

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU NO  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

**“ZIEDKALNI”, DRABEŠU PAGASTS, CĒSU 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 9. septembris

God. Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Ziedkalni”, Drabešu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4246 009 0134)**

un sastāv no

**zemes gabala ar kopējo platību 1,5240 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4246 009 0134 001) ar kopējo platību 224,2 m<sup>2</sup> un pirts ēka (kadastra apz. 4246 009 0134 002) ar kopējo platību 46,7 m<sup>2</sup>, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 9. septembrī.**

**Šķūņa ēka (kadastra apz. 4246 009 0134 003) dabā nepastāv.**

*Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, ņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. 1/2 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 **vērtējamās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 34 800 (Trīsdesmit četri tūkstoši astoņi 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.      |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....</b>                | <b>4</b>  |
| IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA .....                                 | 5         |
| <b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>                  | <b>7</b>  |
| ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA .....                           | 7         |
| APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....                                   | 8         |
| ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....                               | 8         |
| KLIMATS UN VIDE .....                                         | 9         |
| APBŪVES RAKSTUROJUMS .....                                    | 9         |
| BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFECTIVITĀTE .....                   | 10        |
| FOTOATTĒLI .....                                              | 12        |
| LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE .....                                | 15        |
| <b>VĒRTĒJUMA ATSKAITE .....</b>                               | <b>16</b> |
| VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....         | 16        |
| VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....                                       | 18        |
| VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI ..... | 18        |
| TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....                      | 19        |
| <b>ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....</b>           | <b>20</b> |
| <b>PIELIKUMI .....</b>                                        | <b>21</b> |
| ZEMES GABALA PLĀNS .....                                      | 21        |

## GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adrese                           | "Ziedkalni", Drabešu pagasts, Cēsu novads                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kadastra Nr.                     | 4246 009 0134                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vērtējamā objekta sastāvs        | <p>Zemes gabals ar kopējo platību 1,5240 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz.4246 009 0134 001) ar kopējo platību 224,2 m<sup>2</sup> un pirts ēka (kadastra apz.4246 009 0134 002) ar kopējo platību 46,7 m<sup>2</sup>.<br/> <i>Šķūņa ēka (kadastra apz.4246 009 0134 003) dabā nepastāv.</i></p> <p><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. 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pašreizējā izmantošana           | Dzīvojamā māja lauku apvidū.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Labākais izmantošanas veids      | Dzīvojamā māja lauku apvidū.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nelikumīgas celtniecības pazīmes | Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra reģistra datos neregistrētas palīgēkas – pazemes pagrabs un divas koka konstrukcijas palīgēkas. Vērtētājam nav iesniegta informācija par šo ēku tehniskajiem parametriem un likumību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Īpašumtiesības                   | <p>Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 753, pamatojoties uz tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Ziedkalni", Drabešu pagastā, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 4246 009 0134) ar platību 1,524 ha un apbūves: dzīvojamā ēka un divas palīgceltnes, ir nostiprinātas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1/2 domājamās daļas juridiskai personai;</li> <li>• <b>1/2 domājamās daļas fiziskai personai.</b></li> </ul> <p><i>Saskaņā ar zemesgrāmatas II daļas 2. iedaļas 7.1. un 7.2. punktiem, vērtējamā 1/2 domājamā daļa atzīta par bezmantinieku mantu. Pamats: 09.06.2026. akts par mantojuma lietas izbeigšanu.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Apgrūtinājumi                    | <p>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi.</p> <p>Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem, ir reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0,0151 ha;</li> <li>• pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0,0151 ha;</li> <li>• vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 1,524 ha;</li> <li>• dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0433 ha;</li> <li>• sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar slēgtu apstrādi visā ciklā (bez vaļējām virsmām notekūdeņu un dūņu uzglabāšanai vai apstrādei), kuras jauda ir lielāka par kubikmetriem notekūdeņu diennaktī – 0,0282 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu – 0,0079 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0068 ha.</li> </ul> <p>Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību.</p> <p>Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem</p> |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.<br>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.<br>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 9. septembrī. Ārējās pazīmes liecina, ka īpašums ir neapdzīvots, līdz ar to vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate un fotofiksācija. 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 LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.<br>Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Noteiktās <b>1/2 domājamās daļas</b> vērtības:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tirgus vērtība                                  | EUR 69 700 (Sešdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti eiro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>             | <b>EUR 34 800 (Trīsdesmit četri tūkstoši astoņi simti eiro)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Piespiedu pārdošanas termiņš                    | Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības.<br>Izsoles sākumcena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums | 2026. gada 9. septembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums        | Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

