

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE
ANNAS IELA 2 - 58, VALMIERA,
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:

2026. gada 13. aprīlis

Cien. zvērinātai tiesu izpildītājai Zanei Filatovai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Annas ielā 2 - 58, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra Nr. 9601 900 5205)** un sastāv no **divvistabu dzīvokļa ar kopējo platību 61,9 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 578/47180 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 9601 007 0207 001)**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 13. aprīlī.

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 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 tirgus vērtību un paredzēts *nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma *tirgus vērtība* novērtēšanas datumā ir:

EUR 55 700 (Piecdesmit pieci tūkstoši septiņi 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.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA.....	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS	6
KLIMATS UN VIDE.....	6
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFECTIVITĀTE	9
FOTOATTĒLI.....	10
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	Annas iela 2 - 58, Valmiera, Valmieras novads
Kadastra Nr.	9601 900 5205
Vērtējamā objekta sastāvs	Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 61,9 m ² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 578/47180 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 9601 007 0207 001).
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Tehniskais stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 1191 58, pamatojoties uz 2013. gada 21. februāra un 2018. gada 23. oktobra tiesnešu lēmumiem, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Annas ielā 2 - 58, Valmierā, Valmieras novadā un sastāv no dzīvokļa īpašuma, ir nostiprinātas: <input type="checkbox"/> 1/2 domājamās daļas fiziskai personai; <input type="checkbox"/> 1/2 domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinājumam nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, tai skaitā iespējamiem parādiem par komunālajiem un pārvaldīšanas maksājumiem, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Zane Filatova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 13. aprīlī. Vērtētāja īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate un foto fiksācija. 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. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.
Tirgus vērtība	EUR 55 700 (Piecdesmit pieci tūkstoši septiņi simti eiro)

Objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2026. gada 13. aprīlis.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- Zvērinātas tiesu izpildītājas pieprasījums;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- <https://bis.gov.lv/lv> Būvniecības informācijas sistēma (BIS);
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu datubāze www.ss.com;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- <https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuves/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 nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Dzīvokļa plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

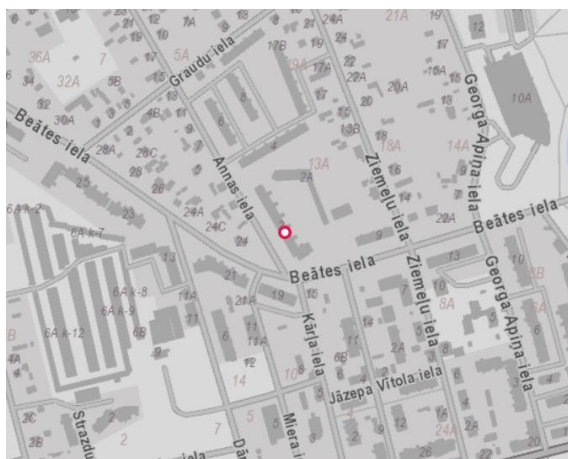
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Valmieras pilsētā, kas ir viena no desmit Latvijas valstspilsētām, Valmieras novada administratīvais centrs un lielākā reģiona pilsēta. Kā arī Valmiera ir noteikta kā Nacionālās nozīmes attīstības centrs. Valmieru raksturo sakārtota pilsētvide un attīstīta infrastruktūra. Valmiera atrodas ~105 km no Rīgas un ~50 km no Igaunijas robežas.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas pilsētas centra tuvumā – Annas, Graudu, Beātes un Ziemeļu ielu apbūves kvartālā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no Beātes ielas puses, kas ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Pie ēkas ir aprūtinātas auto novietošanas iespējas.

Atrašanās vietas plāns:¹



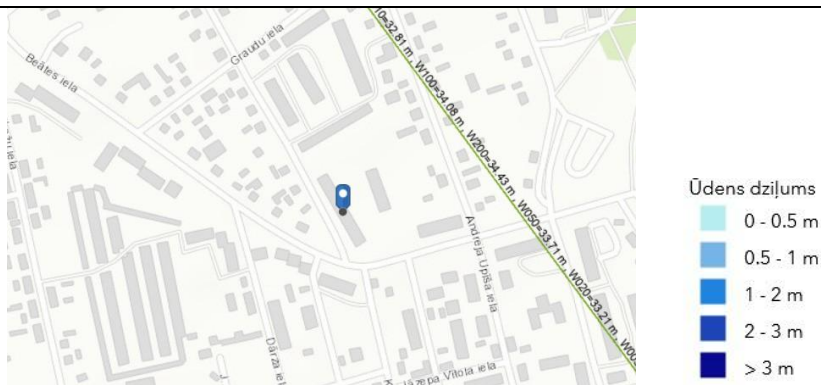
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Apkārtnē apbūve – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve un individuālo māju apbūve. Labi attīstīta sociālā infrastruktūra šajā pilsētas rajonā, kur tuvākās *izglītības iestādes atrodas*: ~1 km attālumā Valmieras Valsts ģimnāzija un Valmieras sākumskola, ~450 m pirmsskolas izglītības iestāde “Pienenīte”, ~800 m pirmsskolas izglītības iestāde “Buratino”; *veikali*: ~500 m lielveikals “Maxima XX”, ~300 m veikals “Top”, ~600 m veikals “Drogas”; *citi objekti*: ~400 m pasta nodaļa, ~700 m Valmieras skeitparks, ~600 m kinoteātris “Gaisma” un Vecpuišu parks. Pilsētas centrs atrodas ~900 m attālumā.

