

2018.gada 22.novembrī

Atzinums par 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Madonas novadā, Lazdonas pagastā, "Midzeņi 2"**
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 94. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Svetlanai Andžānei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši par 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7066 002 0053, kas atrodas **Madonas novadā, Lazdonas pagastā, "Midzeņi 2"**, ir reģistrēts Lazdonas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.133 (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Madonas novadā, Lazdonas pagastā, "Midzeņi 2"** sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,447 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 001 un kopējo platību 320,6 m², kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 002 un kopējo platību 163,10m² un zemesgrāmatas nodaļā neregistrētas saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 003 un kopējo platību 75,7m².

Ar vērtēšanas Objektu, pēc Pasūtītāja pieprasījuma, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Madonas novadā, Lazdonas pagastā, "Midzeņi 2"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no zemes gabala ar kopējo platību 0,447 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 001 un kopējo platību 320,6 m², kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 002 un kopējo platību 163,10m² un zemesgrāmatas nodaļā neregistrētas saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 003 un kopējo platību 75,7m².

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts, iesniegšanai Vidzemes apgabaltiesas 94. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Svetlanai Andžānei, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka par 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Madonas novadā, Lazdonas pagastā, "Midzeņi 2"**, 2018.gada 23.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

8 700 (astoņi tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis



Madonas novadā, Lazdonas pagastā, "Midzeņi 2"

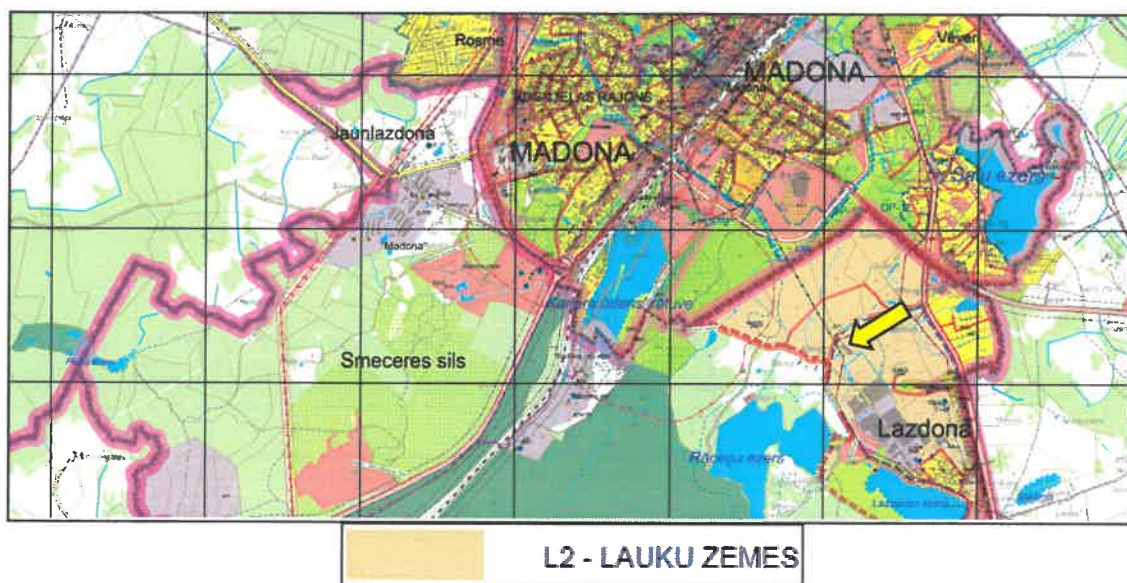
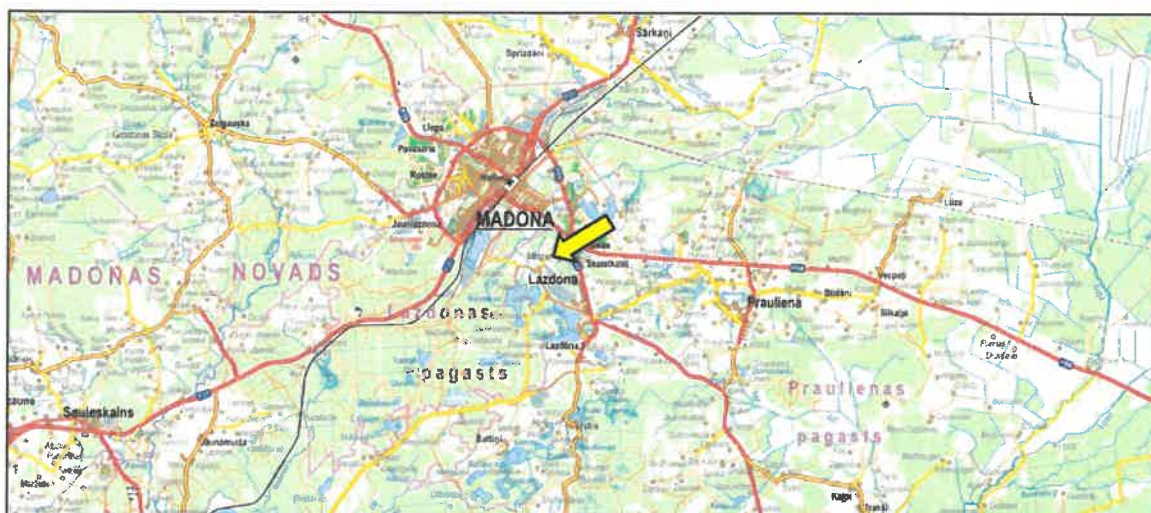
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 001 apraksts
 - 4.3.2 Kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 002 apraksts
 - 4.3.3 Saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 003 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamās daļas nekustamais īpašums, kas atrodas Madonas novadā, Lazdonas pagastā, "Midzeņi 2" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.94 zvērināts tiesu izpildītājs Svetlana Andžāne.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2018.gada 23.augustā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	SANTIS LITAUNIEKS.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, pēc Pasūtītāja pieprasījuma, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Madonas novadā, Lazdonas pagastā, "Midzeņi 2" daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no: - zemes gabala ar kopējo platību 0,447 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 001 un kopējo platību 320,6 m², - kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 002 un kopējo platību 163,10m², - zemesgrāmatas nodaļā neregistrētas saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 003 un kopējo platību 75,7m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju teritorija
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2018.gada 12.jūnija Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.94 zvērināta tiesu izpildītāja Svetlanas Andžānes Pieprasījums Nr.02496/094/2018-NOS. Lazdonas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.133 nodaļuma noraksta kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2018.gada 7.novembra Madonas novada būvvaldes vēstule Nr. MNP/2.1.3.1./18/3004 Par nekustamo īpašumu "Midzeņi 2", Lazdonas pag., Madonas nov.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Lazdonas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.133 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - 20 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla; - 0.4 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla; - ceļa servitūts – 0,1km. Saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 003 un kopējo platību 75,7m² nav reģistrēta zemesgrāmatā, tai nav izsniegta būvatļauja, kā arī būvvaldē nav iesniegts ēkas būvprojekts. Starp īpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatas nodaļumā reģistrēts kopīpašnieku lietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Lazdonas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.133 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem; - aprēķinot tirgus vērtību ir ņemti vērā izdevumi, kas saistīti ar saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 003 un kopējo platību 75,7m² reģistrāciju zemesgrāmatas nodaļumā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: Madonas novada teritorijas plānojums.

http://www.madona.lv/lat/box/files/teritorija/lazdoanas_paq_p45_p.pdf

3.FOTOATTĒLI

			
Dzīvojamā māja 001			
			
Kūts ēka 002			
			
Saimniecības ēka 003			

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Madonas novada, Lazdonas pagastā apdzīvotā vietā Midzeņi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	Robežojas	1	1,4	3,1	165

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Madona – Lazdona aptuveni ir 0,5 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Madonas novadā, Lazdonas pagastā uzskatāms par apmierinošu

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,447 ha un kadastra apzīmējumu 7066 002 0053.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,226	51
Zeme zem ēkām	0,192	43
Zem ceļiem	0,029	6
KOPĀ	0,447	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Madona - Lazdona, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0,4 km pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, dabīgs zālājs.

Zemes gabalā ierīkots ar betona plāksnēm un asfaltbetonu ieklāts pagalms un iebraukšanas ceļš.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem daļēji ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieņu pinuma sieta sētu un betona stabos stiprinātu koka žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir labs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,2260 ha vai 51 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 32 balles. Reljefs lielākajā teritorijas daļā samērā līdzens, augsnes ar zemu auglību. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek koptas.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 001 apraksts

Ēka celta 1956.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika un daļēji - mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	212,7
Tilpums, m ³	1006,0
Fiziskais stāvoklis, %	30
Kopējā telpu platība, m ²	320,6
1.stāvs, m ²	173,5
2.stāvs, m ²	127,9
pagrabstāvs, m ²	19,2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmens	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka / mūra konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Nav informācijas	-
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Labs
Ārdurvis	Koka pildīnu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav informācijas	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Nav informācijas	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 002 apraksts

Ēka celta 1936.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "pirmskara" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	238,0
Tilpums, m ³	619,0
Fiziskais stāvoklis, %	30
Kopējā telpu platība, m ²	163,1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmens	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Laukakmens	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Nav informācijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Laukakmens	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vijotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav informācijas	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

4.3.3 Saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 7066 002 0053 003 apraksts

Ēka celta 2000.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	88,6
Tilpums, m ³	189,0
Fiziskais stāvoklis, %	5
Kopējā telpu platība, m ²	75,7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetons	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Nav informācijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Vieglbetons	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Labs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;