SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 08.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma **(nosaukums: Paegles-1)**,
kas atrodas **Preiļu novadā, Sīļukalna pagastā, "Paegles 1"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Žannai Osipovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma **(nosaukums: Paegles-1)**, ar kadastra numuru 7678 003 0005, kas atrodas **Preiļu novadā, Sīļukalna pagastā, "Paegles 1"**, ir reģistrēts Sīļukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.152 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 un kopējo platību 0,6 ha un apbūves:

- būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001 un kopējo platību 59,2 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 002 un kopējo platību 8,8 m^2,
- būves (sakņu glabātavas) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 003 un kopējo platību 30,1 m^2,
- būves (kūts dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 004 un kopējo platību 26,5 m^2,
- būves (šķūņa dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 005 un kopējo platību 27,5m^2,
- būves (šķūņa dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 006 un kopējo platību 18,1 m^2,
- būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 007 un kopējo platību 7,4 m^2,
- būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 008 un kopējo platību 13,7 m^2,

(turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Žannai Osipovai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma **(nosaukums: Paegles-1)**, kas atrodas **Preiļu novadā, Sīļukalna pagastā, "Paegles 1"**, 2026.gada 22.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

2 500 (divi tūkstoš pieci simti) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
- 1.1 Vērtējamais īpašums
- 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
- 1.3 Vērtēšanas uzdevums
- 1.4 Vērtēšanas datums
- 1.5 Vērtēšanas mērķis
- 1.6 Īpašumtiesības
- 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
- 1.8 Pašreizējā izmantošana
- 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
- 1.10 Labākais izmantošanas veids
- 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
- 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
- 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
- 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
- 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
- 1.16 Papildus informācija

2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
- 4.1 Atrašanās vieta
- 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 apraksts
  - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
  - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
  - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
  - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
- 4.3 Apbūves apraksts
  - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001 apraksts
  - 4.3.2 Palīgēku apraksts

5. Īpašuma vērtējums
- 5.1 Vērtējuma pamatojums
- 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
- 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
- 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
- 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
  - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
  - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
- 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
- 5.7 Neatkarības apliecinājums
- 5.8 Kopsavilkums

6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

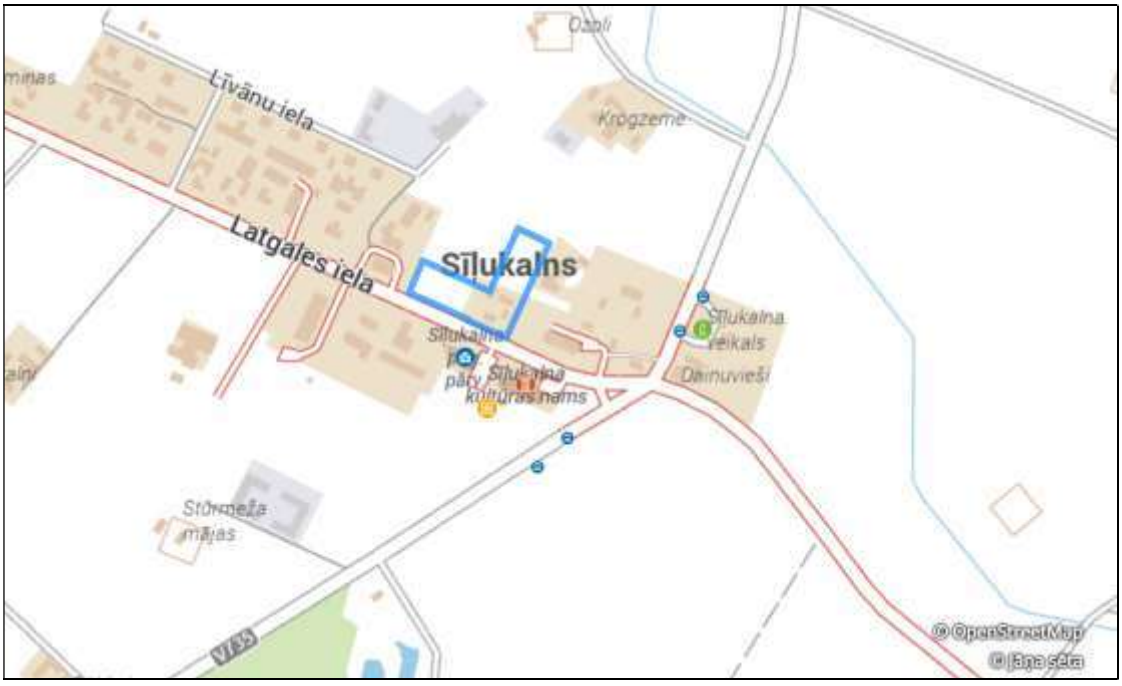
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums **(nosaukums: Paegles-1)**, kas atrodas **Preiļu novadā, Sīļukalna pagastā, "Paegles 1".**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērināta tiesu izpildītāja Žannai Osipovai.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 22.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Juridiska persona. Pamats: 2017.gada 31.augusta pirkuma līgums Nr.4643.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 un kopējo platību 0,6 ha. Būves (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001 un kopējo platību 59,2 m^2. Būves (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 002 un kopējo platību 8,8m^2. Būves (sakņu glabātava) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 003 un kopējo platību 30,1 m^2. Būves (kūts dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 004 un kopējo platību 26,5 m^2. Būves (šķūnis dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 005 un kopējo platību 27,5m^2. Būves (šķūnis dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 006 un kopējo platību 18,1 m^2. Būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 007 un kopējo platību 7,4m^2. Būves (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 008 un kopējo platību 13,7 m^2.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī ar saimniecības ēkām un zemes vienību.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija pilsētā un ciemos (L1). Teritorja, kura būvniecību saskaņo ar VSIA "Latvijas Valsts ceļi" (TIN1 1)
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemes vienību.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 25.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātas tiesu izpildītājas Žannas Osipovas Pieprasījums Nr.04977/027/2026-NOS. Sīļukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.152 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.geolatvija.lv www.cenubanka.lv www.kadsatrs.lv www.lvm.geo.lv www.melioracija.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0,0548 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0006ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0,0548ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,0400 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0,0548 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0,05634 ha (**likumā noteikta aizsargzona**, kuras mērķis ir