### Informācijas avoti:

- objekta apskate dabā;
- zemesgrāmatu nodaļējuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- nekustamo īpašumu datubāze [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);
- sludinājumu datubāze [www.ss.com](http://www.ss.com);
- būvniecības informācijas sistēmas (BIS) dati;
- Plūdu riska informācijas sistēma: [www.pris.lv/gmc.lv](http://www.pris.lv/gmc.lv); ©OpenStreetMap.

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 gabalu plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

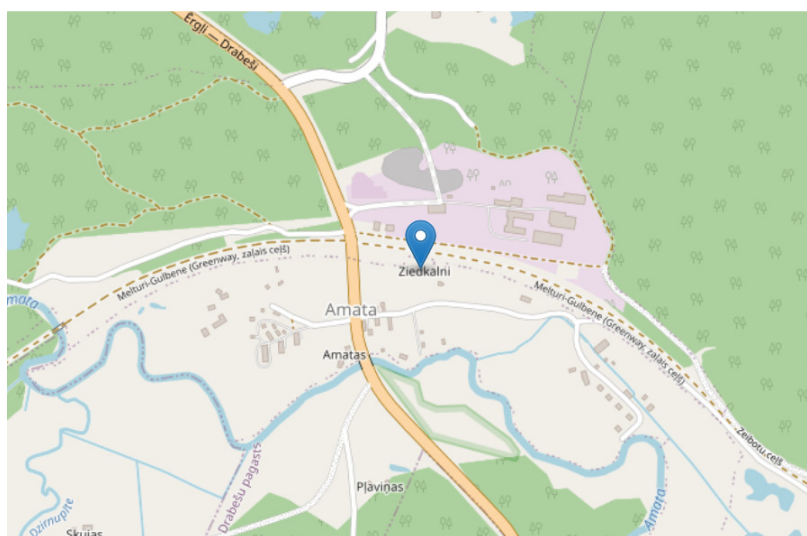
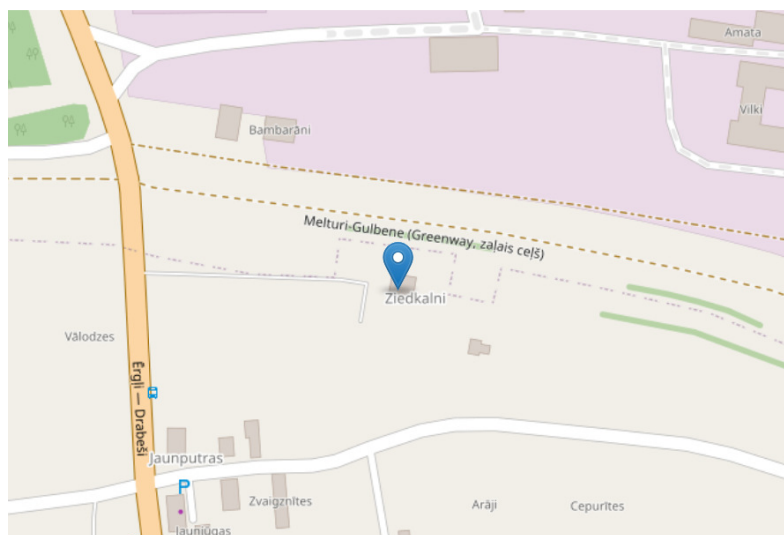
## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

