

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 5/8 DOMĀJAMO DAĻU NO
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

ZIEMEĻU IELA 41, 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:

2025. gada 26. aprīlis

Par nekustamā īpašuma Ziemeļu iela 41, Valmiera, Valmieras novads novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Zanei Filatovai

2025. gada 28. aprīlis

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 5/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

Ziemeļu ielā 41, Valmierā, Valmieras novadā

un sastāv no

zemes gabala ar kopējo platību 1270 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 9601 006 0720 001) ar kopplatību 64,7 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 9601 006 0720 002) ar kopplatību 39,7 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 26. aprīlī.

Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. 5/8 domājamo daļu piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot pa piederošām daļām.

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 **5/8 domājamā daļa no nekustamā īpašuma** piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 19 300 (Deviņpadsmit tūkstoši trīs 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.

Cieņā

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
ZĒMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
FOTOATTĒLI	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS	13
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	15
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	16
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	17
PIELIKUMI	18
ZĒMES ROBEŽU PLĀNS	18

*Nekustamais īpašums Ziemeļu iela 41, Valmiera, Valmiera novads
2025. gada 26. aprīlis*

	• plūdu riska scenāriji: 1/10 gados: Nē 1/100 gados: Nē • uz ģeotopu <i>nav</i> attiecināms: - krasta erozija risks; - karstuma viļņu risks; - savvaļas ugunsgrēku risks; - vētras risks; - ģeotopi smagu nokrišņu risks.
Vērtējuma atskaides uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā ģeotopa 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	Ģeotopa apskate tika veikta 2025. gada 26. aprīlī.
Ģeotopi pieņēmumi	Vērtētājam nav iesniegti nekustamā ģeotopa tehniskie dokumenti (ēkas inventarizācijas lieta vai kadastrālās uzmērīšanas lieta, zemes robežu plāns vai cita veida dokumenti). Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem, un tie ir ticami.
Noteiktās vērtības 5/8 domājamās daļas vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 38 700 (Trīsdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro) EUR 19 300 (Deviņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Piespiedu pārdošanas termiņš	
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 26. aprīlis.
Vērtējuma atskaides parakstīšanas un sastādīšanas datums	2025. gada 28. aprīlis.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Mantojuma apliecība, reģistra Nr. 6905, 16.12.2021.;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo ģeotopu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com;
- <https://geodata.lvgmc.lv>.

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 gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Ģeotopu piespiedu:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido savrupmāju apbūve. Šajā pilsētas rajonā ir labi attīstīta infrastruktūra, kur ~1 km attālumā atrodas Valmieras pirmsskolas izglītības iestāde "Ezītis", ~800 m attālumā Valmieras pilsētas pirmsskolas izglītības iestāde "Buratino", ~1,3 km attālumā Valmieras pirmsskolas izglītības iestāde "Pienenīte", ~1,5 km attālumā Valmieras 2. vidusskola ar pirmsskolas izglītības iestādi "Varavīksne", ~1,7 km attālumā Valmieras 5. vidusskola. ~700 m attālumā ir veikali „Austris” un „top!”, ~1 km attālumā ir tirdzniecības centrs „Maxima XX”, ~1 km attālumā „Mini Rimi „Rubenes””. ~2 km attālumā ir pilsētas centrs, kur nelielos attālumos viens no otra atrodas dažādi veikali un pakalpojumu nozīmes objekti.

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra Nr. 9601 006 0720 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlika):



Zemes gabala kopējā platība ir 1270 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra piecstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabals atrodas Ziemeļu un Salacas ielu krustojumā. Zemes gabals ir daļēji iezogots ar vienkāršu metāla drāšu žogu. Uz zemes gabala atrodas vērtējamā apbūve – dzīvojamā māja (lit. 001) un saimniecības ēka (lit. 002). Zemes gabala brīvajā daļā ir iekopts zālājs, mazdārziņš, dekoratīvi apstādījumi, atsevišķi augļu koki un ogulāji. Īpašumam ir pievadīti pilsētas centrālie elektroapgādes tīkli.

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 9601 006 0720 001
<i>Apraksts pēc apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1968.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	1968.
Apbūves laukums	85,0 m ²
Kopējā platība	64,7 m ²
Griestu augstums	2,56 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Profilētās tērauda loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – krāsojums; Sienas – tapetes, flīzes, krāsojums; Grīdas – koka dēļi.
Logi	Iestikloti koka pakešu rāmjos
Kāpnes	Koka konstrukcijas (uz jumta stāvu)
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Koka konstrukcijas
<i>Apraksts pēc apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā-centrālā (aka ar sūkni)
Kanalizācija	Vietējā-bedre
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā – krāsns, plīts
Karstais ūdens	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā labs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija. Vērtētājam nav iesniegta nekustamā īpašuma inventarizācijas lieta vai ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, līdz ar to vērtētājam nebija nodrošināta iespēja salīdzināt datus ar dabā esošo.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem, un tie ir ticami. Ēkā nav vannas istabas/dušas telpas.

