

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE “ARONIEŠI”, LĪĢO PAGASTS, GULBENES NOVADS



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

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 25. marts

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Zanei Filatovai

2026. gada 30. marts

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**“Aronieši”, Līgo pagastā, Gulbenes novadā (kadastra Nr. 5076 003 0079)**  
un sastāv no

**zemes gabala ar kopējo platību 7,85 ha (kadastra apz. 5076 003 0079) un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 5076 003 0079 001) ar kopējo platību 179,3 m<sup>2</sup>, klēts – grausts (kadastra apz. 5076 003 0079 002) ar kopējo platību 59,0 m<sup>2</sup>, kūts (kadastra apz. 5076 003 0079 005) ar kopējo platību 50,2 m<sup>2</sup>, kūts (kadastra apz. 5076 003 0079 006) ar kopējo platību 167,3 m<sup>2</sup> un pagrabs (kadastra apz. 5076 003 0079 008) ar kopējo platību 34,1 m<sup>2</sup>, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 25. martā.**

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 aprūtinājumiem, 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 vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 6 200 (Seši tūkstoši divi simti eiro)**

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

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

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

Cienā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

## SATURS

	Lpp.
<b>GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....</b>	<b>4</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>7</b>
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA .....	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	8
KLIMATS UN VIDE .....	8
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFECTIVITĀTE .....	10
PALĪGĒKAS.....	11
FOTOATTĒLI.....	11
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE .....	14
<b>VĒRTĒJUMA ATSKAITE .....</b>	<b>15</b>
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	17
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI .....	17
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	18
<b>ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....</b>	<b>19</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>20</b>
ZEMES GABALA PLĀNS.....	20

## GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	“Aronieši”, Līgo pagasts, Gulbenes novads
Kadastra Nr.	5076 003 0079
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 7,85 ha (kadastra apz. 5076 003 0079) un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 5076 003 0079 001) ar kopējo platību 179,3 m <sup>2</sup> , klēts – grausts (kadastra apz. 5076 003 0079 002) ar kopējo platību 59,0 m <sup>2</sup> , kūts (kadastra apz. 5076 003 0079 005) ar kopējo platību 50,2 m <sup>2</sup> , kūts (kadastra apz. 5076 003 0079 006) ar kopējo platību 167,3 m <sup>2</sup> un pagrabs (kadastra apz. 5076 003 0079 008) ar kopējo platību 34,1 m <sup>2</sup> .
Pašreizējā izmantošana	Lauku viensētas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Lauku viensētas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Līgo pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000084300, pamatojoties uz tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas “Aronieši”, Līgo pagastā, Gulbenes novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 5076 003 0079) ar platību 7,85 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 5076 003 0079 001) un četras palīgēkas (kadastra apz. 5076 003 0079 002; 5076 003 0079 005; 5076 003 0079 006; 5076 003 0079 008), ir nostiprināts fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	<p>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atzīme: aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras autoceļu V430;</li> <li>• Atzīme: aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem;</li> <li>• Atzīme: ceļa servitūta teritorija par labu zemes īpašumiem ar kadastra nr. 50760030193, 5076 003 0055;</li> <li>• Noteikts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam “Olgas”, Līgo pag., Gulbenes nov.</li> </ul> <p>Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību.</p> <p>Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ceļa servitūta teritorija-0,0300 ha;</li> <li>• Ceļa servitūta teritorija-0,6100 ha;</li> <li>• No 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos-2,7848 ha;</li> <li>• Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs-0,5526 ha;</li> <li>• Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,6822 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos-0,1019 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0036 ha;</li> <li>• lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija</li> </ul>

	<p>zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,9778 ha;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,6083 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,3876 ha.</li> </ul> <p>Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību.</p> <p>Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājam nav iesniegta informācija par iespējamiem līgumiem.</p> <p>Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.</p>
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Zane Filatova.
Objekta apsekošana	<p>Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 25. martā. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to netika nodrošināta nekustamā īpašuma iekštelņu apskate un foto fiksācija. Ārējās pazīmes liecina, ka īpašums ir neapdzīvots.</p> <p>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.</p>
Īpašie pieņēmumi	<p>Vērtētājam netika nodrošināta nekustamā īpašuma iekštelņu apskate, vērtētājs pieņem, ka apbūves tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs.</p> <p>Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētajiem datiem, un tie ir ticami.</p>
Noteiktās vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 12 500 (Divpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)
<b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>	<b>EUR 6 200 (Seši tūkstoši divi simti eiro)</b>
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 25. marts.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2026. gada 30. marts.

#### IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

##### Informācijas avoti:

- zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu datubāze [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);
- sludinājumu datubāze [www.ss.com](http://www.ss.com);
- <https://videscentrs.lvgmc.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 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 Līgo pagastā, kas ir viena no Gulbenes novada administratīvajām teritorijām tā dienvidos. Robežojas ar sava novada Jaungulbenes un Daukstu pagastiem, Madonas novada Indrānu un Dzelzavas pagastiem.<sup>1</sup>

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas ~10 km no Jaungulbenes, ~30 km no Gulbenes pilsētas, ~25 km no Cesvaines un ~20 km no Lubānas. Pie vērtējamā īpašuma apbūves ir piebraukšana pa zemes seguma māju tipa/servitūta ceļu, kas vērtēšanas dienā nav caurbraucams, jo ir sliktā tehniskā stāvoklī. No apbūves līdz valsts vietējās nozīmes autoceļam V430 (Tirza-Jaungulbene-Liede) ir ~700 m. *Atrašanās vietas plāns:*<sup>2</sup>



### APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido atsevišķa lauku viensētas apbūve, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojami zemes gabali. Tuvākās izglītības iestāde atrodas Jaungulbenē (~10 km), kur ir pirmsskolas izglītības iestāde "Pienenīte", arī veikals pieejams. Citi dzīvošanai nepieciešamie infrastruktūras objekti pieejami Gulbenē (~30 km), Cesvainē (~25 km) vai Lubānā (~20 km).

<sup>1</sup> [https://lv.wikipedia.org/wiki/L%C4%ABgo\\_pagasts](https://lv.wikipedia.org/wiki/L%C4%ABgo_pagasts)

<sup>2</sup> [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM

## ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

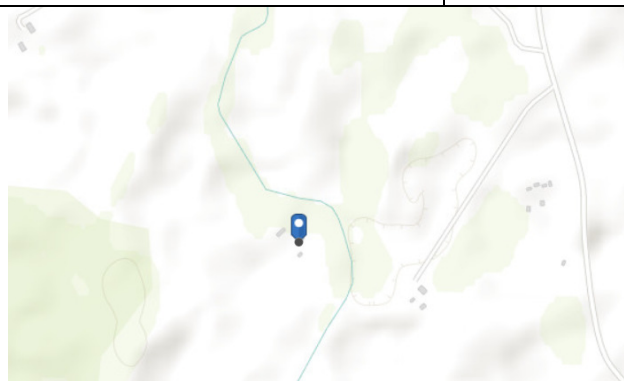
Zemes gabals ar kadastra Nr. 5076 003 0079 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārliūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 7,85 ha, kur lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir 4,95 ha (augļu dārzu platība 0,23 ha; ganību platība 4,72 ha), krūmāju platība 1,19 ha, zeme zem ūdeņiem 0,65 ha, zemes zem ēkām 0,45 ha, zemes zem ceļiem platība 0,61 ha. Lauksaimniecības zeme nav meliorēta, vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 33 balles. Zemes gabalam plānā ir neregulāra daudzstūra forma, zemes virsmas reljefs ir pamatā lēzens. Zemes gabals robežojas ar blakus esošajiem zemes īpašumiem un valsts vietējās nozīmes autoceļu V430 (Tirza-Jaungulbene-Liede). Uz zemes gabala atrodas vērtējamā apbūve – dzīvojamā māja (lit. 001), klēts-dabā grausts (lit. 002), kūts (lit. 005), kūts (lit. 006) un pagrabs (lit. 008), kā akmens mūra drupas. Zemes gabals ir neapdzīvots un neapsaimniekots – saaudzis ar zāli, krūmājiem. Zemes gabalu šķērso Ušurupe, ap kuru noteikta aizsargjosla.