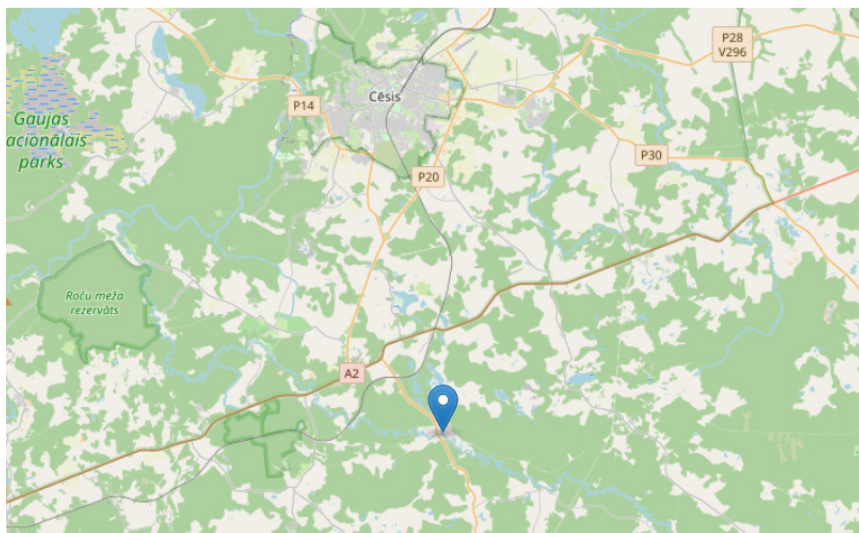
Nekustamais īpašums atrodas Amatā, kas ir ciems Cēsu novada Drabešu pagastā. Novietojies pagasta dienvidaustrumu daļā pie Amatas upes un autoceļa P31 (Ērgļi—Drabeši). Atrodas ~13 km no novada centra Cēsīm un ~84 km no Rīgas.

Ir tieša un laba piebraukšana pie īpašuma pa māju tipa piebraucamo ceļu, kas ir ar asfalta segumu. Līdz reģionālajam autoceļam P31 ir ~100 m un tas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu.

*Atrašanās vietas plāns:<sup>1</sup>*



<sup>1</sup> Kartes dati no @OpenStreetMap contributors



#### APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvākajā apkārtnē atrodas atsevišķas privātmājas, ražošanas objekti, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojama teritorija. Amatā ir vāji attīstīta vietējā infrastruktūra. Dzīvošanai nepieciešamie infrastruktūras objekti pieejami Cēsu pilsētā (~13 km).

#### ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

*Zemes gabals ar kadastra Nr. 4246 009 0134 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārliūka):*



Zemes gabala kopējā platība ir 1,5240 ha, kur lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir 0,6020 ha (ganību platība), mežu platība 0,3 ha, zeme zem ēkām 0,5740 ha, zemes zem ceļiem 0,048 ha. Zemes gabalam plānā ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes virsmas reljefs ir ainaviski paugurains. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes novērtējums ir 25 balles, nav meliorēta. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem, pašvaldības nozīmes ceļu un valsts reģionālo autoceļu P31 (Ērgļi-Drabeši). Īpašums, pēc ārējām pazīmēm, ir neapdzīvots. Uz zemes gabala ir gaumīgi izveidoti dekoratīvie apstādījumi, lielie koki, ir dīķis, baseins, kubls, āra sausā tualete, kā arī vērtējamā apbūve – dzīvojamā māja (lit. 001), pirts ēka (lit. 002) un neregistrētas palīgēkas – pazemes pagrabs un divas koka konstrukcijas palīgēkas. Taciņas pie ēkas ir ar bruģakmens segumu, piebraucamais ceļš un auto novietošanas laukums ir ar asfalta segumu.