	pasargāt dzeramo pazemes ūdeni no piesārņojuma. Tas ir **apgrūtinājums**, jo ierobežo zemes izmantošanu un saimniecisko darbību). **Ietekme uz būvniecību:** • **ierobežota jaunas apbūves** izveide, • nepieciešamas **papildu saskaņošanas** ar Veselības inspekciju vai pašvaldību, stingrākas prasības kanalizācijas sistēmām (hermētiski septiķi, aizliegta infiltrācija).
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Sīļukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.152 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Sīļukalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.152 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- apskatot vērtējamo īpašumu dabā, tika konstatēts, ka būves ar kadastra apzīmējumiem **7678 003 0005 004**, **7678 003 0005 005** un **7678 003 0005 006 faktiski neeksistē** un izmaiņas nekustamā īpašuma sastāvā **nav reģistrētas.** Ņemot vērā šo būvju iespējami nenozīmīgo raksturu un to, ka tās nav identificējamas dabā, tiek pieņemts, ka minētā neatbilstība **būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību;** - sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs); - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	VZD kadastra informācijas sistēmā īpašumam ar kadastra numuru 76780030005 ir reģistrēta adrese- Latgales iela 4, Sīļukalns, Sīļukalna pag., Preiļu nov., LV-5331.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

