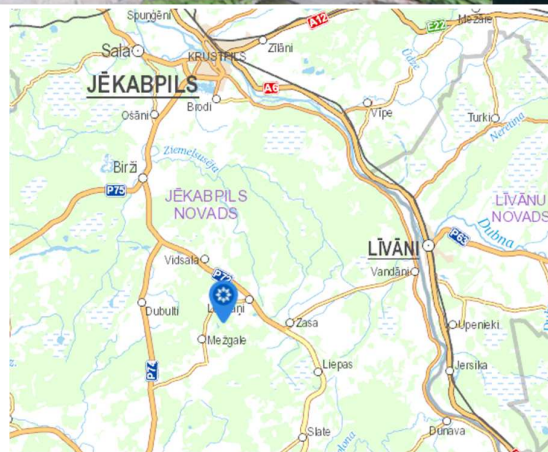
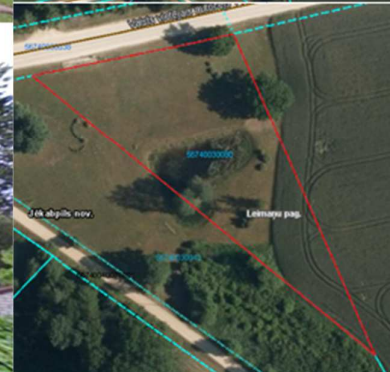
Objekts Nr.4	Ezera iela 2, Lauderi, Lauderu pag., Ludzas nov.
Pārdevuma laiks	11.2022.
Pārdevuma cena, EUR	15 875
Zemes gabala platība, ha	37 800
Ēku lietderīgā platība, m ²	1 266
Palīgēkas/pagraba platības, m ²	67
Atrašanās vieta	Daudz sliktāka
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu konstrukciju skolas ēka, celta 1950. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis apmierinošs, nepieciešams remonts. Inženiertehniskās komunikācijas, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā centrālā. Zemes gabals nav labiekārtots. Atrodas Lauderu ciematā un autoceļa malā, līdz Zilupei 12 km.



Objekts Nr.5	Skola, Nirza, Nirzas pag., Ludzas nov.
Pārdevuma laiks	09.2022.
Pārdevuma cena, EUR	50 759
Zemes gabala platība, ha	8 008
Ēku lietderīgā platība, m ²	1 195
Palīgēkas/pagraba platības, m ²	117
Atrašanās vieta	Daudz labāka
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu konstrukciju skolas ēka, celšanas gads nav zināms. Ir uzstādīts jauns metāla jumta segums. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir vidējs/labs, telpas ir remontētas. Inženiertehniskās komunikācijas, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā centrālā. Palīgēka- koka šķūnis. Zemes gabals labiekārtots. Atrodas Nirzas ciematā un autoceļa malā, līdz Ludzai 21 km. Zemes gabals robežojas ar Nirzas ezeru.



Objekts Nr.6	Bērzgala skola - dzīvojamā māja, Leimaņu pag., Jēkabpils nov.
Pārdevuma laiks	09.2022.
Pārdevuma cena, EUR	53 500
Zemes gabala platība, ha	87 000
Ēku lietderīgā platība, m ²	1 419
Palīgēkas/pagraba platības, m ²	494,4
Atrašanās vieta	Līdzvērtīga
Īss objekta raksturojums	Bijušās skolas apbūve Leimaņu pagastā, lauku apvidū. Objekts sastāv no 1934. gadā celtas mūra skolas ēkas - 791,8 kvm, atsevišķas mūra internāta ēkas. Skolas ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdare atbilstoša agrākajam izmantošanas veidam. Ēkai metāla jumts - mainīts. Dzīvojamā māja daļēji apmierinošā stāvoklī, apdzīvojama. Internāta ēka netiek izmantota, nepieciešams remonts. Piebraukšana pa grants ceļu. Pārdots pašvaldības izsolē. Līdz Jēkabpilij 30 km.



Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

Adrese	Skolas iela, Silajāņi, Silajāņu pag., Preiļu nov.	Skolas iela, Salnava, Salnavas pag., Ludzas nov.	Preiļu iela, Štikāni, Sīlmalas pag., Rēzeknes nov.	Ezera iela, Lauderi, Lauderu pag., Ludzas nov.	Skola, Nirza, Nirzas pag., Ludzas nov.	Bērzgala skola, Leimaņu pag., Jēkabpils nov.	“Sutru pamatskola”, Sutri, Sutru pagasts, Līvānu novads
Darījuma / piedāvājuma laiks	07.2022.	02.2023.	12.2022.	11.2022.	09.2022.	09.2022.	
Pārdošanas cena, Eur	24684	15540	21100	15875	50759	53500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprīkojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, Eur	24684	15540	21100	15875	50759	53500	
Zemes gabala platība, m ²	45282	17700	13172	37800	8008	87000	31980
Pamatēku platība, m ²	1158	1152	813	1266	1195	1419	1238
Palīgēku, palīgtelpu platība, m ²	148,9	0	147,5	66,6	116,5	494,4	180,5
Apbūves intensitāte	3%	7%	6%	3%	15%	2%	4%
Pamatēku 1 m ² pārdošanas cena, Eur/m ²	21	13	26	13	42	38	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>							
Korekcija par atrašanās vietu	5%	25%	0%	30%	-40%	0%	
Ēkas konstruktīvais risinājums	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis	10%	20%	20%	25%	0%	0%	
Pamatēkas lielums	3%	3%	15%	0%	2%	-7%	
Inženiertehniskās komunikācijas, to tehniskais stāvoklis (apkures veids)	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Ēkas plānojuma atbilstība labākajam izmantošanas veidam	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	-5%	12%	6%	0%	6%	-20%	
Palīgēkas, palīgtelpu platības	0%	10%	0%	10%	0%	-7%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	13%	60%	31%	55%	-42%	-44%	
Kopējā korekcija EUR	3208,92	9324	6541	8731,25	-21318,78	-23540	
Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, Eur	27 893	24 864	27 641	24 606	29 440	29 960	27 401
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība, EUR							27401
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība (noapaļojot), EUR							27 400

Aprēķinā par salīdzinošajiem objektiem izvēlētas sešas skolu ēkas. Dažām īpašuma sastāvā ir dzīvojamās mājas un palīgēkas. Vērtējamam objektam lietderīgo (aprēķinos izmantoto) platību sastāda skolas ēka (1073,4 m²) un dzīvojamā māja (164,7 m²). Palīgēku platība (180,5 m²) tiek atsevišķi koriģēta aprēķinā.

11. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 16. februārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Baiba Šapkina. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

Vērtējamais objekts vērtētāju skatījumā ir ar salīdzinoši zemu cenu likmi un zemu likviditāti, ierobežotā pieprasījuma un tālākās ierobežotās alternatīvās izmantošanas dēļ.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2024. gada 16. februārī, **vērtējamā objekta "Sutru pamatskola", Sutros, Sutru pagastā, Līvānu novadā aprēķināta tirgus vērtība ir EUR 27 400 (divdesmit septiņi tūkstoši četri simti eiro).**

Gunārs Kiziks

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.14

Baiba Šapkina

SIA "Latio" vērtētāja asistente

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežošie faktori

- Novērtētais ģpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka ģpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav citu rakstisku vienošanos vai ģres / nomas lģgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rģcģbā nav informācijas par šādu gadģjumu, bet ja pastāv kāda neapskatģta vienošanās vai nomas lģgums, tad noteiktā objekta vērtģba var mainģties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrģvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brģvs no ģpašumā deklarģtām personām;
- Tiek uzskatģts, ka ģpašums nav ieguldģts uzņģmģjsabiedrģbas pamatkapģtālā;
- ģpašumā nav veikti neatdalģmie ieguldģjumi, uz kuriem varģtu pretendģt trešās personas;
- Novērtģjumā paustā informģcija ir pieņemta par ticamu, taču novērtģtģji nevar uzņģmties pilnu atbildģbu par to precģzitģti, tģ kģ nav speciģlu garantģju par tģs ticamģbu. Precģzitģte ir atkarģga no informģcijas pareģzģbas, kas ir iesniegta un iegģta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtģtģjiem nevar prasģt dot apliecinģjumu tiesģ, saistģbģ ar vērtģjumu par šo ģpašumu, izņģmot gadģjumus, kad ir noslģgta iepriekšģja vienošanās.
- Šai novērtģjumā iekļautais vizuģlais materiģls (kartes, attģstģbas plģns u.c.) tiek piedģvģts vienģgi ar nolģku, palģdzģt lasģtģjam iztģloties novērtģjamo objektu un labģk izprast pasniegto informģciju, un novērtģtģji neuzņģmas atbildģbu par šo materiģlu precģzitģti.
- Novērtģjumu nav atļauts kopģt un publicģt, kģ arģ tas nevar tģkt lietots citiem nolģkiem kģ novērtģjuma uzdevumā teģkts, bez iepriekšģjās novērtģtģju un ģpašnieka rakstveida piekrišanas katrģ gadģjumģ atsevišķģ.
- Ne viss vērtģjums, ne daļa tģ satura (sevišķģ, kas attiecas uz secinģjumiem par vērtģbu, par tirģus datiem) nedrģkst tģkt izplatģti publiski reklģmģs, ziņu raidģjumos, pģrdošanas portģlos vai citos masu informģcijas sakaru lģdzekļos bez iepriekšģjas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslģptu vai neredzamu konstrukģju stāvokļa izmaiņu, kas palielinģtu vai pazeminģtu ģpašuma vērtģbu, un kas ir atklģjamas tikai ar speciģlām inģnieru pģrbaudģm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalģ veiktie bģvniecģbas darbi, kģ arģ inģnieri tehnisko komunikģciju izbģve/pieslģģumi, ir veikti LR Likumdošanģ noteiktģjģ kģrtģbģ, ja vērtģjumģ nav atrunģts citģdi.
- Salģdzinģmie skaitļģ, kas saistģti ar šo vērtģjumu, tiek uzskatģti par nģkušiem no drošiem avotiem. Novērtģtģji ir pģrbaudģģjuši datus pģc savģm vislabģkajģm iespģjģm, bet neuzņģmas atbildģbu par skaitļģ patiesumu.
- Vģrtģjums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtģšanas brģdi, tirģus cenu iespģjamas svģrstģbas, pģc vērtģšanas datumģ, netiek iekļautģ vērtģjumģ.
- Vairums pieņģmumu un aprģķģnu, kas lietoti novērtģjumģ, attiecas tikai uz konkrģto dokumentu un nav lietojami atrautģ no tģ konteksta.

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Sutru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4112

