

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/4 DOMĀJAMO DAĻU NO
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - APBŪVES**

VALDEMĀRA IELA 109, AINAŽI, LIMBAŽU 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 6. decembris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Krimai

2025. gada 11. decembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūves**, kas atrodas

Valdemāra ielā 109, Ainažos, Limbažu novadā

un sastāv no

dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6605 004 0021 001) ar kopējo platību 108,9 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 6. decembrī.

Zemes vienība (kadastra apz. 6605 004 0021) ar kopējo platību 3100 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. 1/4 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dālot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām. Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērināta tiesu izpildītāja pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

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

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

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

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

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā **vērtējamās 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas pieder fiziskai personai (miris)**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 400 (Četri simti eiro)

Savukārt visiespējamākā **nekustamā īpašuma** piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 1 700 (Viens tūkstotis septiņi simti eiro)

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

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

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā 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.....	6
KLIMATS UN VIDE	7
APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
FOTOATTĒLI.....	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	10
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	13
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	14
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	15

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Valdemāra iela 109, Ainaži, Limbažu novads
Kadastra apzīmējums	6605 004 0021 001
Vērtējamā objekta sastāvs	Dzīvojamā māja (kadastra apz. 6605 004 0021 001) ar kopējo platību 108,9 m ² . <i>Zemes vienība (kadastra apz. 6605 004 0021) ar kopējo platību 3100 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. 1/4 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās mājas apbūve.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Apbūves tehniskais stāvoklis	Pieņemts kā slikts.
Īpašumtiesības/tiesiskā valdījuma tiesības	Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem un zvērinātas notāres aktu par mantojuma lietas izbeigšanu, tiesiskā valdījuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Valdemāra ielā 109, Ainažos, Limbažu novadā un sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6605 004 0021 001), ir reģistrētas: • 1/4 domājamās daļas fiziskai personai (miris); • 2/4 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/4 domājamās daļas fiziskai personai (miris).
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. 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 <i>izsoles sākumcenas noteikšanai</i> . Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Līga Krīma.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 6. decembrī. Īpašums ilgtermiņā ir neapdzīvots, ārdurvis aizslēgtas. Vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate un fotofiksācija. Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vajadzībām, šādos gadījumos, kad vērtētājam nav nodrošināta iespēja iekļūt vērtējamā īpašumā, vērtējums tiek sagatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti un tā vērtību.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, vērtētājs apbūves tehnisko stāvokli pieņem un vērtē kā sliktu.
Noteiktās 1/4 domājamās daļas no apbūves vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 800 (Astoņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 400 (Četri simti eiro)

Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena.
Noteiktās apbūves vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 3 100 (Trīs tūkstoši viens simts eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 1 700 (Viens tūkstotis septiņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 55% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena.
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 6. decembris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2025. gada 11. decembris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Akts par mantojuma lietas izbeigšanu;
- 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 pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Ēku un zemes gabalu plāni:

Vērtējumā tiek izmantota 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 Ainažos, kas ir pilsēta Latvijā, Limbažu novadā, pie pašas Igaunijas robežas Baltijas jūras Rīgas līča austrumu krastā. Robežojas ar Ainažu un Salacgrīvas pagastu un Igaunijas Pērnavas apriņķa Hēdemēstes pagastu. Ainaži izvietojušies ap 4 km garā joslā starp jūras krastu un Rīgas—Tallinas šoseju. Atrodas ~53 km no novada centra Limbažiem un ~116 km attālumā no Rīgas.¹

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valdemāra un Raiņa ielu apbūves rajonā. Pie vērtējamā īpašuma ir tieša un laba piekļuve caur blakus esošo zemes īpašumu (~25 m), nav juridiski nodrošināta. Valdemāra iela ir ar asfaltbetona segumu un ir labā tehniskā stāvoklī.

Atrašanās vietas plāns:²



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

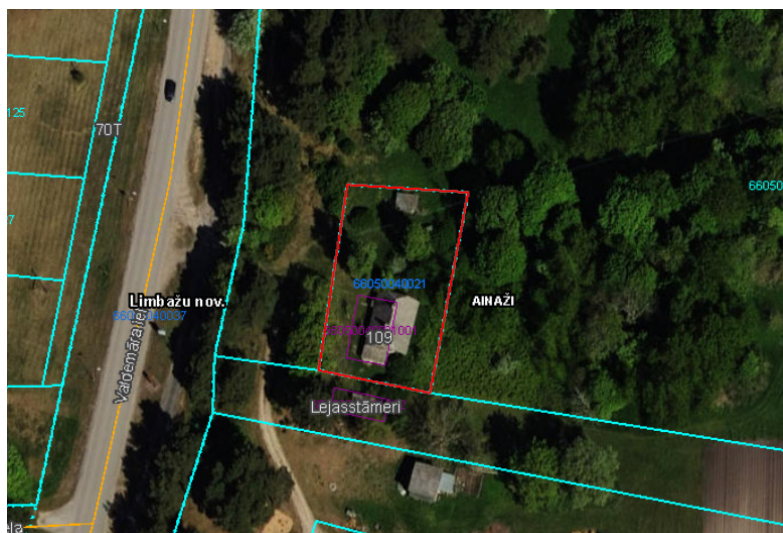
Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido individuālo māju apbūve un atsevišķi neapbūvēti zemes gabali, ~800 m attālumā Rīgas jūras līča piekraste, ~3 km no Igaunijas robežas. Ainažos ir labi attīstīta

¹ <https://lv.wikipedia.org/wiki/Aina%C5%BEi>

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

infrastruktūra: ~1,5 km Salacgrīvas vidusskolas filiāle, kas īsteno arī pirmsskolas izglītības programmu, ~600 m veikals "Top", ~1 km doktorāts, ~850 m kultūras nams, ~1 km aptieka, ~1 km pasta nodaļa, ~550 m degvielas uzpildes stacija "Neste" un "Hesburger".

