

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE
“OBSENIĒKU KRASTS”, BARKAVAS PAGASTS, MADONAS 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:

2024. gada 16. novembris

Par nekustamā īpašuma "Obsenieku krasts", Barkavas pagastā, Madonas novadā novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ditai Voronovai

2024. gada 20. novembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Obsenieku krasts", Barkavas pagastā, Madonas novadā**

un sastāv no

zemes gabala ar kopējo platību 2,41 ha un apbūves: saimniecības ēka (kadastra apz. 7044 002 0032 001) ar kopējo platību 189,8 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2024. gada 16. 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 aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.

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

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

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

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

EUR 3 800 (Trīs tūkstoši astoņi 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

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75 nekustamā īpašuma vērtēšanā

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	7
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	8
FOTOATTĒLI.....	8
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
PIELIKUMI	16
ZEMES GABALA PLĀNS	16

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	“Obsenieku krasts”, Barkavas pagasts, Madonas novads
Kadastra Nr.	7044 002 0032
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 2,41 ha un apbūve: saimniecības ēka (kadastra apz. 7044 002 0032 001) ar kopējo platību 189,8 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Piemājas saimniecība.
Labākais izmantošanas veids	Piemājas saimniecība.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Saimniecības ēka (kadastra apz. 7044 002 0032 001) ir daļēji pārbūvēta par dzīvojamo māju. Vērtētājam nav iesniegta informācija par ēkas pārbūves likumību un tehniskajiem parametriem.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Barkavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000395171, pamatojoties uz 2017. gada 8. decembra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas “Obsenieku krasts”, Barkavas pagastā, Madonas novadā un sastāv no zemes gabala ar platību 2,41 ha un palīgceltnes (kadastra apz. 7044 002 0032 001), ir nostiprināts fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	<p>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atzīme: Islienas ūdensteces aizsargjosla; • Atzīme: ceļa servitūts par labu nekustamiem īpašumiem ar kadastra numuru 7044 002 0012 un 7044 002 0104 <p>Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību.</p> <p>Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ūdensteces aizsargjoslas teritorija-1,0975; • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās-0,0777 ha; • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās-0,0777 ha; • dabas rezervāta ārējās aizsargjoslas teritorija-2,4143 ha; • ceļa servitūta teritorija-0,0382 ha. <p>Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību.</p> <p>Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājam nav iesniegta informācija par iespējamiem līgumiem.</p> <p>Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.</p>
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.
Objekta apsekošana	Īpašuma apskate tika veikta 2024. gada 16. novembrī. Īpašumā sastaptā persona nedeva atļauju veikt saimniecības ēkas iekštelpu apskati un fotofiksāciju. 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	Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs. Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem un tie ir ticami.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 5 800 (Pieci tūkstoši astoņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 3 800 (Trīs tūkstoši astoņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 65% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 16. novembris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2024. gada 20. novembris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma izdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlika dati;
- 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.