KLIMATS UN VIDE

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

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



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/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
Zeme/augšne:	
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
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
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais trokšnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais trokšnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav informācija
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

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Dzīvojamās ēkas apraksts

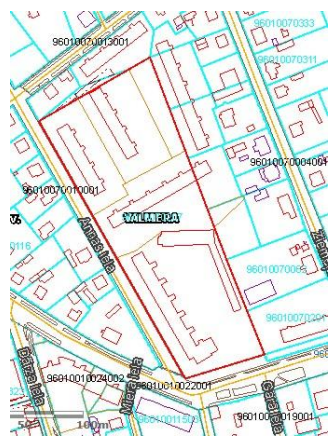
“Specprojekta” sērijas ēkas ekspluatācija uzsākta 1973. gadā. 2021. gadā ir veikta dzīvojamās mājas renovācija, kā rezultātā tika veikti apjomīgi siltināšanas darbi – jumtam, fasādei, pagraba griestiem, cokolam, izremontēta kāpņu telpa, atjaunoti guļvadi, apkures stāvvadi, siltummezglu pilnīga atjaunošana, nomainīti logi. Ēkai ir seši virszemes stāvi un pagrabstāvs. Ēkas fasādes un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā ļoti labs. Ēkai

kooperatīvā sabiedrība “ANNAS 2”

Nekustamais īpašums Annas iela 2 - 58, Valmiera, Valmieras novads

ir PVC konstrukcijas durvis ar stiklojumu, kāpņu telpā PVC konstrukcijas logi. Ēku apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku

Zemes gabala plāns



Zemes gabala īpašnieks	Fiziska persona
Dzīvokļa apraksts (pēc <u>pieņēmumiem</u>, apskates dabā un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem)	
Kopējā platība	61,9 m ²
tai skaitā ārtelpas	8,2 m ²
Griestu augstums	2,46 m
Stāvs	2/5
Iekštelpu apdares elementi:	
Griesti –	nav informācija; nav
Sienas –	informācija; nav
Grīdas –	informācija;
Logi –	stikloti PVC konstrukciju
Iekšdurvis –	rāmjos; nav informācija; koka
Ārdurvis –	konstrukcijas.
Komunikācijas un labiekārtojumi:	
Apkure –	no centralizētiem
Aukstā ūdens apgāde –	tīkliem; no
Karstā ūdens apgāde –	centralizētiem tīkliem;
Kanalizācija –	nav informācija; no
Elektroapgāde –	centralizētiem tīkliem;
Gāzes apgāde –	no centralizētiem
	tīkliem; nav informācija.
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami.

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	2	2.46	-	-	10.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.46	-	-	18.2	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.46	-	-	7.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.46	-	-	14.1	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.46	-	-	2.3	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.46	-	-	1.3	-
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.46	-	-	8.2	-

BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Centralizēta apkure
Apsildāmā platība	Nav precīza informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav
Ventilācija (ir/nav)	Nav
Energoefektivitātes sertifikāts	Ir reģistrēts Būvniecības informācijas sistēmā. Taču sertifikāts sagatavots 2019. gadā, kad daudzdzīvokļu ēka nebija renovēta. Līdz ar to vērtētājs neņem vērā reģistrēto sertifikātu, jo tajā esošie dati neatbilst faktiskajiem apstākļiem.
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Pamata
Sertifikāta derīguma termiņš	12.03.2029.
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Neatbilst
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kwh/m ² gadā)	Neatbilst
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Jā
Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Nav informācija
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Ir konstatēts
Elektroauto uzlādes iespējas	~800 m e-mobi elektroauto uzlādes stacija (kultūras nama stāvlaukumā)
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas ~200 m attālumā pie Ziemeļu ielas. Pilsētas autoosta ~1,5 km; dzelzceļa stacija ~3 km.
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav konstatēts

FOTOATTĒLI



LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Annas ielā 2 - 58, Valmierā, Valmieras novadā**, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais - **dzīvoklis**.

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, vērtējamajam 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 izvēlētās 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 dzīvokļa tirgus vērtības noteikšanā šī metode netiek izmantota.

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 Valmierā, pilsētas centra tuvumā;
- labs infrastruktūras un sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- ir tieša un laba piebraukšana pie ēkas;
- dzīvoklis atrodas "specprojekta" sērijas ēkā;
- ēkas fasādes un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā ļoti labs - 2021. gadā ir veikta dzīvojamās mājas renovācija, kā rezultātā tika veikti apjomīgi siltināšanas darbi – jumtam, fasādei, pagraba griestiem, cokolam, izremontēta kāpņu telpa, atjaunoti guļvadi, apkures stāvvadi, siltummezglu pilnīga atjaunošana, nomainīti logi; □ dzīvoklis atrodas 2/6 stāvā; □ ir lodžija.

Negatīvie:

- dalītas dzīvokļa īpašumtiesības;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- dzīvojamā māja būvēta 1973. gadā;
- apgrūtināta auto novietošana ēkas iekšpagalmā;
- īpašumā sastāvā nav zemes gabala domājamās daļas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Annas ielā 2 - 58, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra Nr. 9601 900 5205)** un sastāv no **divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 61,9 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 578/47180 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 9601 007 0207 001)**, tirgus vērtība 2026. gada 13. aprīlī varētu būt:

EUR 55 700 (Piecdesmit pieci tūkstoši septiņi simti eiro)