## KLIMATS UN VIDE

| Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums | Ietekme uz tirgus vērtību |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Ūdens:</b>                                                 |                           |
| Plūdu risks - upju/ezeru/strautu 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                       |
| <b>Plūdu riska scenāriji:</b>                                 |                           |
| 1/10 gados                                                    | Nav                       |
| 1/100 gados                                                   | Nav                       |



Avots: Plūdu riska informācijas sistēma: [www.pris.lv/gmc.lv](http://www.pris.lv/gmc.lv); ©OpenStreetMap

|                                                                                                                                                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi                                                                                                                               | Nav             |
| Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)                                                                                                                                   | Nav             |
| Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus                                                                                                                                   | Nevajag         |
| <b>Zeme/augsne:</b>                                                                                                                                                                     |                 |
| 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         |
| <b>Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:</b>                                                                                                                           |                 |
| 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         |
| <b>Trokšņa piesārņojums:</b>                                                                                                                                                            |                 |
| Transporta radītais trokšnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)                                                                                                                     | Nav             |
| Industriālais trokšnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā                                                                                                                  | Nav             |
| <b>Vējš un temperatūra:</b>                                                                                                                                                             |                 |
| 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 |
| <b>Citi vides faktori:</b>                                                                                                                                                              |                 |
| 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. 4246 009 0134 001                         |
| Apraksts pēc ārējās apskates, <u>pieņemumiem</u> un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem |                                                         |
| Ēkas apjoms                                                                                 | 2-stāva ķieģeļu konstrukcijas ēka ar pagrabstāvu        |
| Ekspluatācijā uzsākšanas gads                                                               | 1950., vizuāli redzams, ka ēka ir vēsturiski atjaunota. |
| Apbūves laukums                                                                             | 132,1 m <sup>2</sup>                                    |

|                                                      |                                                                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kopējā platība                                       | 224,2 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Griestu augstums                                     | 2,1 m - 2,9 m                                                                                  |
| <b>Ēkas konstruktīvie elementi:</b>                  |                                                                                                |
| Pamati                                               | Dzelzsbetona, betona bloki                                                                     |
| Ārsienas un nesošās starpsienas                      | Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks                                                  |
| Pārsegumi                                            | Koka konstrukcijas, dzelzsbetons                                                               |
| Jumta konstrukcija                                   | Koka konstrukcijas                                                                             |
| Jumta segums                                         | Skārda loksnes                                                                                 |
| Ēkas ārsienu apdare                                  | Apmetums un krāsojums                                                                          |
| Iekštelpu apdare                                     | Nav informācija                                                                                |
| Logi                                                 | Logi stikloti PVC konstrukcijas rāmjos                                                         |
| Ārdurvis                                             | Koka konstrukcijas                                                                             |
| Iekšdurvis                                           | Nav informācija                                                                                |
| <b>Ēkas labiekārtojums un aprīkojums</b>             |                                                                                                |
| Ūdensapgāde                                          | Vietējā (pieņēmums)                                                                            |
| Kanalizācija                                         | Vietējā (pieņēmums)                                                                            |
| Elektroapgāde                                        | No centralizētiem tīkliem                                                                      |
| Gāzes apgāde                                         | Nav (pieņēmums)                                                                                |
| Siltumapgāde                                         | Vietējā centrālā (pieņēmums)                                                                   |
| Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis | Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā <b>apmierinošs</b> .                          |
| Cita informācija un pieņēmumi                        | Vērtējais pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami. |

