

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

VOLDEMĀRA ROBERTA ZĀMUELA IELA 5, VALKA,

VALKAS 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 24. novembris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Kavītei

2025. gada 25. novembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Voldemāra Roberta Zāmuēla ielā 5, Valkā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9401 008 5109)

un sastāv no

zemes gabala ar platību 3 787 m² un apbūves: dzīvojamā māja – jaunbūve (kadastra apz. 9401 008 5109 001) ar kopējo platību 3148,3 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 24. novembrī.

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.

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā varētu būt:

EUR 400 (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, 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
ĀTRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	8
FOTOATTĒLI.....	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16
PIELIKUMI	17
ZEMES GABALA PLĀNS	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Voldemāra Roberta Zāmuēla iela 5, Valka, Valkas novads
Kadastra Nr.	9401 008 5109
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar platību 3 787 m ² un apbūve: dzīvojamā māja – jaunbūve (kadastra apz. 9401 008 5109 001) ar kopējo platību 3148,3 m ²
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs.
Pašreizējā izmantošana	Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas – jaunbūve
Labākais izmantošanas veids	Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apbūve.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000278228, 2008. gada 28. marta tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Voldemāra Roberta Zāmuēla ielā 5, Valkā, Valkas novadā un sastāv no zemes gabala ar platību 3787 m ² un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas jaunbūves (kadastra apz. 9401 008 5109 001), ir nostiprinātas juridiskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam ir reģistrēta lietu tiesība, kas apgrūtina nekustamo īpašumu: - Atzīme-īpašums atrodas Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālajā zonā-3787 m². Minētais apgrūtinājums <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-0,3787 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu-0,3787 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamajiem līgumiem vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Līga Kavīte.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 24. novembrī. Daudzdzīvokļu ēka ir nepabeigtā celtniecības stadijā, apskatei brīvi pieejama.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 1 000 (Viens tūkstotis eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 400 (Četri simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 40% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 24. novembris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2025. gada 25. novembris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJAInformācijas avoti:

- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu bāze www.ss.com;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- Valkas pilsētas attīstības dokumenti.

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 gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Valkas novada, Valkas pilsētas teritorijas plānojums (no 2017. gada) ar 2021. gada grozījumiem.

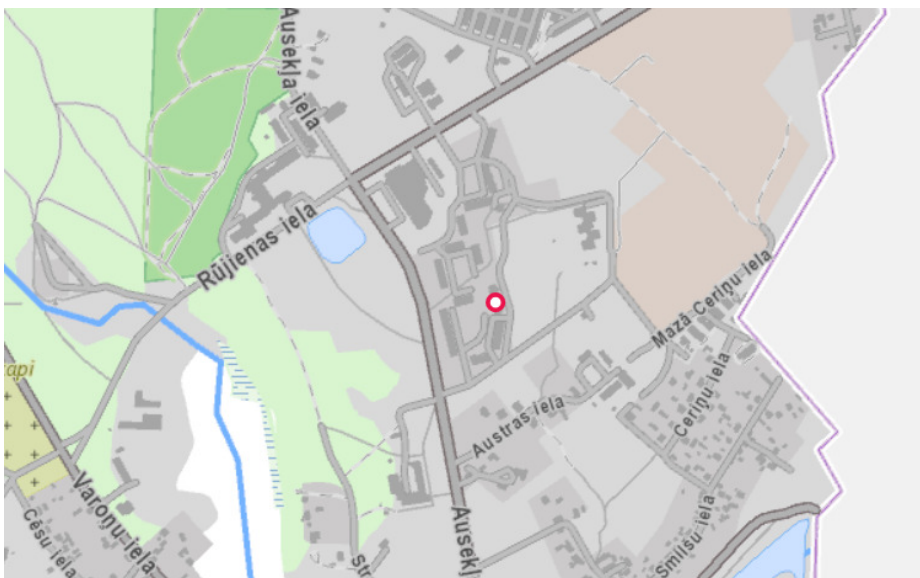
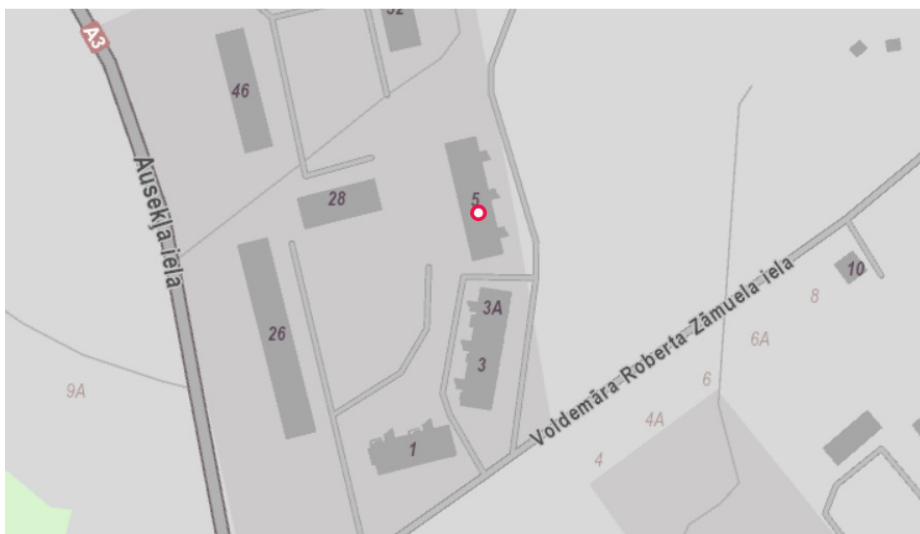
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Valkā, kas ir pilsēta Ziemeļvidzemē, Valkas novada administratīvais centrs. Ziemeļos Valka robežojas ar Igaunijas Republiku un savu dvīņu pilsētu Valgu.