## KLIMATS UN VIDE

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

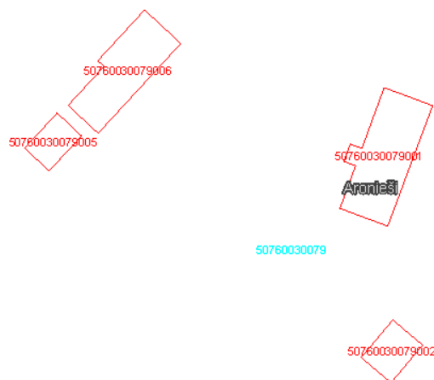


Avots: <https://videscentrs.lv/mc/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
<b>Zeme/ausne:</b>	

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

#### APBŪVES RAKSTUROJUMS



<b>Dzīvojamā māja</b>	<b>Kadastra apz. 5076 003 0079 001</b>
<i>Apraksts saskaņā ar apskati dabā, pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra datiem</i>	
Ēka apjoms	1-stāva pirmskara koka/ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1900. gads
Apbūves laukums	233,6 m <sup>2</sup>
Kopējā platība	179,3 m <sup>2</sup>
Griestu augstums	2,5 m; 2,65 m
<b>Ēkas konstruktīvie elementi:</b>	
Pamati	Akmens mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Ķieģeļu mūris (ēkas daļai)
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Logi stikloti koka konstrukcijas rāmjos
Ārdurvis	Koka konstrukcijas

lekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
<b>Ēkas labiekārtojums un aprīkojums</b>	
Aukstais ūdens	Vietējā – aka (pieņemums)
Karstais ūdens	Nav informācija
Kanalizācija	Nav (pieņemums)
Elektroapgāde	No centralizētiem tīkliem (pieņemums)
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā (pieņemums)
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā <b>apmierinošs</b> .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējais pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētajiem datiem, un tie ir ticami. LR VZD Kadastra reģistra datus nav reģistrēta tualetes un vannas/dušas telpas.

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	-	-	12.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	12.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	35.0	-
4	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	8.2	-
5	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	2.2	-
6	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	10.2	-
7	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	1.0	-
8	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	35.4	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	12.9	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	16.9	-
11	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	10.3	-
12	Saimniecības telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	22.9	-

## BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

### 1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

Apkures veids	Malkas apkure
Apsildāmā platība	179,3 m <sup>2</sup>
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	BIS sistēmā nav reģistrēta
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m <sup>2</sup> gadā)	Nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Nav informācija

### 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 informācija

### 4. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas

Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav
Elektroauto uzlādes iespējas	Tuvumā nav konstatēts
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~800 m attālumā pie valsts vietējā autoceļa V430 (Tirza-Jaungulbene-Liede)
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

### PALĪGĒKAS




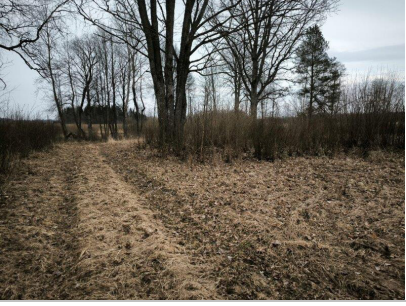

Ēkas tips	Klēts	Kūts	Kūts	Pagrabs
<u>Kadastra apz.</u>	50760030079002	50760030079005	50760030079006	50760030079008
<u>Celšanas gads</u>	1900	1900	1900	1900
<u>Kopējā platība, m<sup>2</sup></u>	59.0	50.2	167.3	34.1
<u>Konstruktīvie elementi, fasāde:</u>				
<i>pamati</i>	akmens mūris	akmens mūris	akmens mūris	akmens mūris
<i>sienas</i>	koka konstrukcijas (sabrucis, grausts)	koka karkasa	akmens mūris, koka dēļi	akmens mūris
<i>pārsegumi</i>	grausts	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
<i>jumta nesošā konstrukcija</i>	grausts	koka	koka	koka
<i>jumta segums</i>	grausts	azbestcementa loksnes	azbestcementa loksnes (vietām bojāts)	azbestcementa loksnes
<i>fasāde</i>	grausts	koka dēļu apšuvums	koka dēļu apšuvums, akmens mūris	koka konstrukcijas, akmens mūris
<u>Inženierkomunikācijas:</u>				
<i>elektroapgāde</i>	nav	ir (pieņēmums)	ir (pieņēmums)	ir (pieņēmums)
<i>apkure</i>	nav	nav	nav	nav
<i>ūdensapgāde</i>	nav	nav	nav	nav
<i>kanalizācija</i>	nav	nav	nav	nav
<u>Tehniskais stāvoklis</u>	-	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs

### FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (kastastra apz. 5076 003 0079 001) fasādes skati		
		
Dzīvojamās mājas (kastastra apz. 5076 003 0079 001) fasādes skati	Klētis (kastastra apz. 5076 003 0079 002) - grausts	Kūts (kastastra apz. 5076 003 0079 006) fasādes skats

		
Kūts (kadastra apz. 5076 003 0079 006) fasādes skats	Kūts (kadastra apz. 5076 003 0079 006) fasādes skats	Pagraba (kadastra apz. 5076 003 0079 008) fasādes skats
		
Pagraba (kadastra apz. 5076 003 0079 008) fasādes skats	Drupas	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati		
		
Īpašuma kopskati		
		
Īpašuma kopskati		

		
	Īpašuma kopskati	
		
	Īpašuma kopskati	
		
	Īpašuma kopskati	
		
	Īpašuma kopskati	
		
Piebraucamais māju tipa/servitūta ceļš	Piebraucamais māju tipa/servitūta ceļš	Piebraucamais māju tipa/servitūta ceļš

		
Piebraucamais māju tipa/servitūta ceļš	Piebraucamais māju tipa/servitūta ceļš	Piebraucamais māju tipa/servitūta ceļš
		
Piebraucamais māju tipa/servitūta ceļš	Piebraucamais māju tipa/servitūta ceļš	Valsts vietējās nozīmes autoceļš V430 ar pagriezienu uz īpašumu

#### LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Lauku viensētas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Aronieši”, Līgo pagastā, Gulbenes novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **lauku viensētas 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 ~10 km no Jaungulbenes, ~30 km no Gulbenes pilsētas, ~25 km no Cesvaines un ~20 km no Lubānas;
- atrodas klusā un ainaviskā lauku vidē;
- īpašumu šķērso Ušurupe, kas rada ainavisku vidi;
- sabiedriskā transporta pietura atrodas ~800 m attālumā;
- optimāla zemes gabala kopplatība (7,85 ha) piemājas saimniecības vajadzībām;
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (179,3 m<sup>2</sup>).

## Negatīvie:

- vājš infrastruktūras līmenis;
- pie vērtējamā īpašuma apbūves ir piebraukšana pa zemes seguma māju tipa/servitūta ceļu, kas vērtēšanas dienā nav caurbraucams, jo ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate;
- vērtētājs pieņem, ka apbūves tehniskais stāvoklis ir apmierinošs;
- dzīvojamā māja celta 1900. gadā;
- vietējais inženierkomunikāciju nodrošinājums.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas "Aronieši", Līgo pagastā, Gulbenes novadā (kadastra Nr. 5076 003 0079) un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 7,85 ha (kadastra apz. 5076 003 0079) un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 5076 003 0079 001) ar kopējo platību 179,3 m<sup>2</sup>, klēts – grausts (kadastra apz. 5076 003 0079 002) ar kopējo platību 59,0 m<sup>2</sup>, kūts (kadastra apz. 5076 003 0079 005) ar kopējo platību 50,2 m<sup>2</sup>, kūts (kadastra apz. 5076 003 0079 006) ar kopējo platību 167,3 m<sup>2</sup> un pagrabs (kadastra apz. 5076 003 0079 008) ar kopējo platību 34,1 m<sup>2</sup>, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 25. martā varētu būt:

**EUR 6 200 (Seši tūkstoši divi simti eiro)**

**PIELIKUMI**

**ZEMES GABALA PLĀNS**