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                         | Virtuve       | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.9          | -                     | -                      | 18.3            | -                                  |
| 2                         | Istaba        | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.9          | -                     | -                      | 29.8            | -                                  |
| 3                         | Istaba        | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.9          | -                     | -                      | 15.8            | -                                  |
| 4                         | Halle         | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.9          | -                     | -                      | 26.9            | -                                  |
| 5                         | Tualete       | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.9          | -                     | -                      | 0.9             | -                                  |
| 6                         | Priekštelpa   | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 2.9          | -                     | -                      | 6.4             | -                                  |
| 7                         | Istaba        | Dzīvojamā telpa     | 2     | 2.4          | -                     | -                      | 26.4            | -                                  |
| 8                         | Gaitenis      | Dzīvokļa paligtelpa | 2     | 2.4          | -                     | -                      | 16.2            | -                                  |
| 9                         | Istaba        | Dzīvojamā telpa     | 2     | 2.4          | -                     | -                      | 24.5            | -                                  |
| 10                        | Telpa         | Dzīvokļa paligtelpa | 2     | 2.4          | -                     | -                      | 6.1             | -                                  |
| 11                        | Vannas istaba | Dzīvokļa paligtelpa | 2     | 2.4          | -                     | -                      | 13.3            | -                                  |
| 12                        | Garāža        | Dzīvokļa paligtelpa | -1    | 2.1          | -                     | -                      | 21.4            | -                                  |
| 13                        | Katlu telpa   | Dzīvokļa paligtelpa | -1    | 2.1          | -                     | -                      | 18.2            | -                                  |

## BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

| Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Apkures veids                                                                    | Nav precīza informācija                         |
| 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                                       | Nav informācija                                 |

|                                                                                       |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| prasībām                                                                              |                                                                                                                                                        |
| <b>Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi</b>                          |                                                                                                                                                        |
| Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma                                             | Nē                                                                                                                                                     |
| Ēkā ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai | Nē                                                                                                                                                     |
| <b>Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija</b>                                          |                                                                                                                                                        |
| 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                                                                                                                                        |
| <b>Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas</b>                                |                                                                                                                                                        |
| Viedās mājas vadības sistēma                                                          | Nav informācija                                                                                                                                        |
| Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums                                            | Pietiekams                                                                                                                                             |
| Atkritumu apsaimniekošanas iespējas                                                   | Nav informācija                                                                                                                                        |
| Elektroauto uzlādes iespējas                                                          | Tuvumā nav konstatēts                                                                                                                                  |
| Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas                                       | Iekšpagalma teritorijā                                                                                                                                 |
| Sabiedriskais transports                                                              | Starppilsētu autobusu pietura atrodas pie iepriekšminētā autoceļa P31, ~180 m attālumā. Dzelzceļa stacijas pietura "Melturi" atrodas ~4,5 km attālumā. |
| Pieejamība personām ar invaliditāti                                                   | Nav                                                                                                                                                    |

|                                                                                                    |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pirts ēka</b>                                                                                   | <b>Kadastra apz. 4246 009 0134 002</b>                                                                                          |
| <i>Apraksts pēc ārējās apskates, <u>pieņemumiem</u> un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i> |                                                                                                                                 |
| Ēkas apjoms                                                                                        | 2-stāva koka konstrukcijas palīgēka                                                                                             |
| Ekspluatācijā uzsākšanas gads                                                                      | 1998.                                                                                                                           |
| Apbūves laukums                                                                                    | 115,0 m <sup>2</sup>                                                                                                            |
| Kopējā platība                                                                                     | 46,7 m <sup>2</sup>                                                                                                             |
| Griestu augstums                                                                                   | 2,1 m – 2,3 m                                                                                                                   |
| <b>Ēkas konstruktīvie elementi:</b>                                                                |                                                                                                                                 |
| Pamati                                                                                             | Dzelzsbetona, betona bloki                                                                                                      |
| Ārsienas un nesošās starpsienas                                                                    | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi                                                                        |
| Pārsegumi                                                                                          | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu                                                                                            |
| Jumta konstrukcija                                                                                 | Koka konstrukcijas                                                                                                              |
| Jumta segums                                                                                       | Azbestcimenta loksnes                                                                                                           |
| Ēkas ārsienu apdare                                                                                | Koka dēļu apšuvums                                                                                                              |
| Iekštelpu apdare                                                                                   | Nav informācija                                                                                                                 |
| Logi                                                                                               | Iestikloti PVC konstrukcijas rāmjos                                                                                             |
| Ārdurvis                                                                                           | PVC konstrukcijas                                                                                                               |
| Iekšdurvis                                                                                         | Nav informācija                                                                                                                 |
| Vārti                                                                                              | Nav                                                                                                                             |
| <b>Ēkas labiekārtojums un aprīkojums</b>                                                           |                                                                                                                                 |
| Ūdensapgāde                                                                                        | Vietējā                                                                                                                         |
| Kanalizācija                                                                                       | Vietējā                                                                                                                         |
| Elektroapgāde                                                                                      | No centralizētiem tīkliem                                                                                                       |
| Gāzes apgāde                                                                                       | Nav                                                                                                                             |
| Siltumapgāde                                                                                       | Vietējā                                                                                                                         |
| Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis                                               | Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā <b>apmierinošs</b> .                                                           |
| Cita informācija un pieņemumi                                                                      | Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.<br>Pie pirts ēkas atrodas kubls. |

