

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/6 DOMĀJAMO DAĻU NO
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - APBŪVES**

KRONVALDA IELA 34, RŪJIENA, VALMIERAS NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir korigēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Korigētā vērtējuma atskaite nav izmantojama citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem, jo vērtējuma atskaitē vērtētājs ir veicis apzinātas satura korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 5. augusts

God. Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūves**, kas atrodas **Kronvalda ielā 34, Rūjienā, Valmieras novadā (kadastra Nr. 9615 503 0004)** un sastāv no **apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9615 003 0215 001) ar kopplatību 116,1 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 9615 003 0215 002) ar kopplatību 73,0 m²**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 5. augustā.

Zemes gabals ar platību 2178 m² (kadastra apz. 9615 003 0215) nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. 1/6 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dālot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērināta tiesu izpildītāja pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.

Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma *izsoles sākumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā **fiziskai personai 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 1 900 (Viens tūkstotis deviņi simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cienā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA.....	6
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
KLIMATS UN VIDE	7
APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE	9
FOTOATTĒLI.....	10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16
PIELIKUMI	17
ZEMES GABALA ROBEŽU PLĀNS.....	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Kronvalda iela 34, Rūjiena, Valmieras novads
Kadastra numurs	9615 503 0004
Vērtējamā objekta sastāvs	Apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9615 003 0215 001) ar kopplatību 116,1 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 9615 003 0215 002) ar kopplatību 73,0 m². <i>Zemes gabals ar platību 2178 m² (kadastra apz. 9615 003 0215) nav šī vērtējuma sastāvdaļa.</i> <i>Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. Saskaņā ar 1/6 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski datot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000543096, pamatojoties uz 2015. gada 27. marta tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz divām būvēm (kadastra apz. 9615 003 0215 001 un 9615 003 0215 002), kas atrodas Kronvalda ielā 34, Rūjienā, Valmieras novadā, ir nostiprinātas: • 2/3 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/6 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/6 domājamās daļas fiziskai personai. Zemes gabala īpašnieks – pašvaldība.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas datorizdruku, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Nauris Miglavs.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 5. augustā. Sētas durvis bija aizslēgtas, vērtētājs nepieklūva pie ēkām, līdz ar to netika nodrošināta īpašuma iekštelpu apskate un foto fiksācija. Ēku fasāžu fotofiksācija tika veikta apgrūtinātos apstākļos no ielas puses. Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vajadzībām, šādos gadījumos, kad vērtētājam nav nodrošināta iespēja iekļūt vērtējamā īpašumā, vērtējums tiek sagatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti un tā vērtību
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis

	tiek pieņemts kā apmierinošs.
Noteiktās 1/6 domājamās daļas vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 3 900 (Trīs tūkstoši deviņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 1 900 (Viens tūkstotis deviņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 5. augusts.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Objekta apskate dabā;
- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- Nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu datubāze www.ss.com;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Ēku un zemes gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

