

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

“ROMAS”, BURTNIEKU PAGASTS, VALMIERAS NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir koriģēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Koriģētā 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:

2025. gada 17. septembris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Kavītei

2025. gada 17. septembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

“Romas”, Burtnieku pagastā, Valmieras novadā

un sastāv no **zemes gabala ar kopējo platību 18,8 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9648 014 0017 001) ar kopplatību 112,2 m², kūts (kadastra apz. 9648 014 0017 002) ar kopplatību 85,6 m² un šķūnis (kadastra apz. 9648 014 0017 003) ar kopplatību 42,1 m²**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 17. septembrī.

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 dalot 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 mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā **vērtējamās 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas pieder fiziskai personai**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 5 700 (Pieci tūkstoši septiņi 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 palaujoties 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 palaušanās 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
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
KLIMATS UN VIDE	8
APBŪVES RAKSTUROJUMS	9
FOTOATTĒLI.....	12
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	17
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	17
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	18
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	19
PIELIKUMI	20
ZEMES GABALA ROBEŽU PLĀNS.....	20

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Romas", Burtnieku pagasts, Valmieras novads
Kadastra numurs	9648 014 0017
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 18,8 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9648 014 0017 001) ar kopplatību 112,2 m ² , kūts (kadastra apz. 9648 014 0017 002) ar kopplatību 85,6 m ² un šķūnis (kadastra apz. 9648 014 0017 003) ar kopplatību 42,1 m ² . <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. 1/6 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Lauku viensētas apbūve ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamu zemi.
Labākais izmantošanas veids	Lauku viensētas apbūve ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamu zemi.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Uz zemes gabala atrodas divas zemesgrāmatā neregistrētas, bet LR VZD Kadastra reģistra sistēmā reģistrētas koka konstrukcijas palīgēkas: šķūnis (kadastra apz.9648 014 0017 004) ar kopplatību 18,6 m ² , pirts (kadastra apz.9648 014 0017 005) ar kopplatību 20,7 m ² un neregistrēta koka konstrukcijas mazēka.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Burtnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 223, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar platību 18,8 ha un apbūves – dzīvojamā ēka (lit. Nr. 1, 1a) un divas palīgceltnes (lit. Nr. 2, 3), kas atrodas "Romas", Burtnieku pagastā, Valmieras novadā, ir nostiprinātas: • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/6 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/6 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/6 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/6 domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas datorizdruku, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem, ir reģistrēti apgrūtinājumi: • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0112 ha; • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,0629 ha; • biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-18,8 ha; • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0629 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. 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	Zvērināta tiesu izpildītāja Līga Kavīte.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 26. janvārī. Īpašumā sastaptā persona nedeļa atļauju veikt ēku iekštelpu apskati un foto fiksāciju. 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 vērtības 1/6 domājamās daļas vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 19 000 (Deviņpadsmit tūkstoši eiro) EUR 5 700 (Pieci tūkstoši septiņi simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 30% apmērā no tirgus vērtības.
Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 26. janvāris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2025. gada 17. septembris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatas datorizdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārliecības, 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.

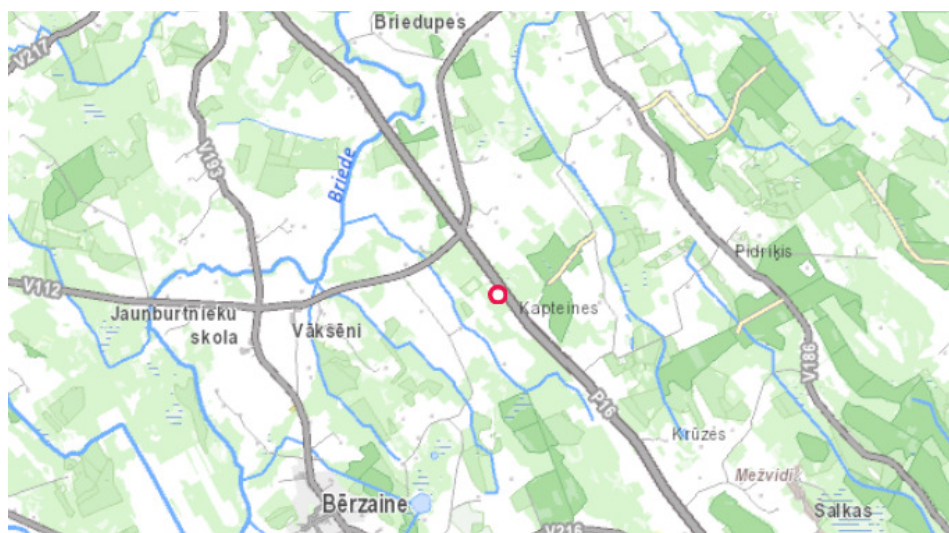
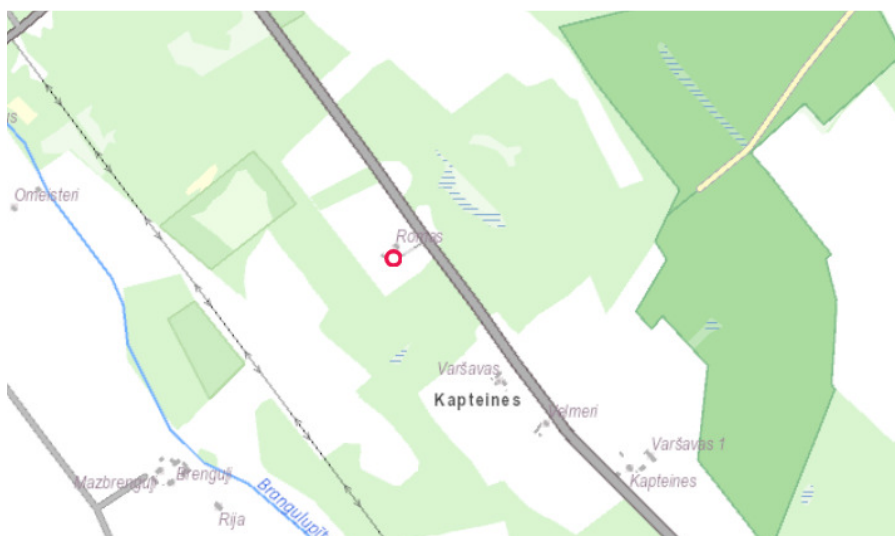
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Burtnieku pagastā, kas ir viena no Valmieras novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļos, Burtnieka ezera krastā. Robežojas ar sava novada Vecates, Matīšu, Valmieras, Rencēnu, Rūjienas, Jeru un Bērzaines pagastiem.¹

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas ~9 km no Burtniekiem un ~14 km no Valmieras pilsētas. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no valsts reģionālā autoceļa P16 (Valmiera-Matīši-Mazsalaca), kas ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Burtnieku ezers ~10 km attālumā.

Atrašanās vietas plāns:²



¹ https://lv.wikipedia.org/wiki/Burtnieku_pagasts

² www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojami zemes gabali, kā arī atsevišķas lauku viensētas. Burtniekos (~9 km) atrodas pirmsskolas izglītības iestāde "Sienāzītis", pagasta pārvalde, kultūras nams, veikals, Burtnieku parks. Citi objekti pieejami Valmieras pilsētā (~14 km).

Zemes gabals ar kadastra Nr. 9648 014 0017 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):

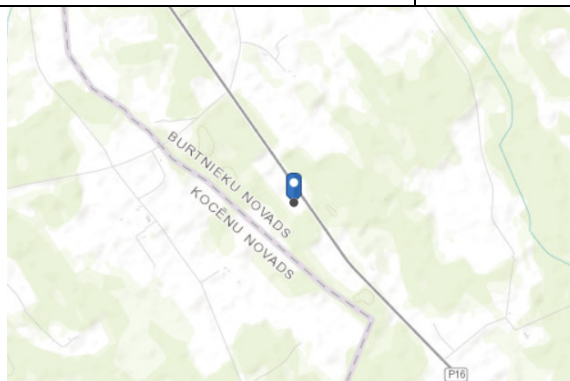


Zemes gabala kopējā platība ir 18,8 ha, kur lauksaimniecībā izmantojama zeme ir 10,3 ha (aramzeme 10,1 ha; ganību platība 0,2 ha), mežu platība 5,3 ha, tai skaitā jaunaudze 2,11 ha, purvu platība 2,4 ha, zeme zem ūdeņiem 0,2 ha, zemes zem ēkām 0,3 ha, zemes zem ceļiem 0,1 ha un pārējās zemes platība 0,2 ha. Zemes gabalam plānā ir neregulāra daudzstūra forma, zemes virsmas reljefs ir pamatā lēzens. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vidējais kvalitātes novērtējums ir 32 balles, nav meliorēta. Lauksaimniecības zeme ir iekultivēta un tiek apstrādāta. Meža audze uz zemes gabala ir daļēji izstrādāta. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja (lit. 001), kūts ēka (lit. 002) un šķūņa ēka (lit. 003), kā arī divas zemesgrāmatā neregistrētas, bet LR VZD Kadastra reģistra datus reģistrētas koka konstrukcijas palīgēkas – šķūnis (lit. 004) un pirts (lit. 005). Ap apbūvi atrodas dekoratīvi

apstādījumi un atsevišķi augļu koki un ogulāji. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un reģionālo autoceļu P16 (Valmiera-Matiši-Mazsalaca).

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību (TV)
Ūdens:	
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
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	nav
1/100 gados	nav



Avots: <https://geodata.lv/mc.lv>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nevajag
Zeme/ugsne:	
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
leguves 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. 9648 014 0017 001
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēka apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1970.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	138,6 m ²
Kopējā platība	112,2 m ²
Griestu augstums	2,6 m; 2,65 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
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	Apmetums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti koka un PVC konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā - aka
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem, 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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	18.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	18.4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	18.2	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	13.0	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	11.7	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	8.9	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	8.2	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	11.8	-
9	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	3.5	-

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte**Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu**

Apkures veids	malkas apkure
Apsildāmā platība	112,2 m ²
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	nav
Energoefektivitātes sertifikāta veids	nav
Sertifikāta derīguma termiņš	nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai	nav

*Nekustamais īpašums "Romas", Burtnieku pagasts, Valmieras novads
2025. gada 17. septembris*

neatjaunojamai enerģijai	
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m ² 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	~14 km attālumā, Valmierā, Raiņa ielā 12, atrodas uzlādes stacija Elektrum
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	sabiedriskā transporta pietura atrodas pie autoceļa P16, ~600 m attālumā no vērtējamā objekta.
Pieejamība personām ar invaliditāti	nav
Kūts ēka	
Kadastra apz. 9648 014 0017 002	
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēka apjoms	1-stāva koka/mūra konstrukcijas palīgēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1970.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	94,2 m ²
Kopējā platība	85,6 m ²
Griestu augstums	2,2 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Akmens mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka/ķieģeļu mūra konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums un balto ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Bez stiklojuma
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Koka konstrukcijas
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Karstais ūdens	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs – ir fiziski un morāli nolietojies.
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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	53.9	-
2	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	31.7	-

Šķūņa ēka	Kadastra apz. 9648 014 0017 003
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēka apjoms	1-stāva koka konstrukcijas palīgēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1970.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	46,2 m ²
Kopējā platība	42,1 m ²
Griestu augstums	2,0 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Koka stabi
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi	Nav
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	Nav
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Nav
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Karstais ūdens	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs – ir fiziski un morāli nolietojies.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējais pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra sistēmā reģistrētajiem datiem.

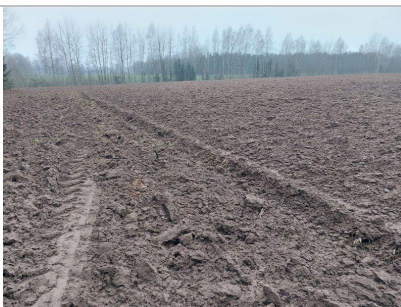
Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	42.1	-

Uz zemes gabala atrodas divas zemesgrāmatā neregistrētas koka konstrukcijas palīgēkas: šķūnis (kadastra apz. 9648 014 0017 004) ar kopplatību 18,6 m² un pirts (kadastra apz. 9648 014 0017 005) ar kopplatību 20,7 m². Ēkas ir celtas 1970. gadā un ir fiziski un morāli nolietojušās. Kā arī uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra reģistra datos neregistrēta koka konstrukcijas mazēka.

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (lit. 001) fasādes skati		
		
Kūts ēkas (lit. 002) fasādes skati		Šķūņa ēkas (lit. 003) fasādes skati
		
Neregistrēta šķūņa ēkas (lit. 004) fasādes skats	Neregistrēta pirts ēkas (lit. 005) fasādes skats	Neregistrēta mazēka
		
Zemes gabala kopskati ap apbūvi		
		
Lauksaimniecības zemes gabala kopskati		



Lauksaimniecības zemes gabala kopskati



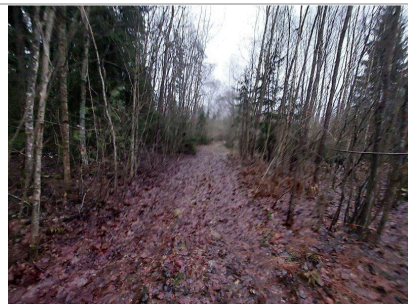
Lauksaimniecības zemes gabala kopskati



Meža zemes gabala kopskati



Meža zemes gabala kopskati



Meža zemes gabala kopskati



Piebraucamais ceļš

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: lauku viensētas apbūve ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamu zemi.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Romas”, Burtnieku pagastā, Valmieras novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **lauku viensētas apbūve ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamu zemi.**

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:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 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 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 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:

- atrodas ~9 km no Burtniekiem un ~14 km no Valmieras pilsētas;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (112,2 m²);
- laba zemes gabala kopplatība (18,8 ha);
- zemes vienība ir uzturēta un apsaimniekota;
- ir tieša un laba piebraukšana.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- dzīvojamā māja ir celta 1970. gadā;
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme nav meliorēta;
- uz zemes gabala ir trīs zemesgrāmatā neregistrētas koka konstrukcijas palīgēkas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Romas”, Burtnieku pagastā, Valmieras novadā** un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 18,8 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9648 014 0017 001) ar kopplatību 112,2 m², kūts (kadastra apz. 9648 014 0017 002) ar kopplatību 85,6 m² un šķūnis (kadastra apz. 9648 014 0017 003) ar kopplatību 42,1 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 17. septembrī varētu būt:

EUR 5 700 (Pieci tūkstoši septiņi simti eiro)