Vērtējamais objekts atrodas Valkas pilsētas Mikrorajona apkaimē – Voldemāra Roberta Zāmuēla un Ausekļa ielu apbūves rajonā. Pie dzīvojamās ēkas ir tieša pa iebraukātu iekšējo, piebraucamo ceļu, kas ir ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Līdz Voldemāra Roberta Zāmuēla ielai ir ~80 m un tā ir ar labas kvalitātes asfalta segumu.

Atrašanās vietas plāns:¹



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



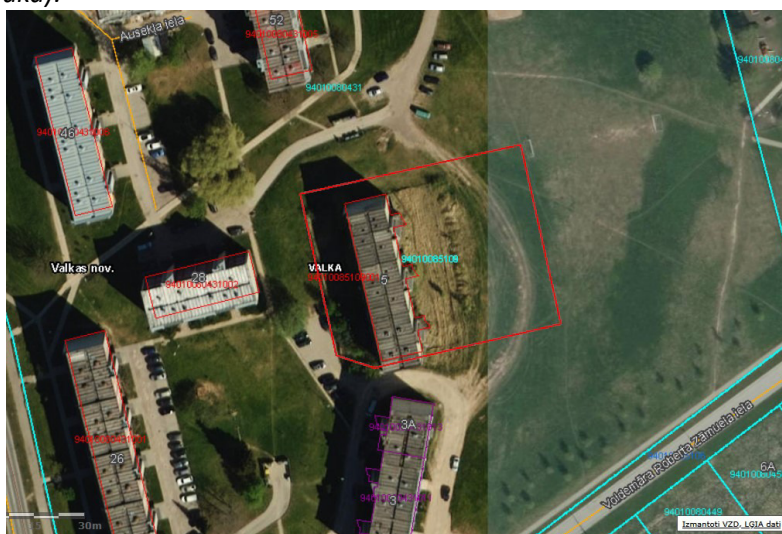
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu ēku un individuālo māju apbūve, atsevišķi neapbūvēti zemes gabali. Latvijas – Igaunijas robeža sadala pilsētu divās daļās: Valka (Latvija) un Valga (Igaunija). Iedzīvotāji izmanto šādu ģeogrāfisko novietojumu, lai dotos uz kaimiņvalsts pilsētu ne tikai iepirkties un atpūsties, bet arī izmantot medicīniska rakstura iestādes pakalpojumus.

Tuvumā ir nepieciešamie infrastruktūras objekti. *Izglītības iestādes:* Jāņa Cimzes ģimnāzija ~400 m attālumā, ~1,5 km Valkas Mākslas skola, ~300 m Valkas pilsētas pirmsskolas izglītības iestāde. *Veikali:* ~500 m tirdzniecības centrs “Walk”, kurā ir izvietoti vairāki citi veikali – “Pepco”, “Mego”. *Citi objekti:* Valkas slimnīca ~500 m attālumā, degvielas uzpildes stacija “Virši” ~500 m. Pilsētas centra daļa atrodas ~1 km attālumā.