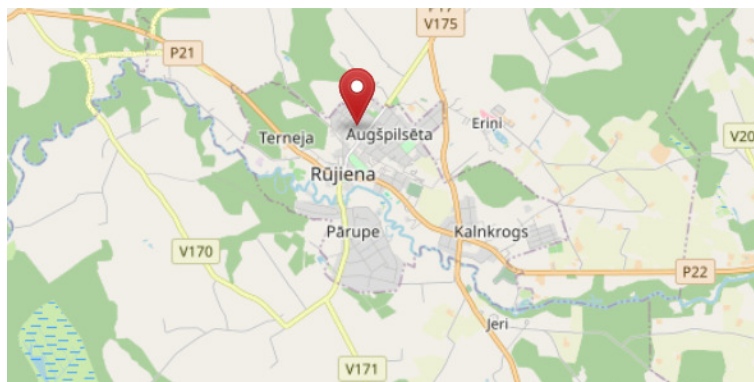
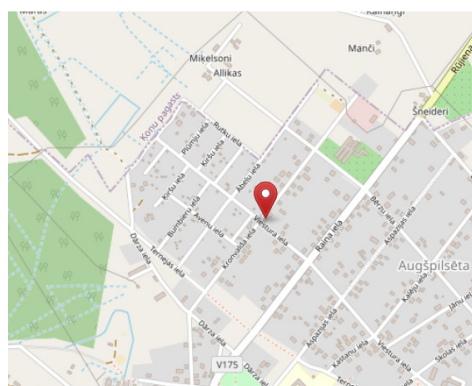
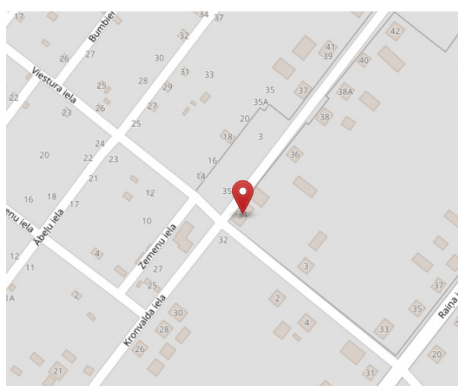
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums Rūjienā, kas ir neliela pilsēta Valmieras novada ziemeļu daļā. Tā pilda vietējā attīstības centra funkcijas, nodrošinot apkārtējo pagastu iedzīvotājiem izglītības, veselības aprūpes, tirdzniecības, valsts un pašvaldības pakalpojumus. Attālums no Rūjienas līdz Rīgai ~150 km, Valmierai ~45 km, Valkai ~50 km, Mazsalacai ~20 km.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido savrupmāju un mazstāvu dzīvojamā apbūve ar sakoptām teritorijām, kas nodrošina mierīgu un drošu dzīves vidi. Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kronvalda, Raiņa, Viestura un Bērzu ielu apbūves kvartālā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no Kronvalda ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes akmentiņu bitumena masas segumu.

Atrašanās vietas plāns:¹



SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA

Pilsētas centrs atrodas ~900 m attālumā, kur nelielos attālumos viens no otra atrodas pilsētas domes ēka, pārtikas mazumtirdzniecības veikali "Top", „Aibe”, „Maxima X” un "Lats", mājāsaimniecības preču veikals, pasts, lietoto apģērbu veikals „R.D.A.” un SEB bankas bankomāts. ~1,5 km attālumā atrodas Rūjienas vidusskola, ~700 m attālumā Rūjienas mūzikas skola, ~900 m Rūjienas sporta skola un ~700 m attālumā pirmsskolas izglītības iestāde "Vārpiņa".

¹ Kartes dati no @OpenStreetMap contributors

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

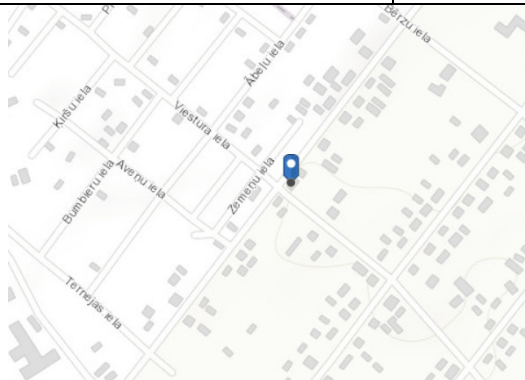
Zemes gabals ar kadastra Nr. 9615 003 0215 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 2178 m² (zemes gabals nav šī vērtējuma sastāvdaļa). Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, zemes virsmas reljefs ir līdzens. Uz zemes gabala ir zālājs, augļu koki, mazdārziņš, siltumnīca. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem, Kronvalda un Viestura ielām. Zemes gabals ir iezogots ar koka konstrukcijas sētu un drāšu žogu. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja un saimniecības ēka. Apbūve novietojusies Viestura un Kronvalda ielu krustojumā. Zemes gabals vērtēšanas dienā ir uzturēts. Zemes gabala īpašnieks – pašvaldība.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/straupu iziešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	Nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	Nav
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/augšne:	
Augsnes erozija	Nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	Nav

Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	Nevajag
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav
Piesārņojuma atliekas	Nav
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav
Bīstamu objektu tuvums	Nav
Gaisa piesārņojums	Nav
Citi piesārņojuma avoti	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav informācija
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Nav
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav
Citi novērojumi	Nav

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 9615 003 0215 001
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēka apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka ar pagrabstāvu
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1900.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	135,1 m ²
Kopējā platība	116,1 m ²
Griestu augstums	1,7 m – 2,45 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Laukakmens
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Balto ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti PVC konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Nav informācija
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā (pieņēmums)
Kanalizācija	Vietējā (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā (pieņēmums)
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra sistēmā reģistrētajiem datiem.

Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	21.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	13.2	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	19.5	-
4	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	-	-	2.3	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	15.3	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	12.2	-
7	Noliktava	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	0.7	-
8	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	-	-	2.4	-
9	Tualetes	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	-	-	0.9	-
10	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	3.6	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	12.3	-
12	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.7	-	-	11.2	-
13	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.7	-	-	1.3	-

BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Malkas apkure (pieņemums)
Apsildāmā platība	Nav precīza informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts Būvniecības informācijas sistēmā
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	Nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Nav
Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav informācija
Elektroauto uzlādes iespējas	~950 m attālumā uzlādes stacija e-mobi (Ganību iela 9, Rūjiena)
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~650 m attālumā pie Dārza ielas. Rūjienas autoosta ~900 m attālumā.
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav informācija

Saimniecības ēka	Kadastra apz. 9615 003 0215 002
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēka apjoms	1-stāva koka konstrukcijas palīgēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1900.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	88,3 m ²

Kopējā platība	73,0 m ²
Griestu augstums	2,0 m – 2,1 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Laukakmens
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, apskates un LR VZD Kadastra sistēmas datiem</i>	
Ūdensapgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem (pieņēmums)
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā (pieņēmums)
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra sistēmā reģistrētajiem datiem.

Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	11.9	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	8.7	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	5.5	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	5.3	-
5	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	3.2	-
6	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	5.1	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	-	-	1.1	-
8	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.0	-	-	32.2	-

FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9615 003 0215 001) fasādes skati

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9615 003 0215 001) fasādes skati		Saimniecības ēkas (kadastra apz. 9615 003 0215 002) fasādes skati
		
Saimniecības ēkas (kadastra apz. 9615 003 0215 002) fasādes skati	Pagalma skats	Kronvalda ielas skats

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Kronvalda ielā 34, Rūjienā, Valmieras novadā**, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – **dzīvojamās mājas apbūve**.

Mūsu novērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un

pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtējamajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

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

atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvērumi, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota, jo būvizmaksas neraksturo nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni.

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

Inženierkomunikācijas

Inženierkomunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta kopējā tirgus vērtībā.

Vide

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, piesārņojumu un defektu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

Apbūves tehniskais stāvoklis

Vērtētājs neveic apbūves tehniskā stāvokļa inženiertehnisko ekspertīzi un nemēģina konstatēt visus defektus, bojājumus, nodilumus, būvniecības kļūdas. Vērtētājs konstatē un uzrāda tos acīm redzamos defektus, kurus atbilstoši tirgus vērtības definīcijai varētu saskatīt arī vidusmēra pircējs un kas var būt nozīmīgi, hipotētiskajam vidusmēra pircējam veidojot savu viedokli par maksājamo cenu. Tādēļ tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu

konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie:

- atrašanās vieta – Rūjienā, privātmāju rajonā;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- Kronvalda iela ir ar asfalta segumu;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (116,1 m²);
- īpašums ir apdzīvots, labiekārtots un tiek uzturēts;
- zemes gabala īpašnieks – pašvaldība.

Negatīvie:

- īpašuma sastāvā nav zemes gabala;
- dalītas īpašumtiesības;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- apbūves tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- apbūve celta 1900. gadā.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūves, kas atrodas Kronvalda ielā 34, Rūjienā, Valmieras novadā un sastāv no apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9615 003 0215 001) ar kopplatību 116,1 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 9615 003 0215 002) ar kopplatību 73,0 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 5. augustā varētu būt:

EUR 1 900 (Viens tūkstotis deviņi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA ROBEŽU PLĀNS