Kadastra numurs: 76820020086

Nosaukums: Sutru pamatskola

"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pag., Līvānu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 7682- 002- 0086.		3.198 ha
2.1. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.		0.674 ha
3.1. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta.		
4.1. Uz zemes gabala atrodas namīpašums: skolas ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr.1) , dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2) un septiņas palīgceltņes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 3.,4.,5.,6.,7.,8.,9.), divas izbūves. <i>Žurn. Nr. 179, lēmums 04.02.1999., tiesnese Lidija Mičule</i>		1563 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SUTRU PAGASTA PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000041169. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1, 4.1 (225099000179)</i>	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
3.1. Pamats: Uzziņa par Sutru pagasta pašvaldībai piekrītošo zemi, 1999. gada 6. janvāra Valsts zemes dienesta lēmums Nr.7682-40, 1995. gada 20. februāra Preiļu rajona padomes rīkojums Nr.46, 1995. gada 10. marta Nodošanas -pieņemšanas akts.		
4.1. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme bez novērtējuma, ēkas un būves - Ls 11321.0. <i>Žurn. Nr. 179, lēmums 04.02.1999., tiesnese Lidija Mičule</i>		
5.1. Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000065595.	1	
5.2. Persona: Sutru pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000041169. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.3. Pamats: 2011.gada 14. marta izziņa Nr.2-7/11/90, 2011.gada 27. janvāra pašvaldības lēmums Nr. 1-33. <i>Žurn. Nr. 300003012723, lēmums 24.03.2011., tiesnesis Edgars Mukāns</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 0.4kV EPL josla 0.14km/5m aizsargjosla.	0.1 ha
2.1. Atzīme - SIA Lattelekom gaisvadu sakaru līnijasun sakaru kabeļa 0.42 km aizsargjosla.	
3.1. Atzīme - ceļa servitūts.	0.18 km
4.1. Pamats: Uzziņa par Sutru pagasta pašvaldībai piekrītošo zemi. <i>Žurn. Nr. 179, lēmums 04.02.1999., tiesnese Lidija Mičule</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 07.02.2024. 13:29:48.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76820020086	Sutru pamatskola	15996	4112	Sutru pagasts, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	15996
Kopplatība:	3.1980
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21462 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	21462 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76820020086	1/1	3435	"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pag., Līvānu nov., LV-5334

Kadastrālā vērtība (EUR):	3435
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.1980
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5836 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
76820020086001	1/1	6949	"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pag., Līvānu nov., LV-5334	Skola

Kadastrālā vērtība (EUR):	6949
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10734 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1073.4
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1937
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.01.1998
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
001	Skola

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	670.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	1073.4 kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5123.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	50

76820020086002	1/1	4874	"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pag., Līvānu nov., LV-5334	Dzīvojamā māja
----------------	-----	------	---	----------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	4874
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3261 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	164.7
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.01.1998
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Kokmateriāli
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	126.0
Būvtilpums:	628.0
Kopējā platība (kv.m.):	164.7
Nolietojums (%):	50
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	76820020086002-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	164.7 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	126.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	628.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	50

76820020086003	1/1	268	"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pag., Līvānu nov., LV-5334	Pagrabs
----------------	-----	-----	--	---------

Kadastrālā vērtība (EUR):	268
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	653 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	34.9
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.01.1998
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	131.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	34.9 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	51.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

76820020086008	1/1	241	"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pag., Līvānu nov., LV-5334	Noliktava
----------------	-----	-----	--	-----------

Kadastrālā vērtība (EUR):	241
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	329 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	38.9
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1966
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.01.1998
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	133.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	38.9 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	51.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

76820020086009	1/1	17	"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pag., Līvānu nov., LV-5334	Šķūnis
----------------	-----	----	---	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	17
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	26 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	47.1
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1966
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.01.1998
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	47.1 kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	292.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	139.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	80

76820020086010	1/1	212	"Sutru pamatskola", Sutri, Sutru pag., Līvānu nov., LV-5334	Šķūnis
----------------	-----	-----	---	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	212
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	623 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	59.6

Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2004
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.04.2004

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	60.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	170.0 kub.m.	-	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.1980
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6740
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.6740
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.6740
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	2.5240
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	3.1980	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.1000	ha
2	-	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.3000	ha
3	-	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.1000	ha
4	-	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0200	ha
5	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.18	km

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
-----------------------------	-------------------------------	--------------------	---------------------	---------------------------------------	--------

90000065595	Līvānu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	76820020086	Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316
-------------	--------------------------	-----	------------	-------------	---

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



LATVIJAS REPUBLIKA

PREIĻU rajona SUTRU pagasta
Sutru pamatskolas

7682-002-0086

Zemes kadastra №

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Sutru pagasta TDP 1991. gada 17. decembra 20. sasaukuma 6. sesijas lēmumam un zemes komisijas 1996. gada 23. jūlija protokolam Nr. 17.

Robežu plāns sastādīts pēc 1996. gada robežu uzņēmēšanas materiāliem mērogā 1:2000

Plāns sastādīts pēc magnētiskā meridiāna

Zemes kopplatība ir 3.198 ha

Zemes īpašums reģistrēts PREIĻU zemes

grāmatu nodaļas SUTRU PAGASTA zemes grāmatā

1999 . gada 4 FEBRUĀRĪ

Nodalījuma (folijas) № 4112

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:

VALSTS ZEMES DIENESTS

PREIĻU

rajona nodaļa



Nodaļas priekšnieks

O.Kursītis

09.01.99

EKSPLIKĀCIJA									
Zemes nogabalu Nr.	Kopplatība ha	tajā skaitā							
		Lauksaimn. izmant. zeme	no tās			Meži	Krūmāji	Zem ēkām un pagalmiem	Pārējās zemes
			Tīrumi un almas	Augļu dārzeņi	Nosusināta				
3.198	0.674	-	-	0.674	-	-	2.524	-	



2652-002-0086
7682-002-0086

APGRŪTINĀJUMI

- 1- AUSTRUMU ELEKTROTĪKLI - 0.4 KV EPL JOSTA - 0.14 km / 5m - 0.1 ha
- 2; 3; 4 - PREIĻU RAJ. VALSTS TELEKOMUNIKĀCIJU UZNĒMUMA SAHARU LĪNIJA UN SAHARU KABELIS - 0.42 km
- 5 - SERVITŪTA CEĻŠ - 0.18 km

ROBEŽU APRAKSTS

No A līdz B Preiļu raj. VCPN zeme
 " B " C Saimniecības "Gundegas zeme"
 " C " D Saimniecības "Smilgju Druvas" zeme
 " D " A Sutru pag. pašvald. zeme

Kontūru fotokartes Nr. 2193
 Nr. zemes ierīcības projektā 13²
 Valsts zemes dienesta uzskaites Nr. _____
 199_ gada " " _____
 Nodaļas vad. _____