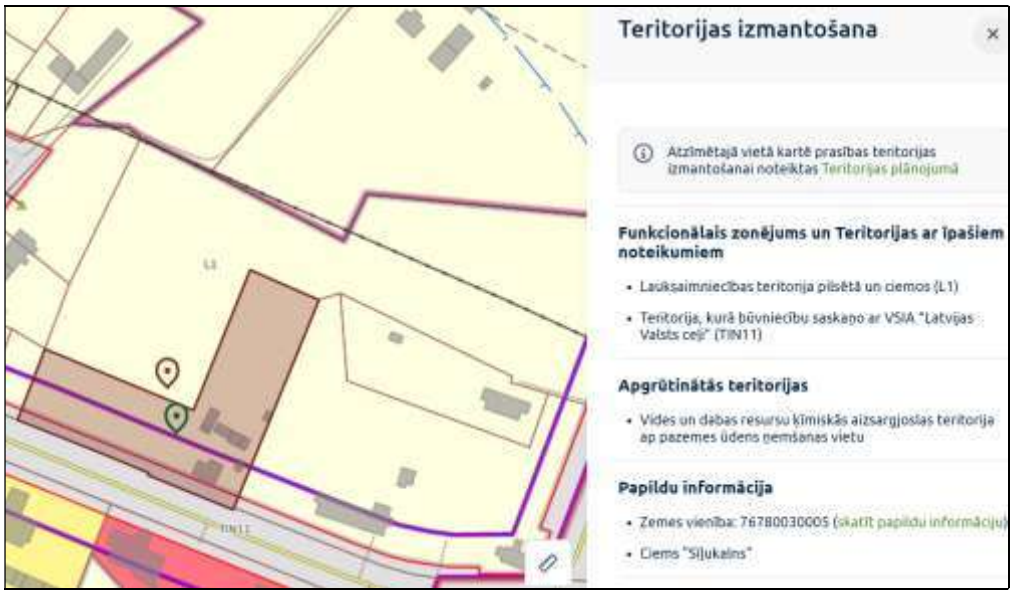
Novietojums





Informācijas avots: www.balticmaps.lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

	
Piebraucamais ceļš pie objekta	Piebraucamais ceļš pie objekta
	
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001
	
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001

	
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001
	
Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001
	
Teritorija	Palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 002, 7678 003 0005 003

	
Teritorija un būve ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 007	Teritorija
	
Būve ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 008	Teritorija
	
Palīgēkas	Palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 002, 7678 003 0005 003

	
Palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 002, 7678 003 0005 003	**Palīgēka ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 008**
	
Teritorija	**Teritorija**

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Preiļu novada, Sīļukalna pagastā apdzīvotā vietā Sīļukalns.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	robežojas	robežojas	90m	~31	~202

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V735 aptuveni ir 220m.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Preiļu novadā, Sīļukalna pagastā uzskatāms par samērā apmieriošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 0,6 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,5	83,33%
Meži	-	-
Zeme zem ēkām	0,1	16,67%
KOPĀ	**0,6**	**100%**

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Preiļi - Sīļukalns, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa Latgales ielu aptuveni 120m, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienības ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērota vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

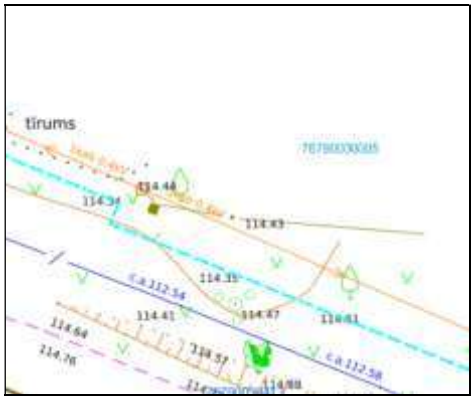
4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem pagalms ar ēkām, dabīga pļava, krūmi un koki

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



Uz zemes vienības atrodas elektrības sadales kaste (topogrāfijas karte no www.kadastrs.lv) .

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,5 ha vai 83,33 % no kopējās zemes platības. Reljefs teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 35 balles, tās nav meliorētas. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar zāli, krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: www.meliorācija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7678 003 0005 001 apraksts

Ēkas uzbūvēšanas gads saskaņā ar VZD- 1957.gads. Ēkas ekspluatācijas nodošanas laiks nav norādīts. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. **Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts.** Apskates brīdī ēka **netiek izmantota atbilstoši tās funkcionālajam mērķim.** Daļa logu ir **aizsisti ar plāksnēm**, jumta segumu klāj **izteikta sūnu kārta**, savukārt **koka dēļu apdare ir bojāta utt.**.

Nav pieejama informācija par ēkas **konstruktīvo pamatelementu**, **iekštelpu** un **inženierkomunikāciju** tehnisko stāvokli, kā arī nav iespējams objektīvi izvērtēt, vai ēkas **atjaunošana ir tehniski iespējama un ekonomiski pamatota.**

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	70,6
Tilpums, m^3	190,0
Nolietojums pēc VZD	V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	59,2

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m^2	38,4
Palīgtelpas, m^2	20,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona,betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi - krāsoti	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu, aizsistas ar plāksnēm	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav zinams	Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Slikts
Sienas		Slikts
Griesti		Slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsns)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde		X (balons)
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Sakņu glabātuve	Šķūnis	Pirts
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.002	Lit.Nr.003	Lit.Nr.007	Lit.Nr.008
Platība, m^2	8,8	30,1	7,4	13,7
Uzbūvēšanas gads	1957	1957	1960	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-	-	-
Apbūves laukums, m^2	9,2	91,0	10,6	13,7
Tilpums, m^3	15,0	38,0	22,0	26,0
Nolietojums pēc VZD	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcija līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Slikts	Slikts	Slikts
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	Krāsns	-

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

"Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.