

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 1/2 DOMĀJAMĀM DAĻĀM NO**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

“KAIIJA 12”, VALMIERAS PAGASTS, 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:

2025. gada 23. februāris

Par ½ domājamām daļām no nekustamā īpašuma "Kaija 12", Valmieras pagasts, Valmieras novads novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Zanei Filatovai

2025. gada 27. februāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

"Kaija 12", Valmieras pagastā, Valmieras novadā

un sastāv

no zemes gabala ar kopējo platību 672 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 23. februārī.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērinātas tiesu izpildītājas pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

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

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

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

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

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā **fiziskas personas 1/2 domājamās daļas laulāto kopmantā no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 700 (Septiņi simti eiro)

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

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

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cienā

Andris Šalgūns

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75 nekustamā īpašuma vērtēšanā

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
ZEMES ZONĒJUMS	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	8
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	8
FOTOATTĒLI	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	9
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	10
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	10
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	12
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	13
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	14
PIELIKUMI	15
ZEMES GABALA PLĀNS	15

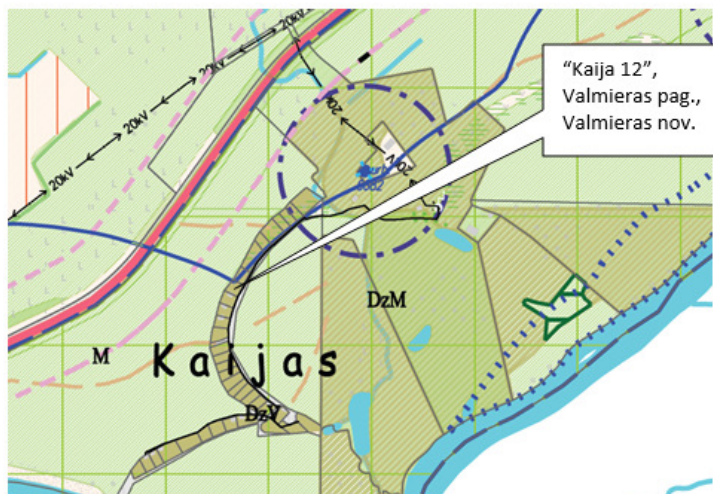
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Kaija 12", Valmieras pagasts, Valmieras novads
Kadastra Nr.	9690 003 0046
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 672 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
Labākais izmantošanas veids	Dārza mājas apbūves zemes gabals.
Zemes gabala zonējums	Saskaņā ar Burtnieku novada teritorijas plānojumu 2012. – 2024. gadam, Valmieras pagasta plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu ar aizsargjoslām, vērtējamais zemes gabals atrodas vasarnīcu apbūves teritorijā (DzV).
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav konstatēts.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 1000000298881, 2023. gada 20. jūlija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Kaija 12", Valmieras pagastā, Valmieras novadā un sastāv no zemes gabala ar platību 672 m ² , ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, ir reģistrēti apgrūtinājumi: • aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija-0,0672 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku-0,0005 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0004 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: nav zināmi. 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 Zane Filatova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 23. februārī.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem un tie ir ticami. Pēc publiski pieejamās informācijas, īpašumam ir iespējams applūšanas risks 1 reizi 20 gados.
Noteiktās vērtības 1/2 domājamās daļas vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 1 000 (Viens tūkstotis eiro) EUR 700 (Septiņi simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Piespiedu pārdošanas termiņš	
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 23. februāris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2025. gada 27. februāris.

ZEMES ZONĒJUMS

Saskaņā ar Burtnieku novada teritorijas plānojumu 2012. – 2024. gadam, Valmieras pagasta plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu ar aizsargjoslām, vērtējamais zemes gabals atrodas vasarnīcu apbūves teritorijā (DzV).

Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Burtnieku novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



Vasarnīcu apbūves teritorija	600 m ²	DzV		savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas) vasarnīcas, dārza mājas; saimniecības ēka, palīgubūve [kūts, pagrabs, pirts, siltumnīca, šķūnis, garāža, mājdzīvnieku (suņu, trušu, kaķu, dekoratīvo dzīvnieku un putnu) turēšanas mītnes, lekcektis, siltumnīcas, nojumes, u.c.]
Mežaparka apbūves teritorijas	750 m ²	DzM		savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas); divu māju (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas); divģimeņu māja (ģimeņu divdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas nav reāli dabānodalāmas); labiekārtota publiskārtelpa - mežs, apstādījumi, parks vai skvēri, laukumi un ar to saistītā infrastruktūra nav atļauts ierīkot augļu dārzus, ja tiek transformēta meža zeme noteikumus ielas, ceļi, laukumi un ar to saistītā infrastruktūra, inženierkomunikāciju tīkli un objekti, kas nodrošina pamatbūves funkcionalitāti.

VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS

	virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas
	stingra režīma aizsargjoslas teritorija ap ūdens ņemšanas vietu
	ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap ūdens ņemšanas vietu
	aizsargjosla(aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem
	applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra sistēmas dati;
- Burtnieku novada teritorijas plānojums 2012. – 2024. gadam;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- Sludinājumu datubāze www.ss.com.;
- Nekustamo īpašumu datubāze www.cenubanka.lv.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārliecības, 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.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Burtnieku novada teritorijas plānojums 2012. – 2024. gadam, Valmieras pagasta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana ar aizsargjoslām.

Zemes gabala plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

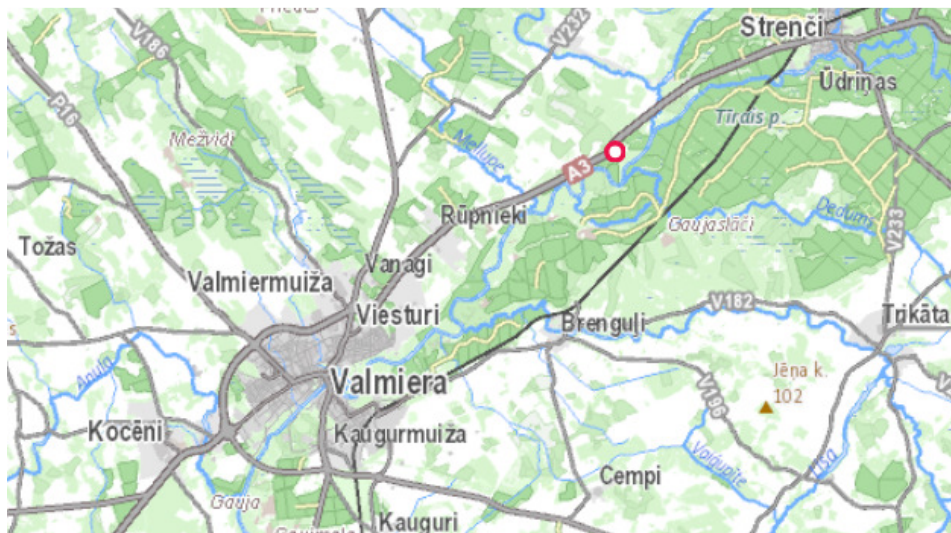
Nekustamais īpašums atrodas dārza kooperatīvā “Kaija”. Valmieras pagasts ir viena no Valmieras novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Valmieras pilsētu un Burtnieku, Rencēnu, Jērcēnu, Trikātas, Brenguļu un Kauguru pagastiem.

No dārzu kooperatīva “Kaija” līdz Valmieras pilsētas centram ~11 km. Īpašumam ir laba un tieša piebraukšana pa māju tipa ceļu, kas ir ar daļēju zemes un grants segumu. Līdz valsts galvenajam autoceļam A3 (Inčukalns-Valmiera-Igaunijas robeža) ir ~850 m un tas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Sabiedriskā autobusa pietura atrodas ~1 km attālumā pie iepriekšminētā autoceļa A3. Atrašanās vieta ir ainaviski pievilcīga.

Atrašanās vietas plāns:¹



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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Apkārtnē atrodas līdzvērtīgi neapbūvēti zemes gabali un dārza māju apbūve. Dārza kooperatīvs “Kaija” atrodas meža ielokā, ~500 m attālumā ir Gauja. Nepieciešamie infrastruktūras objekti pieejami Valmieras pilsētā (~11 km) vai Strenčos (~9 km).

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS



Novērtējamais īpašums sastāv no zemes gabala 672 m² platībā. Zemes gabalam plānā ir pamatā regulāra četrstūra forma, kur trīs zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem īpašumiem, bet ceturtā mala ar vietējo dārza kooperatīva ielu. Īpašumam nav pievadītas inženierkomunikācijas. Zemes gabals nav iežogots. Pēc publiski pieejamās informācijas, īpašumam ir iespējams applūšanas risks 1 reizi 20 gados.

FOTOATTĒLI

		
Zemes gabala kopskati		
		
Zemes gabala kopskati		
		
Zemes gabala kopskati		Dārza kooperatīva vietējā iela

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: neapbūvēts zemes gabals.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Kaija 12”, Valmieras pagastā, Valmieras novadā, labākais izmantošanas veids** ir – **dārza mājas apbūves zemes gabals**. Mūsu novērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

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

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

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

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

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

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, 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 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 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 ir 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.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI**Pozitīvie:**

- atrašanās vieta – atrodas ~11 km no Valmieras pilsētas centra; ~9 km no Strenču pilsētas;
- optimāla zemes gabala platība dārza vajadzībām (672 m²);
- ērta un tieša piebraukšana.

Negatīvie:

- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- pēc publiski pieejamās informācijas, īpašumam ir iespējams applūšanas risks 1 reizi 20 gados.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Kaija 12”, Valmieras pagastā, Valmieras novadā** un sastāv no **zemes gabala ar kopējo platību 672 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 23. februārī varētu būt:

EUR 700 (Septiņi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