LR Valsts Zemes dienesta Preiļu rajona nodaļa			
MĒRNICĪBAS BIROJS			
Biroja vadītājs	<i>S. Šķēps</i>	S. Šķēps	11.09.96
Robežas ierādīja	<i>T. Puķīte</i>	T. Puķīte	17.08.96
Plānu zīmēja	<i>T. Puķīte</i>	T. Puķīte	26.08.96

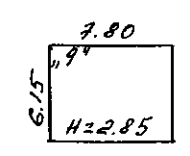
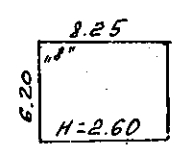
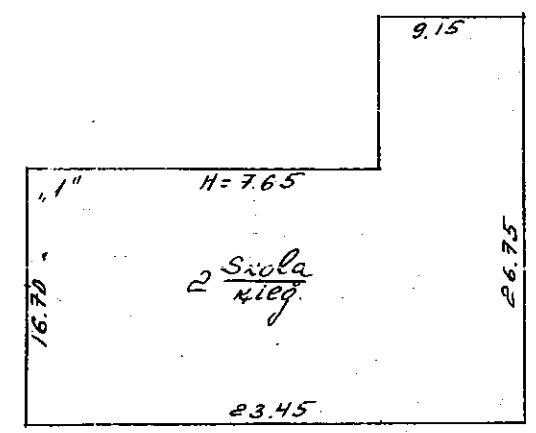
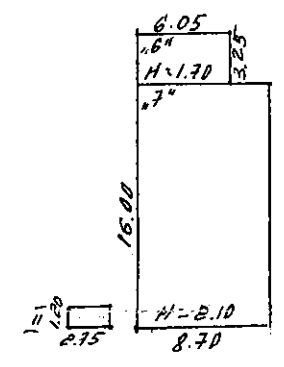
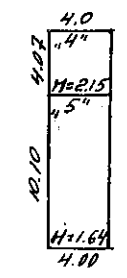
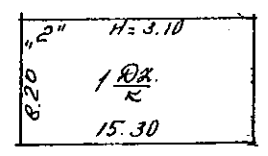
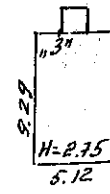
IV Uz zemes gabala atrodošās celtnes

Nr. līders	Celtnes nosaukums	Materiāls		Stāvu skaits	Aphūvēt. laukums m ²	Augstums	Tilpums m ³	Atjaunošanas vērtība Ls	Nolietošā nās %	Pašreizējā vērtība Ls	
		sienu	jumta								
1	Skola	ķieģi	mačeti	II	125.0	7.65	3257	16240	45	1932	
	"	"	"	II	244.8	7.65	5123				
		Kopā:						669.5	5123	16240	1932
2	Ķirurģu nodaļa	ķieģi	šiferis	I	125.5	3.10	389	2062	44	1155	
2-2	Medicīniskā	"	"	I	(125.5)	2.80	339	1695	41	646	
		Kopā:			125.5		628	3157		1801	
3	Pārvalde	betons	-	I	47.6	2.75	131	266	20	165	
4	Sākums	dēģi	šiferis	I	16.3	2.15	35	33	50	16	
5	Skolniece	stikls	stikls	I	40.4	1.64	66	124	60	50	
6	Sākums	dēģi	šiferis	I	19.7	1.70	33	38	60	15	
7	Sākums	"	šiferis	I	139.2	2.10	242	330	80	66	
8	Mūziktāle	ķieģi	šiferis	I	51.2	2.60	133	274	40	165	
9	Sākums	dēģi	"	I	139.2	2.10	242	320	80	66	
		Kopā:						456.9		1335	543
		Kopā kopā:						1252.2		20732	11216

V Ēku un izbūvju vērtības Ls

Nosaukums	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība
Pamataceltnes	19397	10735						
Pašgeceltnes	1335	543						
Izbūves	86	45						
KOPA	20818	11321						
	199 6 g 42.10	199 g			199 g		199 g	
Izpildīja	Miliņš							
Parbaudīja								