## Telpu eksplikācija:

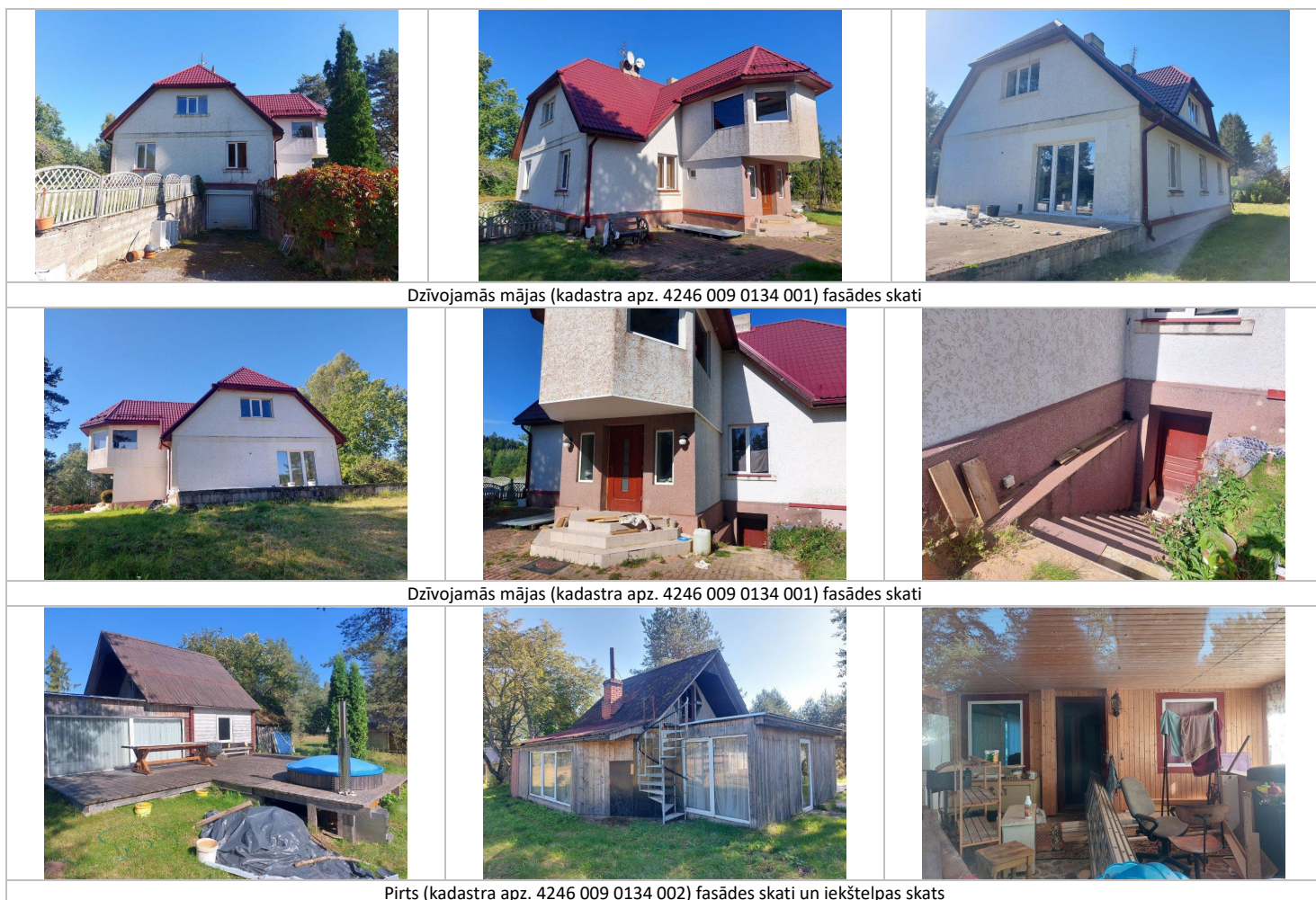
| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums     | Telpas veids          | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|---------------|-----------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Priekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.3          | -                     | -                      | 3.0             | -                                  |
| 2                         | Pirts         | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.3          | -                     | -                      | 8.2             | -                                  |
| 3                         | Atpūtas telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.3          | -                     | -                      | 9.8             | -                                  |
| 4                         | Nojume        | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.3          | -                     | -                      | 8.1             | -                                  |
| 5                         | Atpūtas telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 2.1          | -                     | -                      | 17.6            | -                                  |