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala ortofoto plāns, kadastra Nr. 9401 008 5109 (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 3787 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra četrstūra forma, zemes virsmas reljefs ir lēzens. Zemes gabala malas robežojas ar pašvaldībai piederošu zemes gabalu. Zemes gabals ap nepabeigto daudzdzīvokļu māju ir iežogots ar vienkāršu drāšu žogu, zemes gabals šajā daļā ir neiekopts – saaudzis ar zāli un krūmājiem. Pārējā zemes

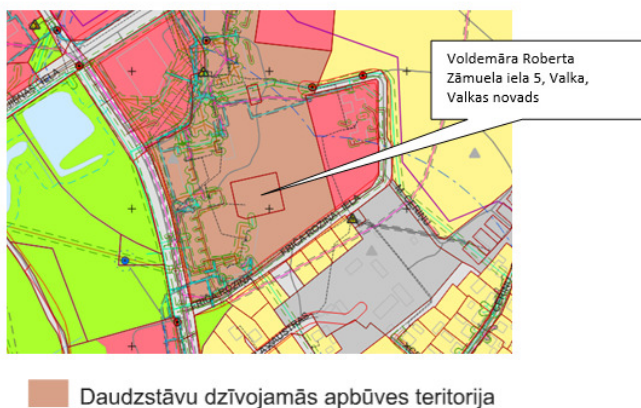
gabala daļa ir iekopta – redzams, ka ir pļauta zāle, ir patvaļīgi iebraukāts auto ceļš. Īpašumam ir centralizētās elektroapgādes pieslēgums (pieņēmums).

Uz zemes gabala atrodas 103. sērijas projekta dzelzsbetona/ķieģeļu daudzdzīvokļu mājas jaunbūve (kadastra apz. 9401 008 5109 001) ar platību 3148,3 m², celšanas sākuma gads nav zināms. Ēkai ir pieci virszemes stāvi un pagrabstāvs. Daudzdzīvokļu ēka ir nepabeigtā celtniecības stadijā un tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā *apmierinošs*.

ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar Valkas novada, Valkas pilsētas teritorijas plānojumu (no 2017. gada) ar 2021. gada grozījumiem, funkcionālo zonējumu, zemes gabals atrodas *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD)*.

Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Valkas novada teritorija plānojuma (2017. gada) grozījumiem, redakcijas 4.1., Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD) ir funkcionālā zona ar apbūvi no četriem un vairāk stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi - daudzdzīvokļu māju apbūve.

Teritorijas papildizmantotā veidi - biroju ēku apbūve, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, kultūras iestāžu apbūve, sporta būvju apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes iestāžu apbūve, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, reliģisko organizāciju ēku apbūve, lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos, labiekārtota ārtelpa, ārtelpa bez labiekārtojuma.

Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
457.		600 m ² ¹²	30	līdz 110 ¹¹	līdz 20 ¹⁰	1 - 5	40

¹⁰ 5 stāvu dzīvojamai mājai – 20 m; 4 stāvu dzīvojamai mājai – 17 m; citiem objektiem – 15 m

¹¹ daudzdzīvokļu dzīvojamai māju apbūvei – 110%; rindu māju apbūvei – 40%

¹² Daudzdzīvokļu mājai 75 m² uz vienu dzīvokli; rindu mājas sekcijai – 600 m²; sabiedriskiem un darījuma objektiem – 1200 m²

Citi noteikumi:

Zemesgabala minimālā fronte gar ielu 50 m.

Ja ielai ir iedibināta būvlaide, tad ēku novieto pie tās, citos gadījumos 6 m.

Jauna daudzstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve ir jāpamato detālplānojumā, izvērtējot tās atbilstību apkārtējo teritoriju apbūvei.

Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.

Visām jaunveidojamām daudzstāvu apbūves teritorijām jānodrošina centralizēta ūdensapgāde, siltumapgāde un kanalizācija.

Pārbūvējot vai atjaunot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas jāievēro spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

Nevienu vairākstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju nedrīkst būvēt no jauna, ja tā nav pieslēgta centralizētajam ūdensvadam, kanalizācijas sistēmai un apkures sistēmai.