Zemes gabals ar kadastra apz. 6605 004 0021 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):

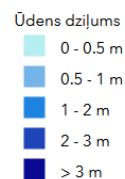
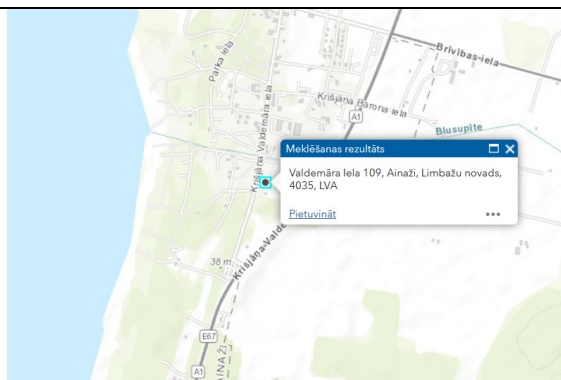


Zemes gabala kopējā platība ir 3100 m² (nav šī vērtējuma sastāvdaļa). Zemes gabalam plānā ir regulāra taisnstūra forma, zemes virsmas reljefs ir līdzens. Pie zemes gabala ir tieša un laba piebraukšana, šķērsojot blakus zemes gabalu ~25 m garumā (juridiski nav nodrošināta piebraukšana). Zemes gabals ir saaudzis ar zāli un krūmājiem, netiek apsaimniekots. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem. Uz zemes gabala atrodas vērtējamais objekts - dzīvojamā māja (lit. 001) un mazēka.

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



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

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nevajag

Nekustamais īpašums Valdemāra iela 109, Ainaži, Limbažu novads

Zeme/ausgane:	
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 izbūvēts
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. 6605 004 0021 001
<i>Apraksts pēc ārējās apskates, pieņemumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1925.
Apbūves laukums	128,0 m ²
Kopējā platība	108,9 m ²
Griestu augstums	Nav informācija
<i>Ēkas konstruktīvie elementi:</i>	
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienas apdare	Apmetums, koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Logi stikloti koka konstrukcijas rāmjos
Ārdurvis	PVC konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
<i>Ēkas labiekārtojums un aprīkojums</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā-aka (pieņemums)
Kanalizācija	Nav (pieņemums)
Elektroapgāde	No centralizētiem tīkliem (atslēgts)
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā-krāsns (pieņemums)
Ēkas kopējais tehniskais	Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā slikts – fiziski un morāli nolietojies.
Cita informācija un pieņemumi	Vērtējais pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.
Telpu eksplikācija: nav pieejama.	

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

Apkures veids	Malkas apkure
Apsildāmā platība	Nav informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	nav
Ventilācija (ir/nav)	nav
Energoefektivitātes sertifikāts	nav
Energoefektivitātes sertifikāta veids	nav
Sertifikāta derīguma termiņš	BIS sistēmā nav reģistrēts
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	vērtēšanas dienā nav
Elektroauto uzlādes iespējas	Tuvumā nav
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~500 m sabiedriskā transporta pieturas vieta; ~1 km Ainažu autoosta
Pieejamība personām ar invaliditāti	nav

FOTOATTĒLI

Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6605 004 0021 001) fasādes skati



Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6605 004 0021 001) fasādes skati

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6605 004 0021 001) fasādes skati	Zemes gabals ap apbūvi	Zemes gabals ap apbūvi
		
Zemes gabals ap apbūvi	Zemes gabals ap apbūvi	Piebraucamais ceļš
		
Valdemāra ielas skats	Valdemāra ielas skats	Valdemāra ielas skats ar iebrauktuvi
		
	Valdemāra ielas skats ar iebrauktuvi	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Valdemāra ielā 109, Ainažos, Limbažu novadā**, **labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **dzīvojamās 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:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, 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 Ainažos;
- ~800 m attālumā atrodas Rīgas jūras līča piekraste;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- Valdemāra iela ir ar asfalta segumu;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (108,9m²).

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības uz apbūvi;
- īpašumtiesības nav reģistrēta zemesgrāmatā;
- nav juridiski nodrošināta piebraukšana (~25 m garumā) caur blakus esošo zemes gabalu;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā slikts;
- koka konstrukcijas dzīvojamā māja ir celta 1925. gadā;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Valdemāra ielā 109, Ainažos, Limbažu novadā un sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6605 004 0021 001) ar kopējo platību 108,9 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 400 (Četri simti simti eiro)

Savukārt visiespējamākā **nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 1 700 (Viens tūkstotis septiņi simti eiro)