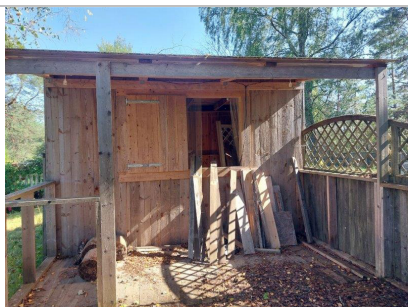
Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra reģistra datos neregistrētas palīgēkas:

- dzelzsbetona konstrukcijas pazemes pagrabs. Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- mazvērtīga koka konstrukcijas palīgēka. Ēkas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs;
- koka konstrukcijas palīgēka. Ēkas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā slikts.

Vērtētājam nav iesniegta informācija par šo ēku tehniskajiem parametriem un būvniecības likumību.

## FOTOATTĒLI



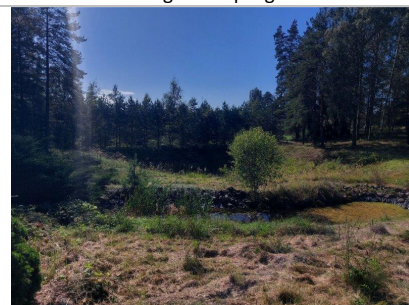


Nereģistrēta mazvērtīga palīgēka



Nereģistrēts pazemes pagrabs

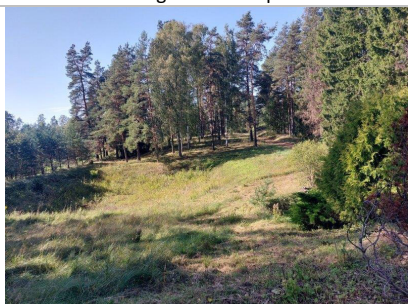
Nereģistrēta palīgēka



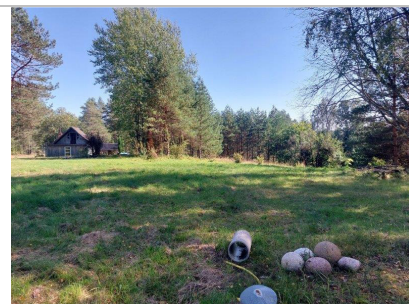
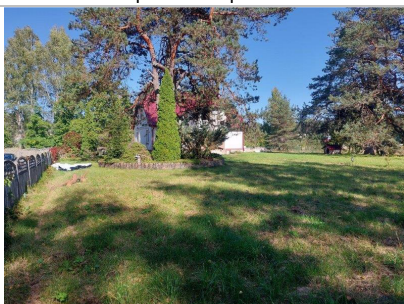
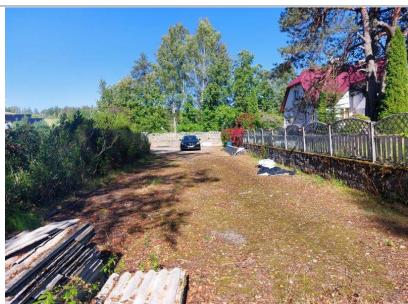
Palīgēkas iekštelpa

Baseins

īpašuma kopskati



īpašuma kopskati



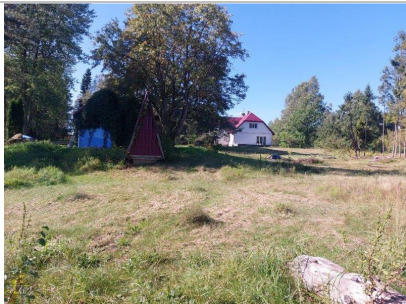
īpašuma kopskati



īpašuma kopskati



īpašuma kopskati



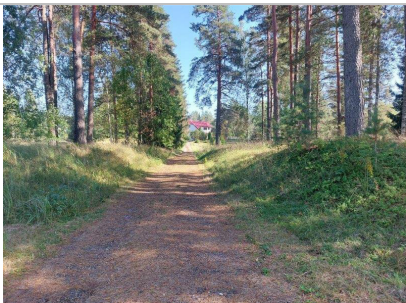
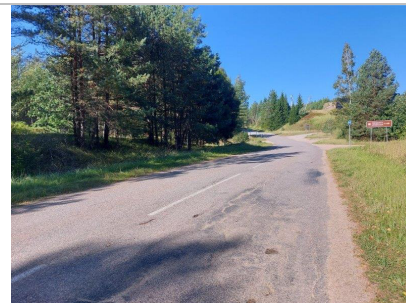
īpašuma kopskati



īpašuma kopskati



īpašuma kopskati

|                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Piebraucamais ceļš                                                                | Reģionālās nozīmes autoceļš                                                        | Reģionālās nozīmes autoceļš                                                         |

#### LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamā māja lauku apvidū.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Ziedkalni”, Drabešu pagastā, Cēsu novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **dzīvojamā māja lauku apvidū.**

Mūsu novērtējuma atskaites 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, vērtētājam 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 izmaksām. (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 izvēlētajās 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 apsvērums, 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 korigē, 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:**

- atrodas Amatā, ~13 km no Cēsu pilsētas;
- apkārtnē ir ainaviski pievilcīga;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- optimāla zemes gabala kopplatība (1,5240 ha);
- ir dīķis;
- ir tieša un laba piebraukšana pa asfalta seguma piebraucamo ceļu.

**Negatīvie:**

- dalītas īpašumtiesības;
- vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate;
- apbūves tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- liela dzīvojamās mājas kopplatība (224,2 m<sup>2</sup>);
- uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra reģistra datos neregistrētas palīgēkas – pazemes pagrabs un divas koka konstrukcijas palīgēkas.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par **1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas "Ziedkalni", Drabešu pagastā, Cēsu novadā** un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1,5240 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4246 009 0134 001) ar kopējo platību 224,2 m<sup>2</sup> un pirts ēka (kadastra apz. 4246 009 0134 002) ar kopējo platību 46,7 m<sup>2</sup>, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 9. septembrī varētu būt:

**EUR 34 800 (Trīsdesmit četri tūkstoši astoņi simti eiro)**

## PIELIKUMI

## ZEMES GABALA PLĀNS

