

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

PILSKALNA IELA 2, RŪJIENA, VALMIERAS NOVADS



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

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2025. gada 13. novembris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Kavītei

2025. gada 19. novembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – apbūves**, kas atrodas **Pilskalņa ielā 2, Rūjienā, Valmieras novadā** un sastāv no

apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9615 006 1301 001) ar kopējo platību 160,4 m², kūts ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 003) ar kopējo platību 34,2 m², šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 004) ar kopējo platību 31,1 m², piena māja (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 007) ar kopējo platību 3,1 m², pagraba ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 008) ar kopējo platību 15,9 m², tualete (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 009) ar kopējo platību 1,0 m², šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 010) ar kopējo platību 28,0 m² un šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 012) ar kopējo platību 28,6 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 13. novembrī.

Zemes vienība (kadastra apz. 9615 006 1301) ar kopējo platību 3854 m² nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski, ņemot vērā 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – apbūves, kur tiesiskais valdītājs ir reģistrēta fiziska persona (mirusi)**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 1 400 (Viens tūkstotis četri 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, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

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

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

Cienā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES 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

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Pilskalņa iela 2, Rūjiena, Valmieras novads
Kadastra numurs	9615 006 1301
Vērtējamā objekta sastāvs	<u>Apbūve</u>: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9615 006 1301 001) ar kopējo platību 160,4 m², kūts ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 003) ar kopējo platību 34,2 m², šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 004) ar kopējo platību 31,1 m², piena māja (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 007) ar kopējo platību 3,1 m², pagraba ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 008) ar kopējo platību 15,9 m², tualete (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 009) ar kopējo platību 1,0 m², šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 010) ar kopējo platību 28,0 m² un šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 012) ar kopējo platību 28,6 m². <i>Zemes vienība (kadastra apz. 9615 006 1301) ar kopējo platību 3854 m² nav šī vērtējuma sastāvdaļa.</i> <i>Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dālot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Divu dzīvokļu mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Divu dzīvokļu mājas apbūve.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, kā tiesiskā valdītāja uz 1/2 domājamām daļām uz apbūvi (dzīvojamā māja ar kadastra apz. 9615 006 1301 001 un septiņas palīgēkas ar kadastra apz. 9615 006 1301 003; 9615 006 1301 004; 9615 006 1301 007; 9615 006 1301 008; 9615 006 1301 009; 9615 006 1301 010; 9615 006 1301 012) ir reģistrēta fiziska persona (mirusi 20.07.2014.) Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 566, pamatojoties uz tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Pilskalņa ielā 2, Rūjienā, Valmieras novadā un sastāv no dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 001) un septiņām palīgēkām (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 003, 004, 007, 008,009, 010, 012), ir nostiprinātas: • 1/2 domājamās daļas fiziskai personai (uz apbūvi un zemi); • 1/2 domājamās daļas Valmieras novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000043403 (uz zemi).
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0016 ha; • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0011 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju-0,0011 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0011 ha;

	• biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-0,3854 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājam nav iesniegta informācija. 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.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Līga Kavīte.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 13. novembrī.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.
Noteiktās 1/2 domājamās daļas no apbūves vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 3 600 (Trīs tūkstoši seši simti eiro) EUR 1 400 (Viens tūkstotis četri simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 40% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena.
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 13. novembris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2025. gada 19. novembris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu 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 gabalu plāni:

Vērtējumā tiek izmantota zemes gabala LR Valsts zemes dienesta informācija.

Vērtējumā tiek izmantota ēku LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Rūjienā, kas ir pilsēta Ziemeļvidzemē, Valmieras novadā. Rūjiena atrodas Rūjas upes abos krastos, netālu no Latvijas un Igaunijas robežas, ~40 km attālumā no novada centra Valmieras.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas, Pērnavas, Lauku un Pilskalna ielu apbūves kvartālā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no Pilskalna ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes grants segumu. Ērta un laba auto novietošana ēkas iekšpagalmā vai ielas malā.

Atrašanās vietas plāns:¹



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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā rajona būvniecība sāka 20.gs. 70. – 80.gados. Apkārtējā apbūve – individuālo māju apbūve, neapbūvēti zemes gabali, Rūjas upe (~50 m). Šajā pilsētas daļā ir apmierinoši attīstīta vietējā infrastruktūra, jo atrodas ārpus pilsētas centra daļas. *Izglītības iestādes* atrodas: ~2 km Rūjienas vidusskola un Sporta halle, ~2,5 km pirmsskolas izglītības iestāde “Vārpiņa”, ~2,5 km Rūjienas Mūzikas skola, ~3 km Mākslas skola. *Veikali*: ~600 m veikals “Lats”, ~2,5 km veikals “Artavs”, ~2,5 km veikals “Top” un aptieka. *Citi objekti*: 2,5 km Rūjienas pašvaldība, ~2 km bibliotēka, ~3 km degvielas uzpildes stacija “Kool”.