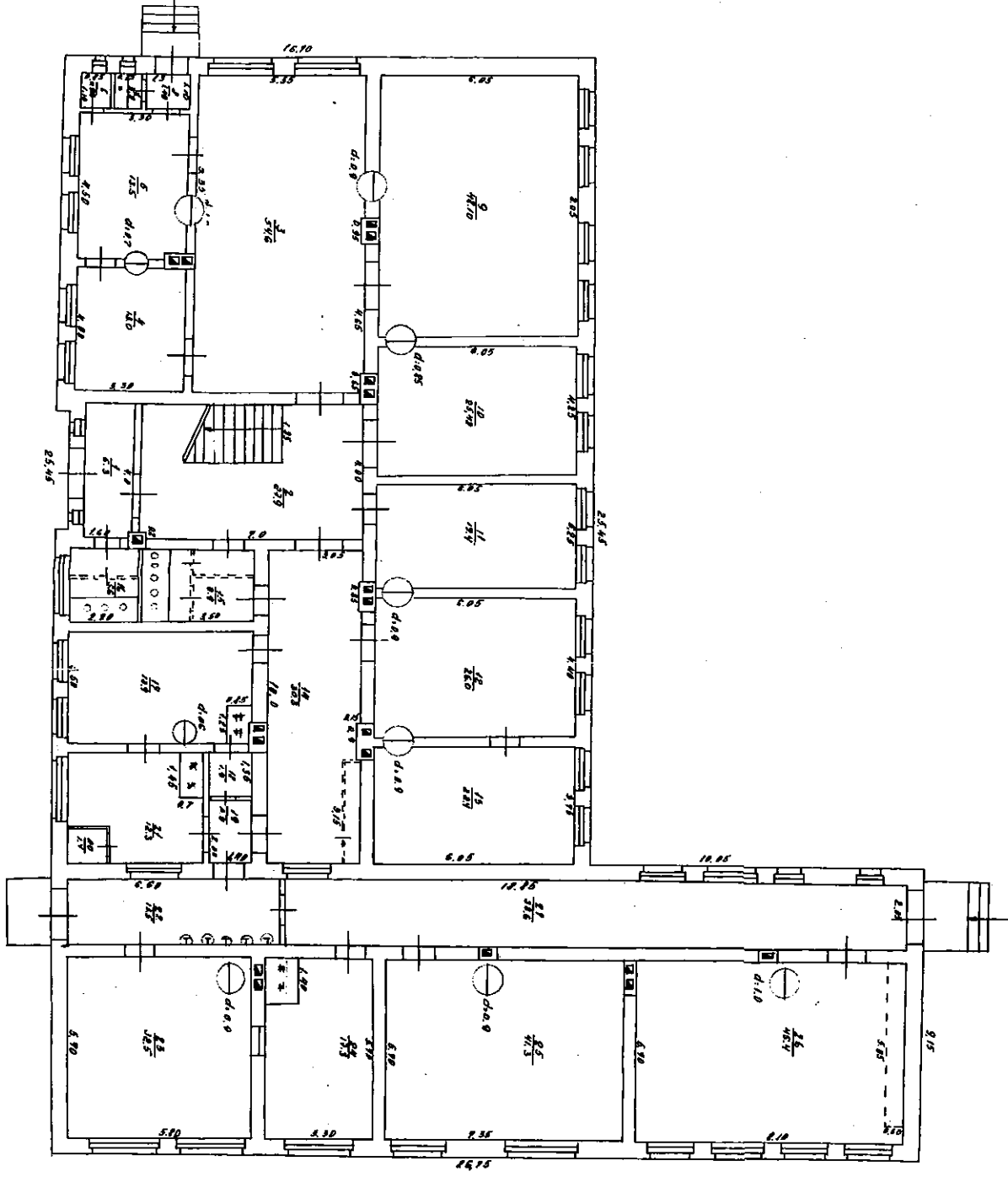
Sutru pag.
"Sutri"



Preiki - Livāni

1996. 22. 10.

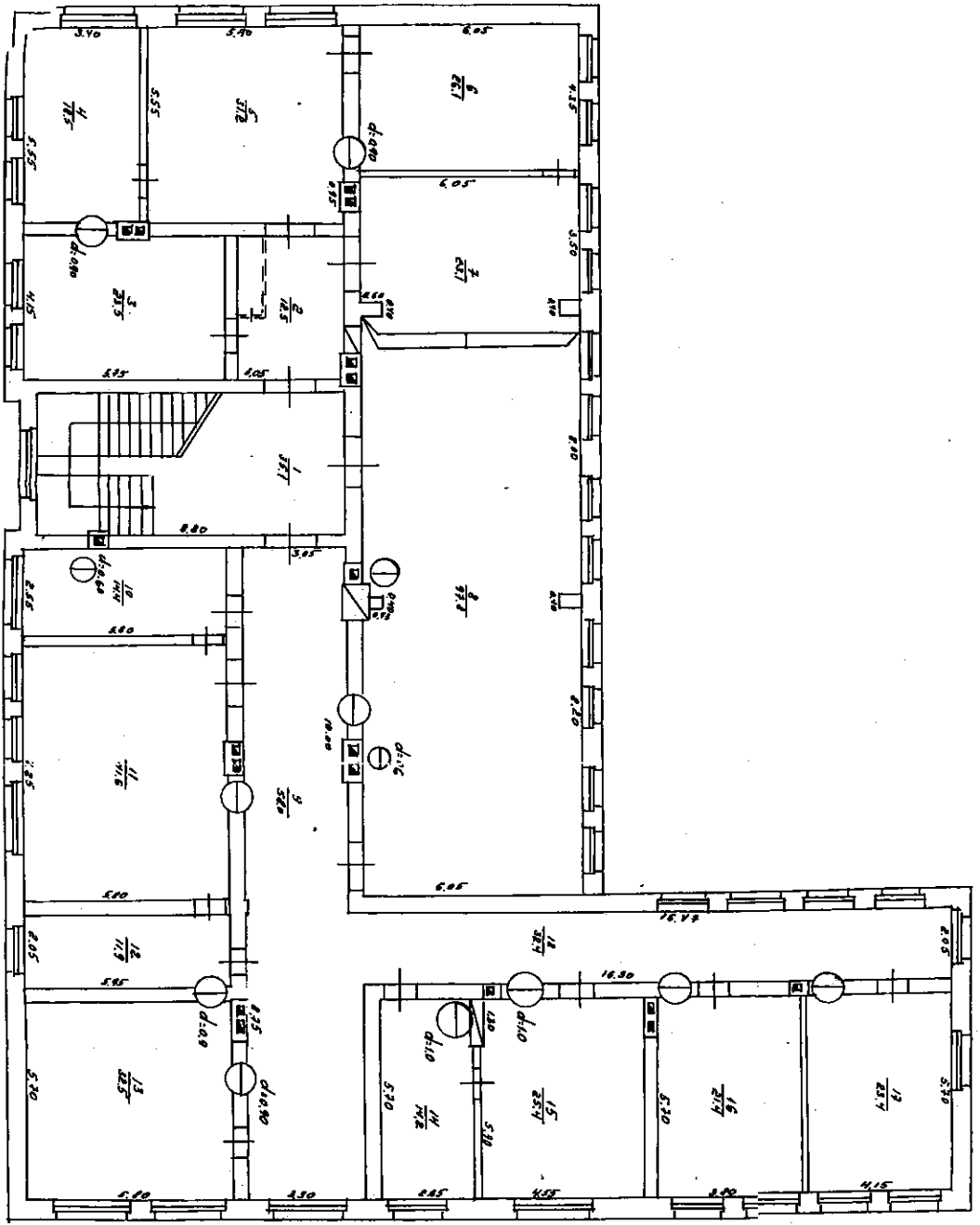
Silva



1986. 22.10.