Sporta būvi nedrīkst ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi.

Atkritumu konteineru laukumi jāierīko noēnotās, labi vēdināmās vietās. Pie atkritumu konteineru laukumiem jāparedz piebrauktuves.

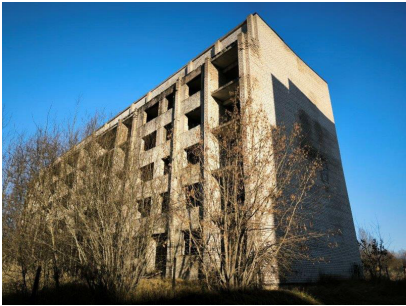
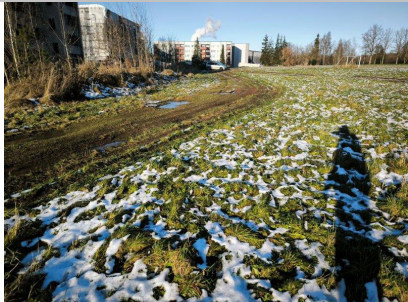
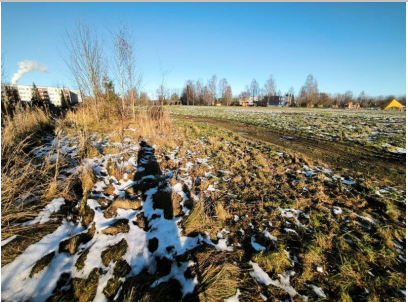
Ierīkojot publisku objektu dzīvojamās mājās, jānodrošina autostāvvietas apmeklētājiem, personālam un preču piegādātājiem, nesamazinot mājas iedzīvotājiem paredzēto autostāvvietu skaitu.

Būvējot jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju vai labiekārtojot esošu dzīvojamo māju teritoriju, zemes gabalā jābūt paredzētam bērnu spēļu un rotaļu laukumam, labiekārtotām atpūtas vietām iedzīvotājiem un saimniecības zonai (paklāju tīrīšanai, atkritumu konteineru laukumam).²

FOTOATTĒLI



² file:///C:/Users/User/Downloads/TIAN_20211208_0800-1.pdf Valkas novada teritorija plānojums (no 2017. gada) grozījumi, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

		
Daudzdzīvokļu ēkas-jaunbūves (kadastra apz. 9401 008 5109 001) fasādes skati	Daudzdzīvokļu ēkas-jaunbūves (kadastra apz. 9401 008 5109 001) fasādes skati	Daudzdzīvokļu ēkas-jaunbūves (kadastra apz. 9401 008 5109 001) fasādes skati
		
Stāvu kopskati	Stāvu kopskati	Stāvu kopskati
		
Stāvu kopskati	Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati
		
Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati
		
Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati

		
	Piebraucamais ceļš	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas – jaunbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Voldemāra Roberta Zāmuēla ielā 5, Valkā, Valkas novadā**, labākais izmantošanas veids – daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.

Mūsu novērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos,

atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvēruma, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota, jo vērtējamais īpašums tiek vērtēts kā zemes gabals.

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 Valkas pilsētā, daudzdzīvokļu māju apbūves apkaimē;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- Voldemāra Roberta Zāmuela iela ir ar asfalta segumu;
- ir elektroapgādes pieslēgums (pieņēmums);
- zemes gabala kopplatība (3 787 m²);
- dzīvojamā māja – jaunbūve ir 103. sērijas ēka.

Negatīvie:

- daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir jaunbūves stadijā, nepabeigta celtniecība;
- Valkas pilsētā sērijveida ēkās vidējās dzīvokļu darījumu cenas uzrāda, ka jaunu ēku būvniecība vai esošo daudzstāvu jaunbūvju pabeigšana vērtēšanas brīdī nav rentabla un ekonomiski pamatojama.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas **Voldemāra Roberta Zāmuela ielā 5, Valkā, Valkas novadā (kadastra Nr. 9401 008 5109)** un sastāv no zemes gabala ar platību **3 787 m²** un apbūves: dzīvojamā māja – *jaunbūve* (kadastra apz. **9401 008 5109 001**) ar kopējo platību **3148,3 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 400 (Četri simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

