

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APBŪVI
“SKARAIŅI”, LIZUMA PAGASTS, GULBENES 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 6. septembris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2025. gada 11. septembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par apbūvi**, kas atrodas **“Skaraiņi”, Lizuma pagastā, Gulbenes novadā**

un sastāv no

apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 5072 006 0200 001) ar kopējo platību 223,3 m² un šķūnis (kadastra apz. 5072 006 0200 002) ar kopējo platību 18,1 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 6. septembrī.

Zemes vienība (kadastra apz. 5072 006 0200) ar kopējo platību 3,4 ha nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

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 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 – apbūves, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 2 700 (Divi tūkstoši 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
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
FOTOATTĒLI.....	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Skaraiņi", Lizuma pagasts, Gulbenes novads
Kadastra numurs	5072 506 0017
Vērtējamā objekta sastāvs	Apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 5072 006 0200 001) ar kopējo platību 223,3 m ² un šķūnis (kadastra apz. 5072 006 0200 002) ar kopējo platību 18,1 m ² . <i>Zemes vienība (kadastra apz. 5072 006 0200) ar kopējo platību 3,4 ha nav šī vērtējuma sastāvdaļa.</i>
Pašreizējā izmantošana	Individuālās mājas apbūve bez zemes.
Labākais izmantošanas veids	Individuālās mājas apbūve bez zemes.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Apbūves tehniskais stāvoklis	Slikts.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Lizuma pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000945599, 2025. gada 11. jūnija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Skaraiņi", Lizuma pagastā, Gulbenes novadā un sastāv no būvju īpašuma: divas būves (kadastra apz. 5072 006 0200 001 un 5072 006 0200 002), ir nostiprinātas <i>fiziskai personai</i> . <i>Zemes gabala (kadastra apz. 5072 006 0200) īpašnieks ir pašvaldība.</i>
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājam nav iesniegta informācija. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	• īpašums <i>neatrodas</i> plūdu riska teritorijā; • plūdu riska scenāriji: 1/10 gados: Nē 1/100 gados: Nē • uz īpašumu <i>nav</i> attiecināms: - krasta erozija risks; - karstuma viļņu risks; - savvaļas ugunsgrēku risks; - vētras risks; - īpaši smagu nokrišņu risks.
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 apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 6. septembrī.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 5 500 (Pieci tūkstoši pieci simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 2 700 (Divi tūkstoši septiņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena

Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 6. septembris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2025. gada 11. septembris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka 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 Grūšļu ciemā, kas atrodas pagasta dienvidaustrumu daļā. Apdzīvotā vieta atrodas nomaļus no valsts autoceļiem. Lizuma pagasts ir viena no Gulbenes novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļrietumos. Robežojas ar Lejasciema, Tirzas, Druvienas un Rankas pagastiem.¹

Vērtējamais objekts atrodas ~2,5 km no Lizuma ciema un ~30 km no Gulbenes pilsētas.

Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no pašvaldības nozīmes ceļa puses, kas ir ar labas kvalitātes grants segumu. Līdz reģionālajam autoceļam P38 (Cesvaine-Velēna) ir ~3 km un tas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas Lizuma ciemā (~2,5 km).

*Atrašanās vietas plāns:*²



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

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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido atsevišķa lauku viensētu apbūve, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes. Dzīvošanai nepieciešamie objekti atrodas Lizumā (~2,5 km), kur atrodas Lizuma pamatskola, kas īsteno arī pirmsskolas izglītības programmu, pagasta pārvalde, veikals “Lats” un “Top”, aptieka, pakomātu skapis “DPD”. Citi objekti pieejami Gulbenes pilsētā (~30 km).

Zemes gabals ar kadastra apz. 5072 006 0200 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 3,4 ha (nav šī vērtējuma sastāvdaļa). Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, zemes virsmas reljefs ir pamatā līdzens. Zemes gabals ap apbūvi ir neiekopts – saaudzis ar zāli, krūmājiem, atsevišķiem kokiem. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un ar pašvaldības ceļu. Uz zemes gabala atrodas vērtējamais objekts - dzīvojamā māja (kadastra apz. 5072 006 0200 001) un šķūnis (kadastra apz. 5072 006 0200 002).

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 5072 006 0200 001 001
<i>Apraksts pēc apskates, pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	2-stāva koka konstrukcijas ēka ar pagrabstāvu
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	Pirmskara māja
Apbūves laukums	175,1 m ²
Kopējā platība	223,3 m ²
Griestu augstums	1,31 m - 2,74 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Ķieģeļu mūris, akmens mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, koka balķi, brusas
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārniņi (bojāts)
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – apmetums, koka dēļi Sienas – apmetums, krāsojums Grīdas – koka dēļi, ķieģeļi
Logi	Logi stikloti koka konstrukcijas rāmjos (bojāts)
Kāpnes	Koka konstrukcijas
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Koka konstrukcijas
Vārti	Nav
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums	
Ūdensapgāde	Nav (pieņēmums)
Kanalizācija	Nav (pieņēmums)
Elektroapgāde	No centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā – krāns, plīts
Ēkas kopējais tehniskais	Tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā slikts – iekštelpu apdare ir fiziski un morāli nolietojusies – nepieciešams remonts.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.