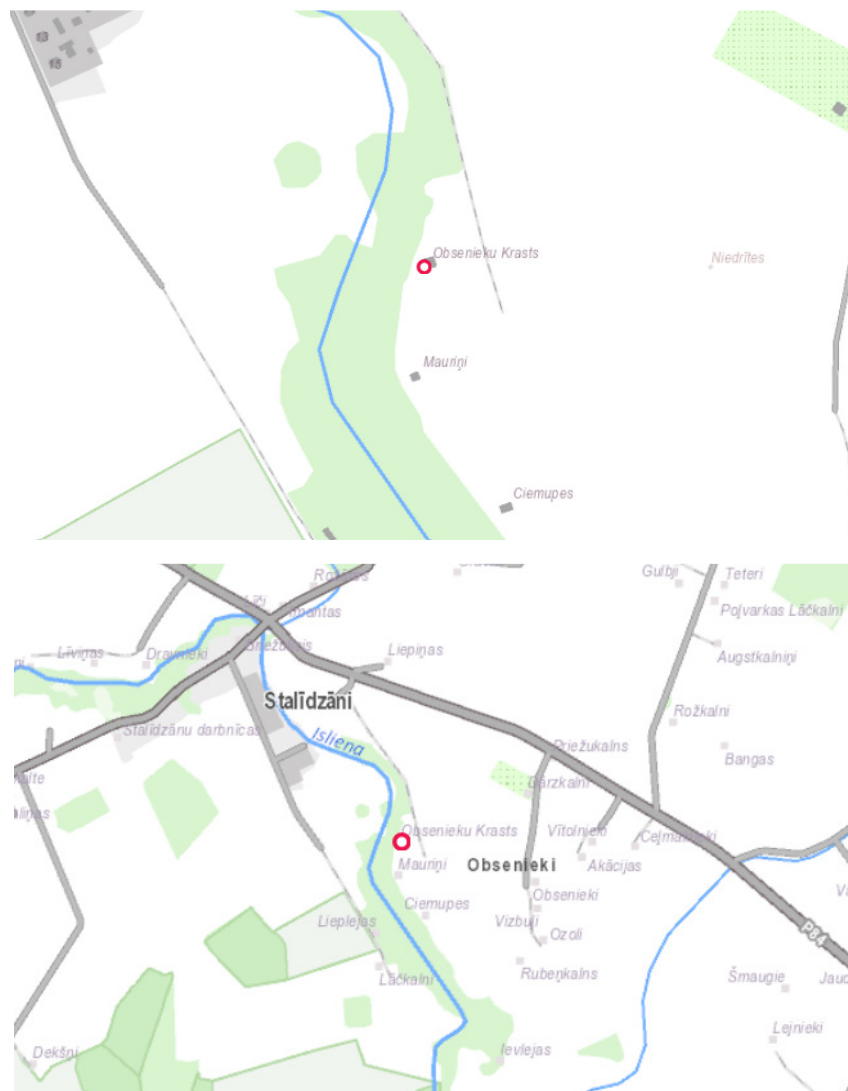
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Barkavas pagastā, kas ir viena no Madonas novada administratīvajām teritorijām tā dienvidaustrumos. Robežojas ar sava novada Ošupes, Praulienas, Mētrienas un Indrānu pagastiem, Rēzeknes novada Nagļu pagastu un Dekšāres pagastu un Varakļānu novada Murmastienes un Varakļānu pagastiem.¹

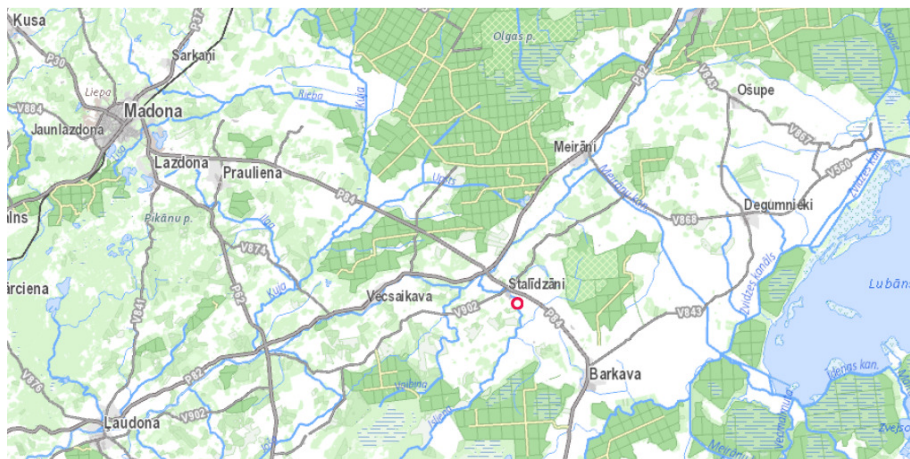
Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas ~7 km no pagasta centra Barkavas, ~21 km no Lubānas pilsētas un ~24 km no Madonas pilsētas. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana pa grants/zemes seguma māju tipa ceļu, kas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. ~700 m attālumā atrodas asfalta seguma reģionālās nozīmes autoceļš P84 (Madona-Varakļāni), kur ir pieejama sabiedriskā transporta pietura (~1 km).

Atrašanās vietas plāns:²



¹ https://lv.wikipedia.org/wiki/Barkavas_pagasts

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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido lauku viensētas apbūve, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojami zemes gabali. Šajā rajonā ir vāji attīstīta vietējā infrastruktūra. Barkavā (~7 km) atrodas Barkavas pamatskola, kurā īsteno arī pirmsskolas izglītības iestādes programmu, kultūras nams, pagasta pārvalde, bibliotēka, veikals. Citi dzīvošanai nepieciešamie infrastruktūras objekti atrodas Madonā (~24 km) vai Lubānā (~21 km).

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra Nr. 7044 002 0032 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 2,41 ha, kur lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir 0,41 ha (aramzeme), mežu platība 0,85 ha, zeme zem ūdeņiem 0,13 ha, zemes zem ēkām 0,98 ha, zemes zem ceļiem 0,04 ha. Lauksaimniecības zeme ir meliorēta 0,41 ha platībā, vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 39 balles. Zemes gabalam plānā ir regulāra daudzstūra forma, zemes virsmas reljefs ir pamatā lēzens. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un ar māju tipa/servitūta ceļu. Uz zemes gabala atrodas vērtējamā apbūve – saimniecības ēka, kas daļēji pārbūvēta par dzīvojamo māju (lit. 001) un siltumnīca. Brīvajā zemes daļā atrodas zālājs, mazdārziņš, dekoratīvi krūmāji. Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala daļa tiek izmantota kā ganības.

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Saimniecības ēka	Kadastra apz. 7044 002 0032 001
<i>Apraksts saskaņā ar apskati dabā, pieņēmumiem un LR VZD Kadastra sistēmas datiem</i>	
Ēka apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1987.
Apbūves laukums	200,8 m ²
Kopējā platība	189,8 m ² , no kā tiek pieņemta ~58,2 m ² par dzīvojamo platību
Griestu augstums	2,43 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcements loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļi, dzīvojamās mājas daļai - apmetums
Iekštelpu apdare	Nav informācija
Logi	Logi stikloti PVC un koka konstrukcijas rāmjos
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums	
Ūdensapgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	No centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Vizuāli veicot ēku apskati, ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs/slikts .
Cita informācija un pieņēmumi	Īpašums ir apdzīvots.

Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.43	-	-	58.2
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.43	-	-	78.9
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.43	-	-	52.7

FOTOATTĒLI



Saimniecības ēkas (kadastra apz. 7044 002 0032 001) fasādes skati



Zemes gabala kopskati



Zemes gabala kopskati



Zemes gabala kopskati



Zemes gabala kopskati



Māju tipa piebraucamais ceļš

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Piemājas saimniecība.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Obsenieku krasts”, Barkavas pagastā, Madonas novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **piemājas saimniecība**.

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

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

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

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

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

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

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

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

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

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

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvērumi, 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 ~7 km no pagasta centra Barkavas, ~21 km no Lubānas pilsētas un ~24 km no Madonas pilsētas;
- laba zemes gabala kopplatība piemājas saimniecības vajadzībām (2,41 ha);
- zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- lauksaimniecības zeme ir kā ganības;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- īpašums ir apdzīvots un tiek uzturēts.

Negatīvie:

- saimniecības ēka (kadastra apz. 7044 002 0032 001) ir daļēji pārbūvēta par dzīvojamo māju;
- vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate;
- ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs/slikts;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas "Obsenieku krasts", Barkavas pagastā, Madonas novadā un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 2,41 ha un apbūves: saimniecības ēka (kadastra apz. 7044 002 0032 001) ar kopējo platību 189,8 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 16. novembrī varētu būt:

EUR 3 800 (Trīs tūkstoši astoņi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