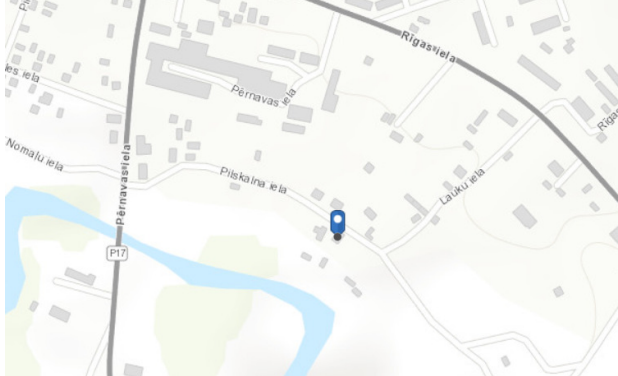
Zemes gabals ar kadastra apz. 9615 006 1301 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 3854 m² (nav šī vērtējuma sastāvdaļa). Zemes gabalam plānā ir regulāra forma, zemes virsmas reljefs ir mēreni slīps. Zemes gabals ap vērtējamo apbūvi ir apsaimniekots. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un ar Pilskalna ielu. Uz zemes gabala atrodas vērtējamais objekts. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, zemes gabalam ir dalītas īpašumtiesības – 1/2 domājamās daļas pieder fiziskai personai un 1/2 domājamās daļas Valmieras novada pašvaldībai.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	
Ūdens:	ietekme uz tirgus vērtību
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



Ūdens dziļums

- 0 - 0.5 m
- 0.5 - 1 m
- 1 - 2 m
- 2 - 3 m
- > 3 m

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

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

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 9615 006 1301 003
Apraksts pēc ārējās apskates, pieņemumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem	
Ēkas apjoms	Divu dzīvokļu 2-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1920.
Apbūves laukums	183,3 m ²
Kopējā platība	160,4 m ²
Griestu augstums	2,6 m – 2,85 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Akmens mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas (bojāts)
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes (bojāts)
Ēkas ārsienu apdare	Sarkano ķieģeļu apšuvums (bojāts)
Iekštelpu apdare	Griesti – krāsojums; Sienas – tapetes, krāsojums, flīzes; Grīdas – koka dēļi, .
Logi	Logi stikloti koka un PVC konstrukcijas rāmjos
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Koka konstrukcijas
Vārti	Nav
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums	
Ūdensapgāde	Vietējā-aka
Kanalizācija	Vietējā-aka
Elektroapgāde	No centralizētiem tīkliem (daļai mājas ir atslēgta)
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā-krāsns, plīts (bojāta, nefunkcionē)
Ēkas kopējais tehniskais	Tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs – fiziski un morāli nolietojies. Iekštelpu apdare bojāta, daļā telpu apkures sistēma nedarbojas – ir nepieciešams remonts, lai telpas būtu apdzīvojamas.
Cita informācija un pieņemumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami. Dzīvojamā māja ir neapdzīvota.

Telpu eksplikācija:

Telpu grupa	Kopējā platība, kv.m.	Stāvs	Lietošanas veids
Pilskalna iela 2 – 1, Rūjiena	71,2	1/2	Dzīvoklis
Pilskalna iela 2 – 2, Rūjiena	89,2	1 un 2/2	Dzīvoklis
Ēkas kopējā platība:	160,4		

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte**1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu**

Apkures veids	Malkas apkure
Apsildāmā platība	Nav precīza informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	nav
Ventilācija (ir/nav)	nav
Energoefektivitātes sertifikāts	nav
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

2. Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi

Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	nē

3. 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
4. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	nav
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav
Elektroauto uzlādes iespējas	~3 km e-mobi elektroauto uzlādes stacija
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Pietura atrodas ~650 m attālumā pie Rīgas ielas. Rūjienas pilsētas autoosta atrodas ~3 km attālumā pilsētas centrā
Pieejamība personām ar invaliditāti	nav

- Uz zemes gabala atrodas vienkārtu koka konstrukcijas palīgēka-kūts (kadastra apz. 9615 006 1301 003) ar kopējo platību 34,2 m². Celta 1920. gadā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – fiziski un morāli nolietojusies.
- Uz zemes gabala atrodas vienkārtu koka konstrukcijas palīgēka-šķūnis (kadastra apz. 9615 006 1301 004) ar kopējo platību 31,1 m². Celta 1920. gadā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – fiziski un morāli nolietojusies.
- Uz zemes gabala atrodas vienkārtu ķieģeļu mūra konstrukcijas palīgēka-piena māja (kadastra apz. 9615 006 1301 007) ar kopējo platību 3,1 m². Celta 1920. gadā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – fiziski un morāli nolietojusies.
- Uz zemes gabala atrodas dzelzsbetona konstrukcijas, pazemes tipa palīgēka-pagrabs (kadastra apz. 9615 006 1301 008) ar kopējo platību 15,9 m². Celta 1920. gadā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – fiziski un morāli nolietojusies.
- Uz zemes gabala atrodas vienkārtu koka konstrukcijas palīgēka-tualetes (kadastra apz. 9615 006 1301 009) ar kopējo platību 1,0 m². Celta 1920. gadā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – fiziski un morāli nolietojusies.
- Uz zemes gabala atrodas vienkārtu koka konstrukcijas palīgēka-šķūnis (kadastra apz. 9615 006 1301 010) ar kopējo platību 28,0 m². Celta 1920. gadā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – fiziski un morāli nolietojusies.
- Uz zemes gabala atrodas vienkārtu koka konstrukcijas palīgēka-šķūnis/pagrabs (kadastra apz. 9615 006 1301 012) ar kopējo platību 28,6 m². Celta 1920. gadā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – fiziski un morāli nolietojusies.