Telpu eksplikācija:

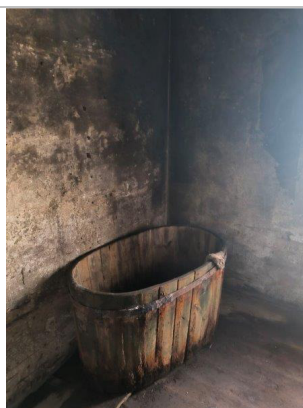
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.54	2.54	2.54	5.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.51	2.51	2.51	20.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.52	2.52	2.52	11.3	-
4	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.74	2.74	2.74	13.9	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.73	2.73	2.73	30.9	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.72	2.72	2.72	14.0	-
7	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.73	2.73	2.73	7.5	-
8	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.54	2.54	2.54	2.6	-
9	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	2.55	2.55	4.7	-
10	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.53	2.53	2.53	36.0	-
11	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.72	2.72	2.72	4.1	-
12	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.4	-
13	Vējtveris	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.56	2.56	2.56	6.5	-
14	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.2	2.2	2.2	6.7	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.22	2.22	2.22	26.5	-
16	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.12	2.12	2.12	11.6	-
17	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	1.31	0.5	2.11	3.2	-
18	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.95	1.95	1.95	14.9	-

Uz zemes gabala atrodas vienkāršas konstrukcijas vienkāršu, koka konstrukcijas šķūnis (kadastra apz. 5072 006 0200 002) ar kopējo platību 18,1 m², celts 1980. gadā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī.

FOTOATTĒLI



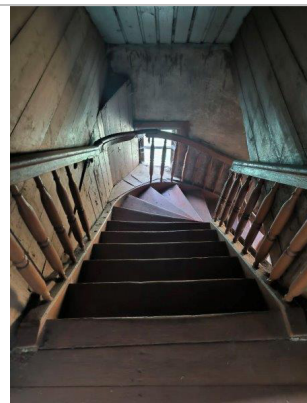
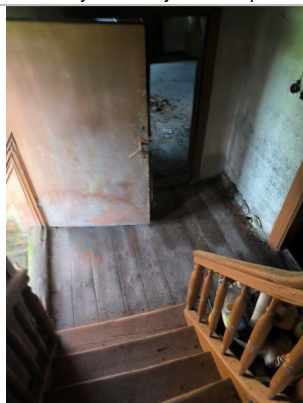
fasādes skati



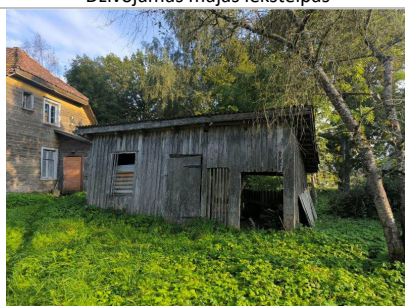
Dzīvojamās mājas iekšējās



Dzīvojamās mājas iekšējās

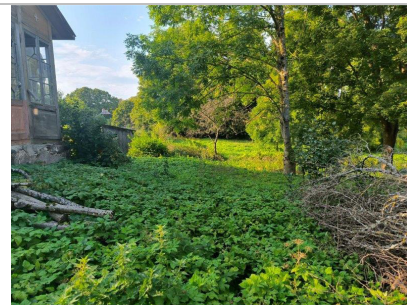
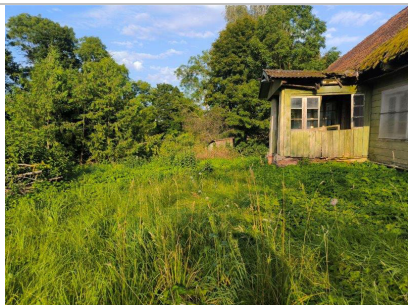


Dzīvojamās mājas iekšējās



Šķūņa ēkas (kadastra apz. 5072 006 0200 002) fasādes skati

Apbūves kopskats



Zemes gabala kopskati ap apbūvi

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: individuālās mājas apbūve bez zemes.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas “Skaraiņi”, Lizuma pagastā, Gulbenes novadā, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – **individuālās mājas apbūve bez zemes.**

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 rastas 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, 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 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 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:**

- ir tieša piebraukšana;
- zemes gabala (kadastra apz. 5072 006 0200) īpašnieks ir pašvaldība.

Negatīvie:

- zemes gabals nav īpašuma sastāvā;
- apbūves tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā slikts;
- vājš infrastruktūras nodrošinājums;
- atrodas apdzīvotā vietā Grūšļi, ~2,5 km no Lizuma ciema un ~30 km no Gulbenes pilsētas;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par apbūves**, kas atrodas **“Skaraiņi”, Lizuma pagastā, Gulbenes novadā** un sastāv no **apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 5072 006 0200 001) ar kopējo platību 223,3 m² un šķūnis (kadastra apz. 5072 006 0200 002) ar kopējo platību 18,1 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 6. septembrī varētu būt:

EUR 2 700 (Divi tūkstoši septiņi simti eiro)