I. Stier
A. 3.50

I. uter pag.
Stier



2. Skizze
A-355

Seite pag.
Seite

1902/04

B.

PLANA EKSPLIKĀCIJA

INV. LIETA Nr. _____ CELTNEI Nr. _____ Ipašnieku kategorija _____
 Pilsēta _____ pilsētciemats _____ rajons Preiļi pagasts Būtiņi māju nos. Būtiņi
 iela, prosp. _____ mājas Nr. _____ kvartāls Nr. _____ grupa Nr. _____ grunts Nr. _____

Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m

1	2	3	4	atskaite Nr. 1 dzīv. fonds		7	8	9	10	11	12	13	14
				5	6								
teraksta datums	Izveikta Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukumi	lietd. plat.	t. sk. dzīv.	ēkas kopplatība	klase jur. izziņa lietd. plat.	apbūvētā dzīv. ar apk.	stāvu apk.	apbūvētā dzīv. ar apk.	apbūvētā dzīv. ar apk.	palīglaukums	Istabu iekš. augstums
1996. 2. 2. 10	I	1	gaitenis			6.3						6.3	3.55
		2	stāvs			27.9						27.9	
		3	stāvs			54.6				54.6			
		4	holiņtāva			13.0						13.0	
		5	"			13.5						13.5	
		6	paliknam			0.9						0.9	
		7	"			0.8						0.8	
		8	gaitenis			1.4						1.4	
		9	klase			48.1	48.1						
		10	holiņtāva			25.4	25.4						
		11	holiņtāva			19.4	19.4						
		12	klase			26.0	26.0						
		13	"			22.4	22.4						
		14	gaitenis			30.3						30.3	
		15	tualete			8.9						8.9	
		16	"			5.6						5.6	
		17	gārbtūve			18.9						18.9	
		18	paliknam			1.9						1.9	
		19	gaitenis			2.8						2.8	
		20	paliknam			1.4						1.4	
		21	holiņtāva			12.3						12.3	
		22	gaitenis			13.5						13.5	
		23	bedamgāle			32.5			32.5				
		24	virtuve			17.3			17.3				
		25	klase			41.3	41.3						
		26	darbnīca			45.4	45.4						
		27	gaitenis			38.6						38.6	
			Kopā:			520.4	228.0		498.546		21.9	170.1	

Tehniķis inventarizators Zilber

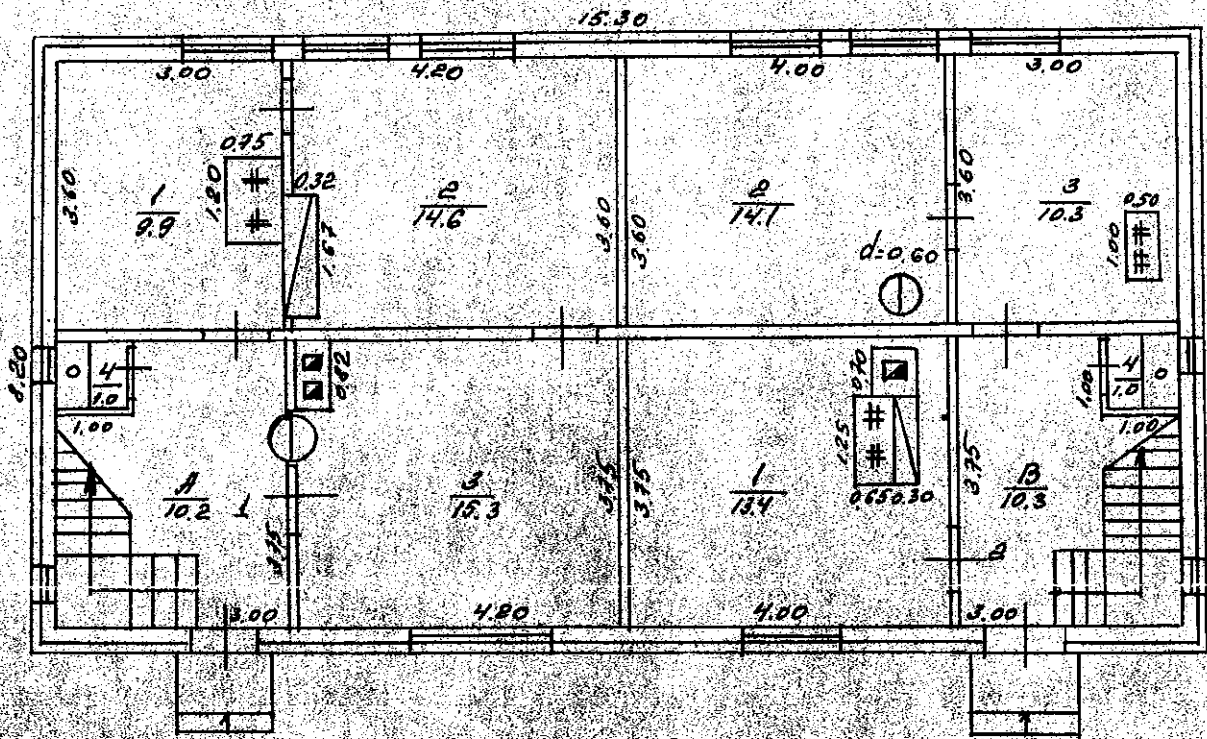
Kontrollieris _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
996.22.10	II	1	kapņu telpa			35.1					35.1		3.50
		2	paiteņis			12.5						12.5	
		3	gulamistaba			23.5				23.5			
		4	bibliotēca			18.5		18.5					
		5	kabinets			31.2	31.2						
		6	— " —			26.1	26.1						
		7	skatuvai			23.1				23.1			
		8	kāle			97.8				97.8			
		9	paiteņis			58.0						58.0	
		10	laboratorija			14.4	14.4						
		11	— " —			41.6	41.6						
		12	— " —			11.9	11.9						
		13	klase			32.5	32.5						
		14	— " —			14.2	14.2						
		15	— " —			25.4	25.4						
		16	gulamistaba			21.4				21.4			
		17	klase			23.4	23.4						
		18	paiteņis			32.4						32.4	
			Kopā:			547.0							
			Kiss kopā:			1073.4	220.7	18.5	120.9	44.9	35.1	102.9	
							448.7						