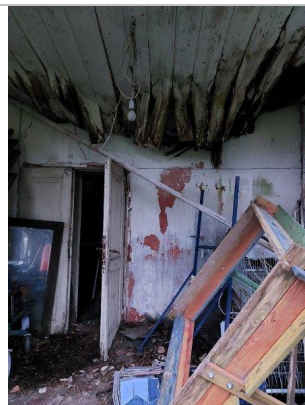
FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9615 006 1301 001) fasādes skati

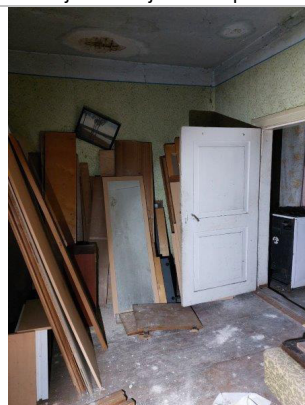
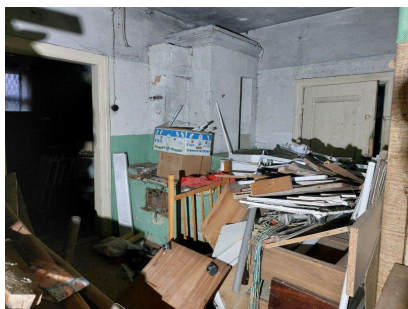


Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9615 006 1301 001) fasādes skati



Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9615 006 1301 001) fasādes skati

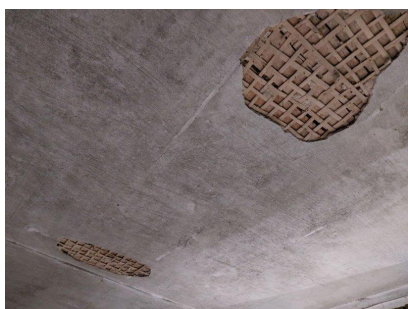
Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati

Dzīvojamās mājas iekštelpu skati

Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati

Dzīvojamās mājas iekštelpu skati

Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



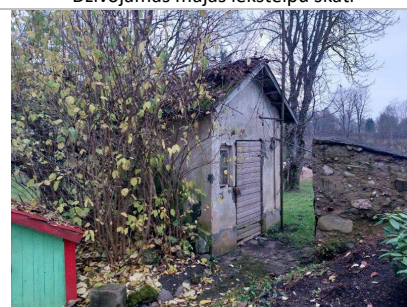
Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati

Kūts ēkas (kadastra apz. 9615 006 1301 003) un
šķūņa ēkas (kadastra apz. 9615 006 1301 004)
fasādes skati

Piena mājas (kadastra apz. 9615 006 1301 007) fasādes skati

Pagraba (kadastra apz. 9615 006 1301 008) fasādes
skats

Tualetes (kadastra apz. 9615 006 1301 009) fasādes skats un iekštelpa



		
Šķūņa (kadastra apz. 9615 006 1301 010) fasādes skats	Šķūņa/garāžas (kadastra apz. 9615 006 1301 012) fasādes skats	Ūdens aka
		
Pilskalna ielas skati		

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: divu dzīvokļu mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Pilskalna ielā 2, Rūjienā, Valmieras novadā**, **labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **divu dzīvokļu mājas apbūve.**

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 Rūjienas pilsētā, ~50 m no Rūjas upes;
- dzīvojamā māja ir divu dzīvokļu māja;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- laba sabiedriskā transports nodrošinājums.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības uz apbūvi;
- zemes gabals nav īpašuma sastāvā;
- vērtējamā objekta tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs;
- apbūve celta 1920. gadā;
- vietējais inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- Pilskalna iela ir ar grants segumu.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – apbūves, kas atrodas Pilskalņa ielā 2, Rūjienā, Valmieras novadā un sastāv no

apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9615 006 1301 001) ar kopējo platību 160,4 m², kūts ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 003) ar kopējo platību 34,2 m², šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 004) ar kopējo platību 31,1 m², piena māja (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 007) ar kopējo platību 3,1 m², pagraba ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 008) ar kopējo platību 15,9 m², tualete (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 009) ar kopējo platību 1,0 m², šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 010) ar kopējo platību 28,0 m² un šķūņa ēka (kadastra apz. kadastra apz. 9615 006 1301 012) ar kopējo platību 28,6 m², piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 1 400 (Viens tūkstotis četri simti eiro)