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	1	2.56	-	-	12.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.56	-	-	15.9	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.56	-	-	13.3	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.56	-	-	6.4	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.56	-	-	1.2	-
6	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.56	-	-	2.0	-
7	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.56	-	-	1.8	-
8	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.56	-	-	7.9	-
9	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.56	-	-	3.7	-

Saimniecības ēka	Kadastra apz. 9601 006 0720 002
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka/ķieģeļu mūra konstrukcijas palīgēka ar pagrabstāvu
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1968.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	44,3 m ²

Nekustamais īpašums Ziemeļu iela 41, Valmiera, Valmiera novads
2025. gada 26. aprīlis

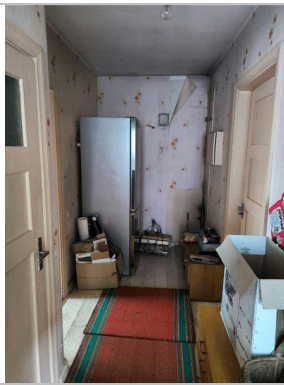
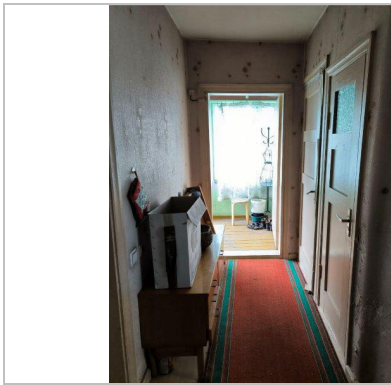
Kopējā platība	39,7 m ²
Griestu augstums	1,85 m – 2,24 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes (bojāts)
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Bez apdares
Logi	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Koka konstrukcijas
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Koka konstrukcijas
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ņemot vērā apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datus</i>	
Ūdensapgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Karstais ūdens	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā slīkts – jumta bojājuma dēļ, ēkas vienā galā ir paaugstināts mitruma līmenis, kas izraisījis koka konstrukcijas elementu puvi. Tāpat arī pagrabstāvā ir paaugstināts ūdens līmenis, iespējams, gruntsūdeņu dēļ.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija. Vērtētājam nav iesniegta nekustamā īpašuma inventarizācijas lieta vai ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, līdz ar to vērtētājam nebija nodrošināta iespēja salīdzināt datus ar dabā esošo.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra sistēmā reģistrētajiem datiem, un tie ir ticami

Telpu eksplikācija:

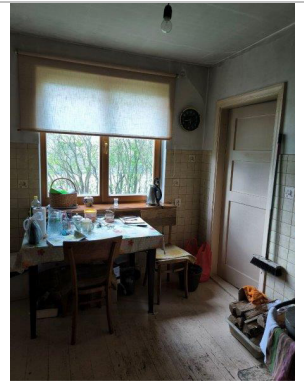
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.24	-	-	14.6	-
2	Pirts telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.12	-	-	2.9	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.12	-	-	3.7	-
4	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.24	-	-	10.3	-
5	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.85	-	-	8.2	-

FOTOATTĒLI

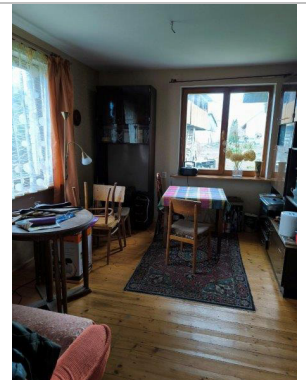
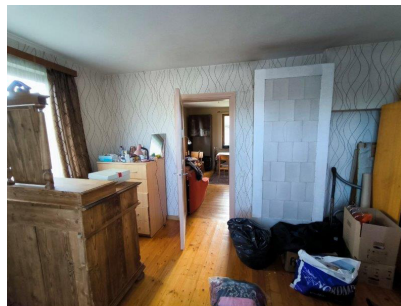




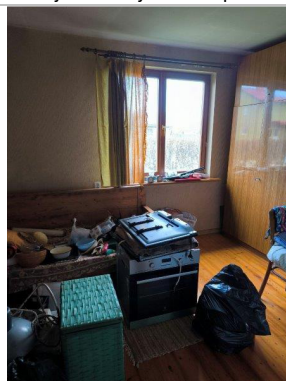
Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



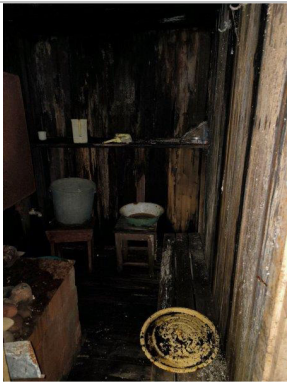
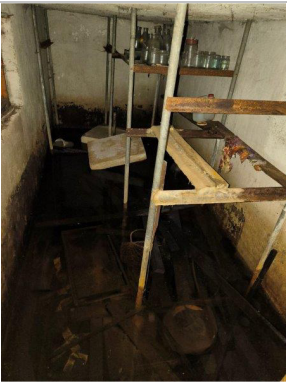
Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Dzīvojamās mājas iekštelpu skati



Saimniecības ēkas (kadastra apz. 9601 006 0720 002) fasādes kopskati

		
Saimniecības ēkas iekštelpu skati	Saimniecības ēkas iekštelpu skati	Saimniecības ēkas iekštelpu skati (pagrabs)
		
Apbūves kopskats	Zemes gabala kopskats	Zemes gabala kopskats
		
	Zemes gabala kopskats	
		
Skats uz īpašumu no Ziemeļu ielas puses	Ziemeļu ielas kopskats	Ziemeļu ielas kopskats

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ziemeļu ielā 41, Valmierā, Valmieras novadā**, **labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – dzīvojamās mājas apbūve.

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:

- 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 izmaksas. (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 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 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 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 Valmieras pilsētas individuālo māju apbūves teritorijā;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs;
- zemes gabala kopplatība (1270 m²);
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (64,7 m²);
- ir tieša un laba piebraukšana;
- Ziemeļu iela ir ar asfalta segumu.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- dzīvojamā māja ir celta 1968. gadā;
- dzīvojamā mājā nav vannas/dušas telpas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 5/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Ziemeļu ielā 41, Valmierā, Valmieras novadā** un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību **1270 m²** un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. **9601 006 0720 001**) ar kopplatību **64,7 m²** un saimniecības ēka (kadastra apz. **9601 006 0720 002**) ar kopplatību **39,7 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 26. aprīlī varētu būt:

EUR 19 300 (Deviņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