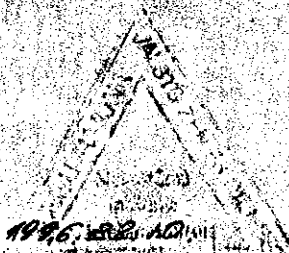
STĀVU PLĀNS

2. Stāvu pag.
"Sutei"

$h = 2.80$



Mārogs 1:100



Original

[Illegible text]	[Illegible text]	[Illegible text]	[Illegible text]
------------------	------------------	------------------	------------------

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

CELTNEI Nr. 1

Rajons *Preiļi* Pilsēta *Satei pag.* Grupa *Satei*

ielas Nr. Grunts

1	2	3	4	5	6	7	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m²					13	
							8	no tā					
								9	10	11	12		
1996. gada 10.	I	1	1	virtuve			9.9					9.9	2.50
			2	dzīvokļa telpa			14.6	14.6					
			3	"			15.3	15.3					
			4	tualete			1.0					1.0	
			A	kaprīns telpa			10.2				10.2		
			Kopā:					51.0	24.9		10.2	10.9	
		2	1	virtuve			13.4					13.4	
			2	dzīvokļa telpa			14.1	14.1					
			3	"			10.3	10.3					
			4	tualete			1.0					1.0	
			B	kaprīns telpa			10.3				10.3		
			Kopā:					49.1	24.4		10.3	14.4	
		Kopā I stāvē:					100.1	54.3		20.5	25.3		
Mansards		1	1	dzīvokļa telpa			10.7	10.7					2.50
			2	"			8.5	8.5					
			3	virtuve			11.1					11.1	
			C	kaprīns telpa			2.0				2.0		
			Kopā:					32.3	19.2		2.0	11.1	
		2	1	dzīvokļa telpa			10.7	10.7					
			2	"			8.5	8.5					
			3	virtuve			11.1					11.1	
			D	kaprīns telpa			2.0				2.0		
			Kopā:					32.3	19.2		2.0	11.1	

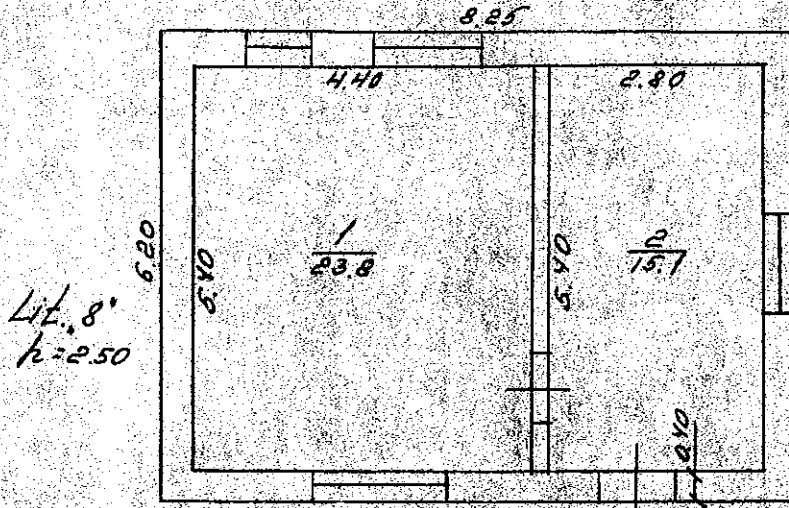
Inventarizators *Ilja* Inž. kontrolieris *Ilja*

Kopā: *Ilja* 64.6 38.4 4.0 22.2

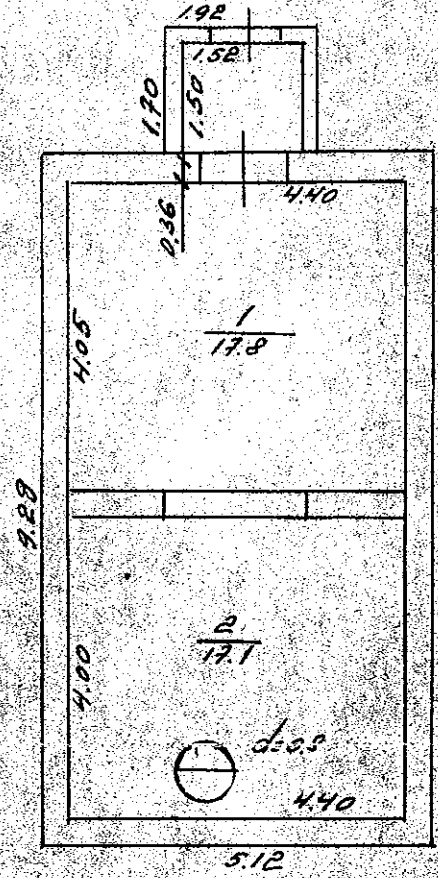
Pašreizējais plāns 104.7 92.7 24.5 47.5

STAY PLAN

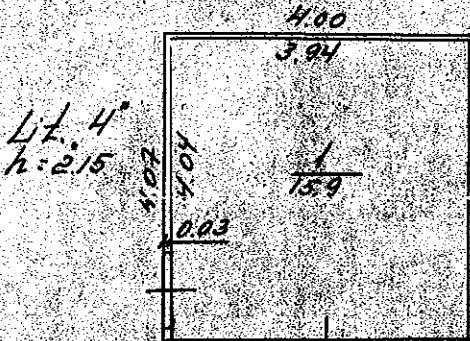
3-5, 7-9 Sutra pag
"Sutri"



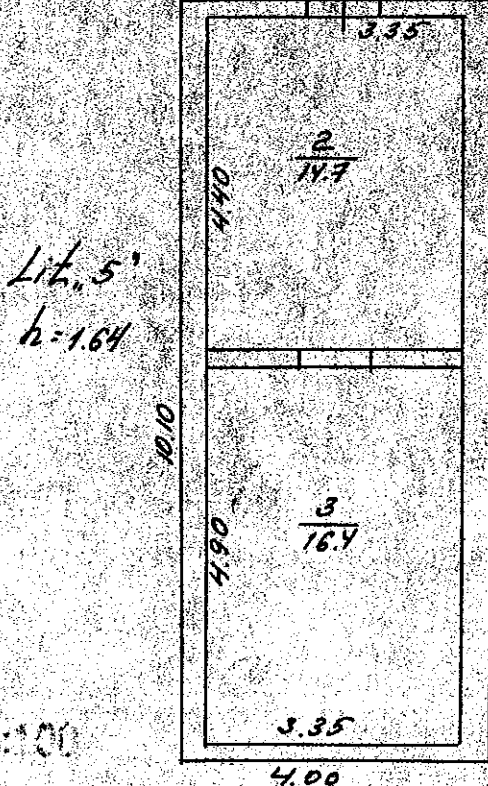
Lit. 8
h=2.50



Lit. 3
h=2.45



Lit. 4
h=2.15



Lit. 5
h=1.64



S. Liof

1:100

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

CELTNEI Nr. 3-9

Rajons *Priekš* Pilsēta *Gutru pag* Grupa *Gutri*

Ielā Nr. Grunts

Ieraksta numurs	Stāvi	Dzīvokļu vai telpu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukumi	Tumša, pustumša	Faktiska istabu izmērojuma	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²					Istabu iekš. augstums no grīdas līdz griestiem
							darbais kopā	<i>pagrabā</i> apkaļotais	<i>atsevišķi</i>	no tā		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1996. 22. 16.	3.		1	pagrabā			17.8	17.8				2.15
			2	"			17.1	17.1				
			Kopā:				34.9	34.9				
	4		1	īstābnis			15.9			15.9		2.15
	5		2	īstābnis			14.7		14.7			1.64
3			"			16.4		16.4				
Kopā:					31.1		31.1					
	6		1	īstābnis			19.3			19.3		1.10
	7		2	"			157.7			157.7		2.10
	8		1	kolonādnis			23.8				23.8	2.50
2			"			15.1				15.1		
Kopā:					38.9		38.9					
	9		1	īstābnis			47.1			47.1		2.85
	Kopā:						34.9	34.9	31.1	34.9	38.9	

Inventarizators

Inž.-kontrolieris



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA «Latio»

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

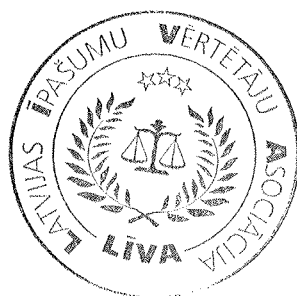
Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

Subject: par KUB sertifikāta pagarināšanu
From: Inese Žemaite <Inese.Zemaite@vertetaji.lv>
Date: 11.09.2023 18:23
To: Kārlis Sarma LATIO <karlis.sarma@latio.lv>

SIA "LATIO"

Informēju, ka LĪVA Kompetences Uzraudzības birojs ir pieņēmis lēmumu pagarināt SIA "Latio", reģistrācijas numurs 41703000843, Kompetences sertifikātu Nr.3 kategorijā - nekustamā īpašuma vērtēšana (NĪ) uz 5 (pieciem) gadiem, no 2023.gada 11.septembra līdz 2028.gada 10.septembrim. Informācija par sertifikāta derīguma termiņu publicēta <https://www.vertetaji.lv/kub/kompetences-sertifikati-nekust>

Ar cieņu
Inese Žemaite
LĪVA administratore
26542892



Kompetences sertifikāti nekustamā īpašuma (NĪ), kustamās mantas (KM) un uzņēmējdarbības, biznesa (B) vērtēšanā

Nr.p.k.	Sertifikāta Nr.	Komersants	Reģistrācijas Nr.	Sertifikāts derīgs līdz	Sertificētie vērtētāji, kurus nodarbina komersants
1	1.	SIA "Eiroeksperts" (NĪ, KM, B)	40003650352	01.02.2026.	Žuromskis Vilis (NĪ, B), Žuromskis Artūrs (NĪ, B), Blūzma Sandra (NĪ), Useniņš Didzis (NĪ), Kamradze Aina (NĪ), Pommers Guntis (KM)
2	3.	SIA "Latio" (NĪ)	41703000843	10.09.2028.	Edgars Šīns, Tatjana Beķere, Gunārs Kiziks, Anda Zvirbule, Ingars Kārklīšs, Toms Blate, Jeļena Boiko
3	4.	SIA "Langes Pils" (NĪ)	40003327264	10.09.2023.	Valters Andrejs, Afendiks Viktors, Romanova Gunta
4	5.	SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss" (NĪ)	40003411495	17.09.2023.	Ornicāns Mārcis, Ermalis Toms, Pūtelis Andris
5	6.	SIA "VCG Ekspertu grupa" (NĪ, KM)	40003554692	22.10.2025.	Strautmanis Pēteris (NĪ, KM)



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 14

Gunārs Kiziks

vārds, uzvārds

100352-11561

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors