

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

“BŪDAS 1”, ZVĀRTAVAS PAGASTS, VALKAS 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:

2026. gada 17. jūlijs

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Būdas 1”, Zvārtavas pagastā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9496 003 0034)** un sastāv no

divām zemes vienībām ar kopējo platību 0,3692 ha un apbūves, kur:

- **zemes vienība (kadastra apz. 9496 003 0034) ar platību 0,2375 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9496 003 0034 001) ar platību 52,6 m² un klēts (kadastra apz. 9496 003 0034 002) ar platību 26,8 m²;**
- **zemes vienība (kadastra apz. 9496 003 0044) ar platību 0,1317 ha un apbūve: šķūnis (kadastra apz. 9496 003 0044 002) ar platību ~33,5 m²,**

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 17. jūlijā.

Kūts ar šķūni (kadastra apz. 9496 003 0044 001) un pagrabs (kadastra apz. 9496 003 0044 003) dabā nepastāv.

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 vērtību pa piederošām daļām.

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

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

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

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā **fiziskai personai 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 500 (Pieci 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.

Cieņā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA.....	6
ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS.....	7
KLIMATS UN VIDE	8
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
FOTOATTĒLI.....	10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	14
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	16
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	16
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	17
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	18
PIELIKUMI	19
ZEMES ROBEŽU PLĀNS	19

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Būdas 1", Zvārtavas pagasts, Valkas novads
Kadastra numurs	9496 003 0034
Vērtējamā objekta sastāvs	Divas zemes vienības ar kopējo platību 0,3692 ha un apbūve, kur: - zemes vienība (kadastra apz. 9496 003 0034) ar platību 0,2375 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9496 003 0034 001) ar platību 52,6 m² un klēts (kadastra apz. 9496 003 0034 002) ar platību 26,8 m²; - zemes vienība (kadastra apz. 9496 003 0044) ar platību 0,1317 ha un apbūve: šķūnis (kadastra apz. 9496 003 0044 002) ar platību ~33,5 m².
Pašreizējā izmantošana	Lauku viensētas apbūve ar piemājas zemi.
Labākais izmantošanas veids	Lauku viensētas apbūve ar piemājas zemi.
Apbūves stāvoklis	Apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Zvārtavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 201, pamatojoties uz tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Būdas 1", Zvārtavas pagastā, Valkas novadā un sastāv no divām zemes vienībām (kadastra apz. 9496 003 0034; 9496 003 0044) un piecām būvēm (kadastra apz. 9496 003 0034 001; 9496 003 0034 002; 9496 003 0044 001; 9496 003 0044 002; 9496 003 0044 003), ir nostiprinātas: 1/2 domājamās daļas fiziskai personai; 1/2 domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinātu nekustamo īpašumu. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam – zemes vienībai ar kadastra apz. 9496 003 0034 - ir reģistrēts apgrūtinājums: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0101 ha. Minētais apgrūtinājums <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 Dita Voronova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 17. jūlijā.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem.
Noteiktās vērtības 1/2 domājamās daļas vērtības: Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 1 000 (Viens tūkstotis eiro) EUR 500 (Pieci simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena

Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 17. jūlijs.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- objekta apskate dabā;
- zemesgrāmatas dati;
- LR VZD Kadastra reģistra pārļūka dati;
- Kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>.

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

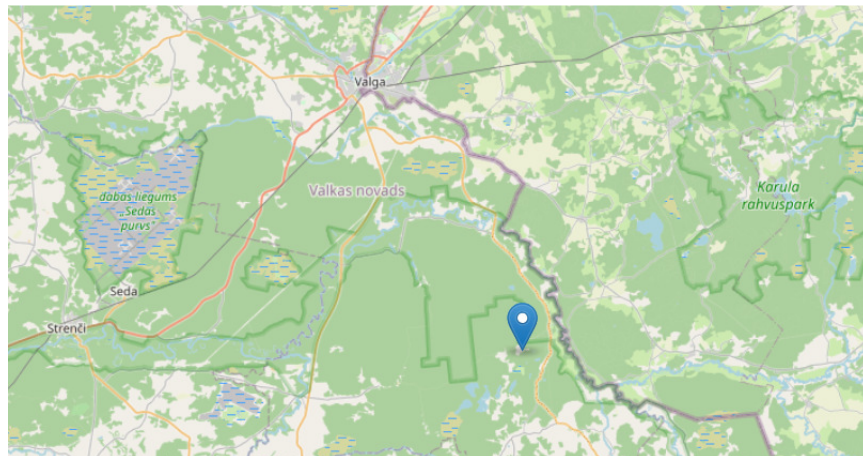
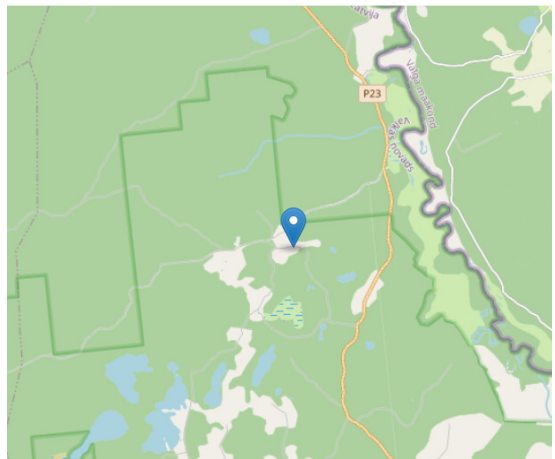
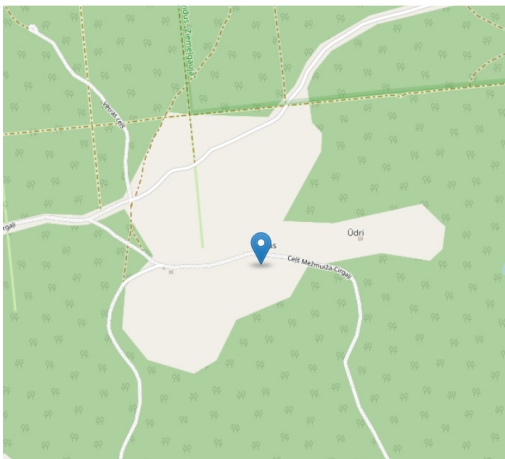
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Vērtējamais objekts atrodas Valkas novada dienvidrietumu daļā, Zvārtavas pagastā, Ziemeļvidzemes reģionā, netālu no Latvijas un Igaunijas robežas. Valka (novada centrs) atrodas aptuveni 40 km attālumā. Attālums līdz galvaspilsētai Rīgai ir aptuveni 165 km.

Vērtējamais objekts izvietots izteikti mežu apvidū, kur apkārtējo vidi veido mežu masīvi un atsevišķu viensētu apbūve. Teritorijai raksturīgs mierīgs, kluss un ekoloģiski tīrs mežu ainavas biotops ar zemu apbūves un iedzīvotāju blīvumu.

Pie vērtējamā objekta ir tieša un laba piebraukšana pa juridiskai personai un fiziskai (servitūta) personai piederošiem ceļiem, kas ir ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Līdz valsts reģionālajam autoceļam P23 (Valka-Vireši) ir aptuveni ~3 km.

Atrašanās vietas plāns:¹



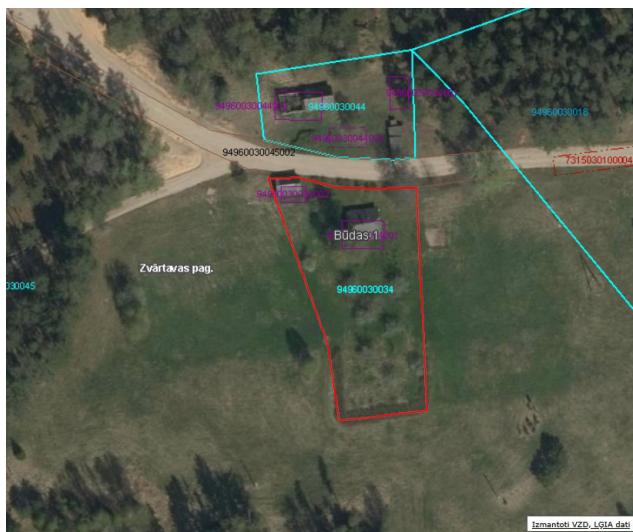
SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA

Pilnvērtīgi, dzīvošanai nepieciešamie objekti pieejami Valkas pilsētā (~40 km). Savukārt Gaujienas ciemā (~20 km) pieejama Ojāra Vācieša Gaujienas vispārīgizglītojošā un mākslu pamatskola (īsteno vispārējo pirmsskolas, pamatizglītības, speciālās izglītības un profesionālās ievirzes izglītības programmas), veikals.

¹ www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM

ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra Nr. 9496 003 0034 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 2375 m² (zeme zem ēkām). Zemes gabalam plānā ir neregulāra, iegarena četrstūra/trapeces veida konfigurācija. Zemes gabala ziemeļu daļa (pie ceļa, kur atrodas ēkas) ir platāka, savukārt dienvidu daļa (zaļā zona/dārzs) kļūst šaurāka. Forma ir kompakta un salīdzinoši pateicīga, jo platākajā daļā atrodas apbūve, un zemes gabals nav pārmērīgi sašķelts vai šaurs, kas nodrošina ērtu teritorijas izmantošanu un apsaimniekošanu. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un ar juridiskai personai piederošu ceļu. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja (kadastra apz. 9496 003 0034 001) un klēts ēka (kadastra apz. 9496 003 0034 002). Zemes gabals ap apbūvi ir iekopts (noplauts), pārējā daļā dabiski saaugusi zāle.

Zemes gabals ar kadastra Nr. 9496 003 0044 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):

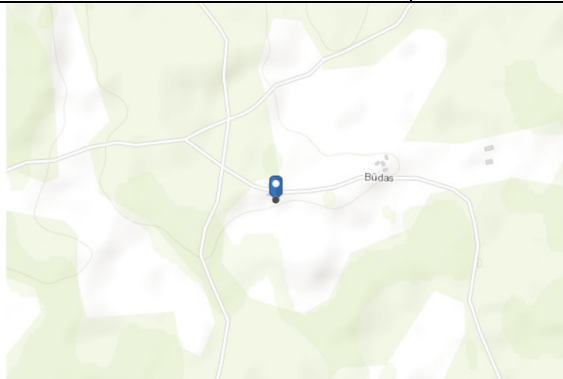


Zemes gabala kopējā platība ir 1317 m² (zeme zem ēkām). Zemes gabalam plānā ir relatīvi regulāra, taisnstūrveida/līdzīga četrstūra konfigurācija. Šāda kompakta, regulāras formas konfigurācija ir ļoti funkcionāla un pateicīga. Tā kā zemes gabals ir līdzens un tam nav šauru stūru vai neizmantojamu izvirzījumu, visa tā platība ir viegli plānojama, kopjama un ērti izmantojama apbūvei un saimnieciskajai darbībai. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un ar juridiskai personai

piejerošu ceļu. Uz zemes gabala atrodas šķūnis (kadastra apz. 9496 003 0044 002), koka konstrukcijas palīgēka ar aptuveno platību ~33,5 m² un sausā tualete. Zemes gabals ap apbūvi ir iekopts (nopļauts), pārējā daļā dabiski saaugusi zāle.

KLIMATS UN VIDE

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



Avots: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs-Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte

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
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav
Bīstamu objektu tuvums	Nav
Gaisa piesārņojums	Nav
Citi piesārņojuma avoti	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais trokšnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais trokšnis - 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
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. 9496 003 0034 001
<i>Apraksts pēc pieņemumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1935.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	72,0 m ²
Kopējā platība	52,6 m ²
Griestu augstums	2,45 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Akmens mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka karkasa konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – krāsojums; Sienas – krāsojums; Grīdas – koka dēļi.
Logi	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Koka konstrukcijas
<i>Apraksts pēc ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā-aka (akā ir problēmas ar ūdeni-bieži vien sausa aka)
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā-krāsns, plīts
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs (remontējams) .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Ēkā nav labierīcību.

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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	6.4	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	11.2	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	-	-	5.3	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	13.2	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	16.5	-

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

Apkures veids	Malkas apkure
Apsildāmā platība	52,6 m ²
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav
Ventilācija (ir/nav)	Dabīgā
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts BIS
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
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
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav
Telpu izolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav
Elektroauto uzlādes iespējas	Tuvumā nav konstatēts.
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~4 km attālumā pie iepriekšminētā valsts reģionālā autoceļa P23 (Valka-Vireši).
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

Palīgēkas:

Ēkas tips	Klēts	Šķūnis	Šķūnis
<u>Kadastra apz.</u>	94960030034002	94960030044002	nav
<u>Celšanas gads</u>	1935	1965	nav zināms
<u>Kopējā platība, m²</u>	26.8	~33.5	~25.0
<u>Konstruktīvie elementi, fasāde:</u>			
<i>pamati</i>	akmens mūris	akmens mūris	nav
<i>sienas</i>	koka konstrukcijas	koka konstrukcijas	koka konstrukcijas
<i>pārsegumi</i>	nav	nav	nav
<i>jumta nesošā konstrukcija</i>	koka	koka	koka
<i>jumta segums</i>	azbestcimenta loksnes	azbestcimenta loksnes	azbestcimenta loksnes
<i>fasāde</i>	koka dēļi	koka dēļi	koka dēļi
<u>Inženierkomunikācijas:</u>			
<i>elektroapgāde</i>	nav	nav	nav
<i>apkure</i>	nav	nav	nav
<i>ūdensapgāde</i>	nav	nav	nav
<i>kanalizācija</i>	nav	nav	nav
<u>Tehniskais stāvoklis</u>	apmierinošs	apmierinošs-daļēji sabrukusi	apmierinošs

FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas (kadastra apz.9496 003 0034 001) fasādes skati



Dzīvojamās mājas (kadastra apz.9496 003 0034 001) fasādes skati

Gaitenis



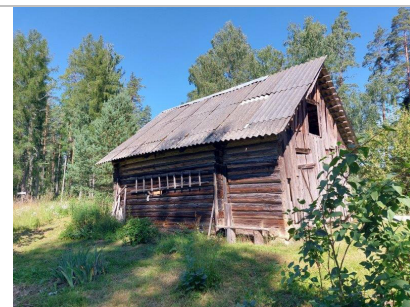
Gaitenis

Virtuve

Virtuve



Istaba

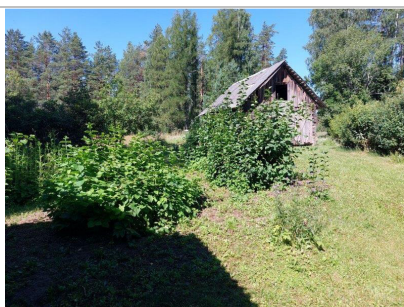


Istaba

Klēts (kadastra apz.9496 003 0034 002) fasādes skati

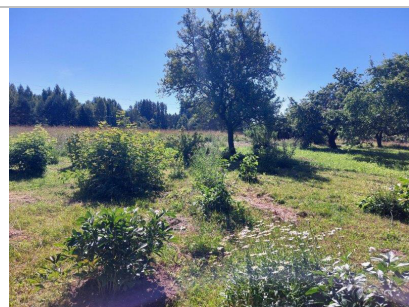
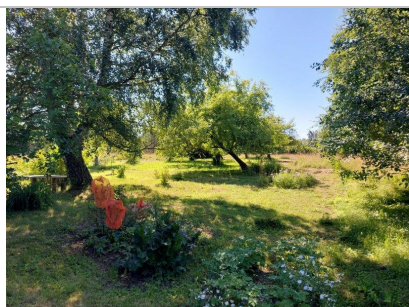


Klēts (kadastra apz.9496 003 0034 002) fasādes skati



Zemes gabala (kadastra apz. 9496 003 0034) kopskati

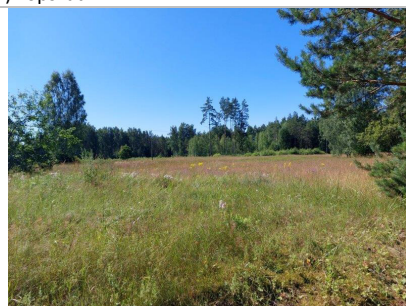
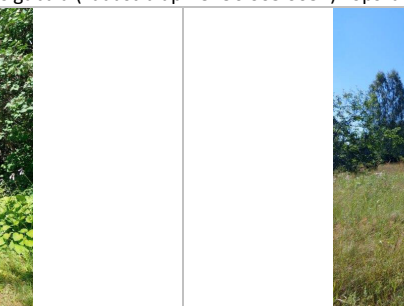




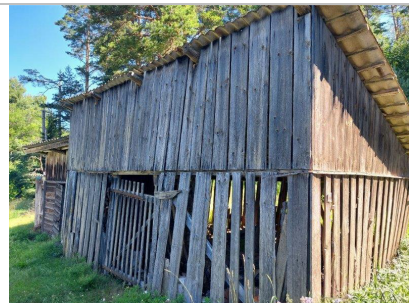
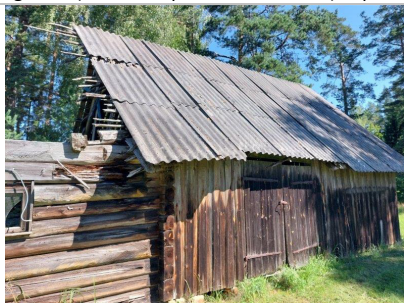
Zemes gabala (kadastra apz. 9496 003 0034) kopskati



Zemes gabala (kadastra apz. 9496 003 0034) kopskati

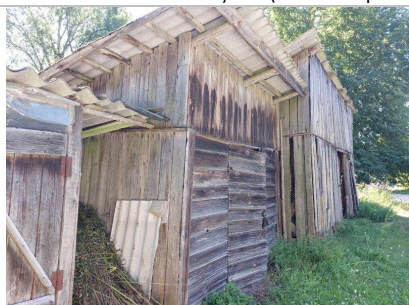


Zemes gabala (kadastra apz. 9496 003 0034) kopskati



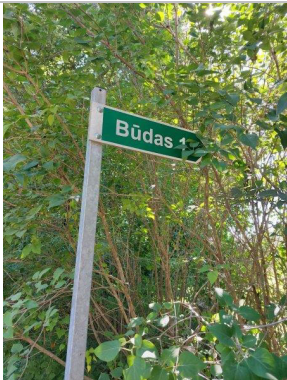
Šķūnis (kadastra apz. 9496 003 0044 002) fasādes skati

Šķūnis



Šķūnis

Zemes gabala (kadastra apz. 9496 003 0044) kopskati

		
Zemes gabala (kadastra apz. 9496 003 0044) kopskati		
		
Zemes gabala (kadastra apz. 9496 003 0044) kopskati		
		
Juridiskai personai piederošs ceļš		

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Lauku viensētas apbūve ar piemājas zemi.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Būdas 1”, Zvārtavas pagastā, Valkas novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **Lauku viensētas apbūve ar piemājas zemi.**

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, vērtētajam 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:**

- ir tieša un laba piebraukšana;
- izteikta lauku vide, apkārt meži;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (52,6 m²).

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- atrodas ~40 km no Valkas, ~20 km no Gaujienas;
- apkārtējie ceļu tīkli ir ar grants segumu;
- līdz valsts reģionālajam autoceļam P23 (Valka-Vireši) ir ~3 km;
- infrastruktūras līmenis;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- abas zemes vienības savā starpā šķir grants seguma ceļš;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs (remontējams);
- dzīvojamā māja atrodas tuvu grants seguma ceļam (~10 m).

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Būdas 1”, Zvārtavas pagastā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9496 003 0034)** un sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 0,3692 ha un apbūves, kur:

- zemes vienība (kadastra apz. 9496 003 0034) ar platību 0,2375 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9496 003 0034 001) ar platību 52,6 m² un klēts (kadastra apz. 9496 003 0034 002) ar platību 26,8 m²;
- zemes vienība (kadastra apz. 9496 003 0044) ar platību 0,1317 ha un apbūve: šķūnis (kadastra apz. 9496 003 0044 002) ar platību ~33,5 m²,

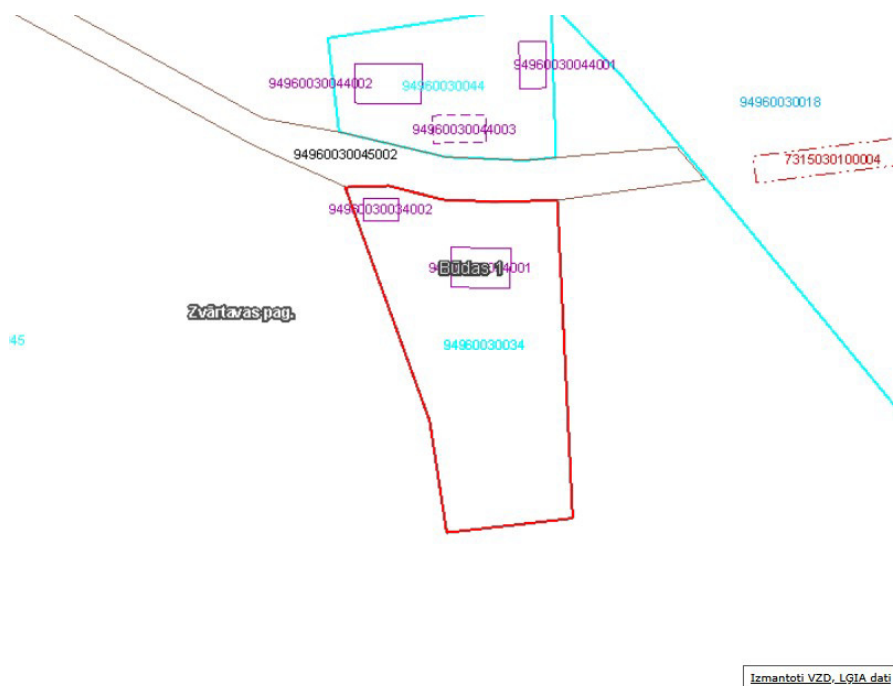
piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 17. jūlijā varētu būt:

EUR 500 (Pieci simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienība ar kadastra apz. 9496 003 0034:



Zemes vienība ar kadastra apz. 9496 003 0044:

