

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU NO  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

**“ĶIRŠI”, LAUNKALNES PAGASTS, SMILTENES 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:**

2026. gada 27. jūlijs

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

*Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā*

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

**“Ķirši”, Launkalnes pagastā, Smiltenes novadā (kadastra Nr. 9470 010 0274)**

un sastāv no

**zemes gabala ar platību 2 164 m<sup>2</sup> (kadastra apzīmējums 9470 010 0265),**

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 27. jūlijā.

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 sākmcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā **Kristapam Krūmiņam piederošās 1/2 domājamās daļas no laulāto kopmantas** nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība uz novērtēšanas datumu varētu būt:

**EUR 1 300 (Viens tūkstotis 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.

Cienā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

## SATURS

|                                                               | Lpp.      |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS .....</b>               | <b>4</b>  |
| IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA .....                                 | 4         |
| <b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>                  | <b>6</b>  |
| ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA.....                            | 6         |
| SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA .....                                  | 6         |
| KLIMATS UN VIDE.....                                          | 7         |
| ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....                               | 8         |
| ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....                      | 8         |
| FOTOATTĒLI .....                                              | 9         |
| LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE .....                                | 10        |
| <b>VĒRTĒJUMA ATSKAITE .....</b>                               | <b>11</b> |
| VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS .....        | 11        |
| VĒRTĒŠANAS PIEEJAS .....                                      | 13        |
| VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI ..... | 13        |
| TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI .....                     | 14        |
| <b>ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....</b>           | <b>15</b> |
| <b>PIELIKUMI .....</b>                                        | <b>16</b> |
| ZEMES GABALA PLĀNS .....                                      | 16        |

## GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adrese                                          | "Ķirši", Launkalnes pagasts, Smiltenes novads                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kadastra Nr.                                    | 9470 010 0274                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vērtējamā objekta sastāvs                       | Zemes gabals ar platību 2 164 m <sup>2</sup> (kadastra apzīmējums 9470 010 0265).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pašreizējā izmantošana                          | Neizmantots zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Labākais izmantošanas veids                     | Saskaņā ar spēkā esošo Smiltenes novada teritorijas plānojumu, Launkalnes pagasta teritorijas funkcionālo zonējumu un galvenajiem teritorijas izmantošanas aprobežojumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Funkcionālais zonējums                          | Saskaņā ar spēkā esošo Smiltenes novada teritorijas plānojumu, Launkalnes pagasta teritorijas funkcionālo zonējumu un galvenajiem teritorijas izmantošanas aprobežojumiem, zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nelikumīgas celtniecības pazīmes                | Nav konstatētas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Īpašumtiesības                                  | Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Launkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000552982, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Ķirši", Launkalnes pagastā, Smiltenes novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 9470 010 0265) ar platību 2164 m <sup>2</sup> , ir nostiprinātas fiziskai personai.                                                                                                                                                                                                                  |
| Apgrūtinājumi                                   | Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinātu nekustamo īpašumu.<br>Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi.<br>Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.<br>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 atskaides uzdevums un mērķis          | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.<br>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 2026. gada 27. jūlijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Īpašie pieņēmumi                                | Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Noteiktās <b>1/2 domājamās daļas</b> vērtības:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tirgus vērtība                                  | EUR 2 700 (Divi tūkstoši septiņi simti eiro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>             | <b>EUR 1 300 (Viens tūkstotis trīs simti eiro)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Piespiedu pārdošanas termiņš                    | Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums | 2026. gada 27. jūlijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vērtējuma atskaides parakstīšanas datums        | Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

#### Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- Objekta apskate dabā;

- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Būvniecības informācijas sistēmas (turpmāk-BIS) dati;
- Tirgus datu bāze [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);
- Sludinājumu bāze [www.ss.com](http://www.ss.com);
- Kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>;
- <https://geolatvija.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.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Smiltenes novada teritorijas plānojums, Launkalnes pagasta teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

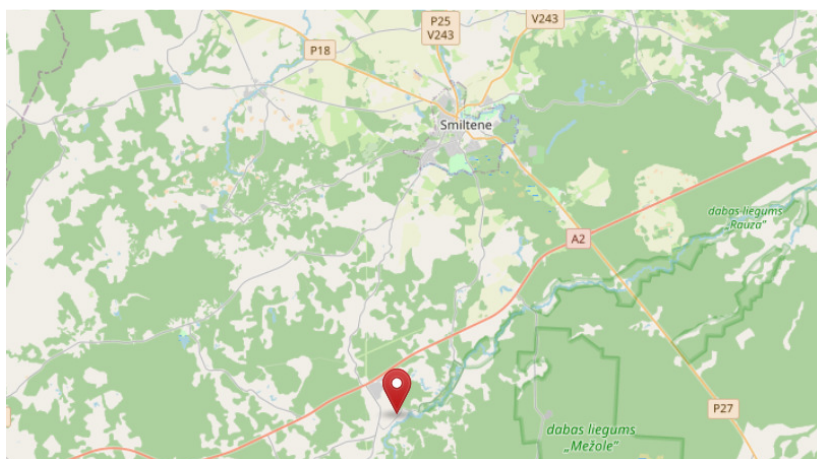
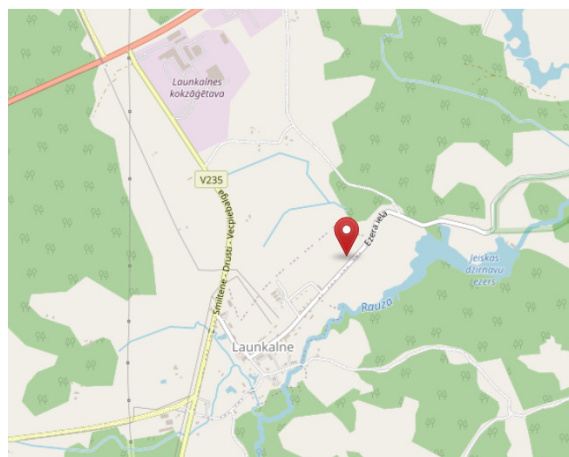
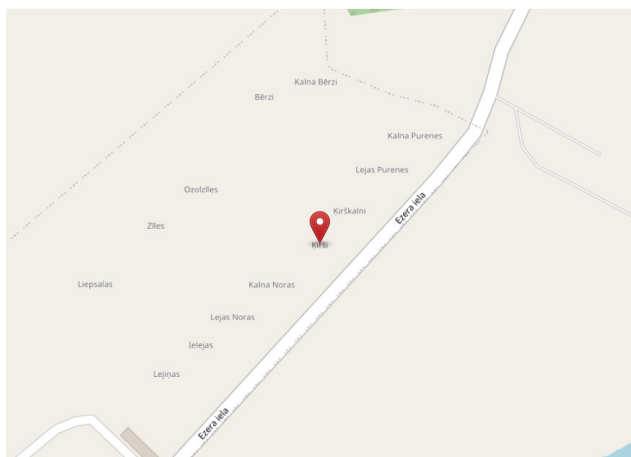
## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Vērtējamais objekts atrodas Smiltenes novada Launkalnes pagasta administratīvajā centrā — Launkalnes ciemā. Launkalnes ciems ir pagasta centrs ar attīstītu vietējo infrastruktūru un sabiedrisko dzīvi. Atrodas stratēģiski izdevīgā vietā netālu no novada centra Smiltenes. Ciema apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu mājas, savrupmājas, kā arī vietējās nozīmes publiskie un saimnieciskie objekti. Tuvākajā apkārtnē mijas ciema apbūves teritorijas ar zaļajām zonām, mežu masīviem un lauksaimniecības zemēm, nodrošinot sakoptu un mierīgu dzīvojamo vidi. Smiltenes pilsēta atrodas ~15 km attālumā.

Pie vērtējamā objekta ir tiešas piebraukšanas iespējas no Ezera ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Galvenais valsts autoceļš A2 (Rīga-Igaunijas robeža) atrodas ~2,5 km attālumā. Pie Ezera ielas ~750 m attālumā atrodas autobusu pietura.

*Atrašanās vietas plāns:<sup>1</sup>*



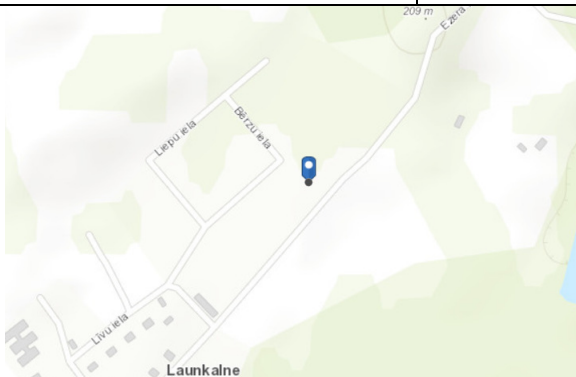
### SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA

Launkalnē ir pieejami pamatpakalpojumi, tostarp Raunas pamatskolas filiāle, kas īsteno pirmsskolas izglītības programmu un pamatzglītības (1. – 3. klase) programmu, un vietējais pārtikas veikals. Plašāks tirdzniecības vietu tīkls, vidējās un speciālās izglītības iestādes, medicīniskā palīdzība, aptiekas, bankomāti un citi sadzīves pakalpojumi ir koncentrēti Smiltēnē (~15 km).

<sup>1</sup> Kartes dati no @OpenStreetMap contributors

## KLIMATS UN VIDE

| Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums | Ietekme uz tirgus vērtību |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Ūdens:</b>                                                 |                           |
| Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem         | Nav                       |
| Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi            | Nav                       |
| Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās          | Nav                       |
| Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās      | Nav                       |
| <b>Plūdu riska scenāriji:</b>                                 |                           |
| 1/10 gados                                                    | Nav                       |
| 1/100 gados                                                   | Nav                       |



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

|                                                                                                                                                                                         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi                                                                                                                               | Nav     |
| Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)                                                                                                                                   | Nav     |
| Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus                                                                                                                                   | Nevajag |
| <b>Zeme/augšne:</b>                                                                                                                                                                     |         |
| Augsnes erozija                                                                                                                                                                         | Nav     |
| Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)                                                                                                                                              | Nav     |
| Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)                                                                                                                                       | Nav     |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus                                                                                                | Nevajag |
| <b>Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:</b>                                                                                                                           |         |
| Piesārņojums un piesārņojuma risks                                                                                                                                                      | Nav     |
| Piesārņojuma atliekas                                                                                                                                                                   | Nav     |
| Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri                                                                                                                                 | Nav     |
| Bīstamu objektu tuvums                                                                                                                                                                  | Nav     |
| Gaisa piesārņojums                                                                                                                                                                      | Nav     |
| Citi piesārņojuma avoti                                                                                                                                                                 | Nav     |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku                                                                                                                    | Nevajag |
| <b>Trokšņa piesārņojums:</b>                                                                                                                                                            |         |
| Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)                                                                                                                     | Nav     |
| Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā                                                                                                                  | Nav     |
| <b>Vējš un temperatūra:</b>                                                                                                                                                             |         |
| Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā                                                                                                                                     | Nav     |
| Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai) | Nav     |
| <b>Citi vides faktori:</b>                                                                                                                                                              |         |
| Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi                                                                                                                        | Nav     |
| Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)                                                                | Nav     |
| Citi novērojumi                                                                                                                                                                         | Nav     |

## ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala ortofoto plāns, kadastra Nr. 9470 010 0265 (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):

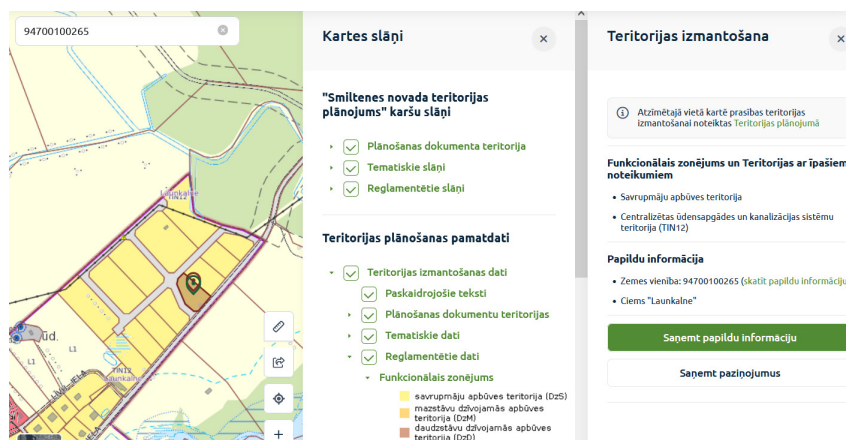


Zemes gabala kopējā platība ir 2 164 m<sup>2</sup>. Zemes gabalam ir daudzstūra forma. Forma ir kompakta un funkcionāli izmantojama apbūvei. Zemes gabala virsmas reljefs ir nevienmērīgs - tā centrālajā daļā novērojams izteiktāks pacēlums (pakalns), kas lēzeni pazeminās uz zemes gabala robežu pusi. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošiem zemes gabaliem un ar Ezera ielu. Zemes gabals nav iežogots. Zemes gabals ir kā nopļauta pļava. Zemes gabalam nav pievadītas komunikācijas (pieņēmums).

Saskaņā ar Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) datiem (lietas Nr. BIS-BL-698818-3118) 2023. gada 15. jūnijā Smiltenes novada Būvvaldē ir akceptēta būvniecības iecere un izdota būvatļauja Nr. BIS-BV-4.1-2023-3724 dzīvojamās mājas jaunbūvei (stadija: *Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde*). Nekustamā īpašuma apsekošanas laikā dabā būvniecības uzsākšanas pazīmes netika konstatētas.

## ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar spēkā esošo Smiltenes novada teritorijas plānojumu, Launkalnes pagasta teritorijas funkcionālo zonējumu un galvenajiem teritorijas izmantošanas aprobežojumiem, zemes gabals atrodas *savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)*. Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Smiltenes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



Savrupmāju apbūves teritorijas (DZS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam pilsētās un ciemos, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

Detalizēts apraksts pieejams Pielikumu sadaļā, kā arī publiski pieejamos Smiltenes novada attīstības dokumentos.

#### FOTOATTĒLI



**LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE**

Pašreizējā izmantošana: Neizmantots zemes gabals.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Ķirši”, Launkalnes pagastā, Smiltenes novadā, labākais izmantošanas veids** ir – **saskaņā ar Smiltenes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.**

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, 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:**

- atrodas Launkalnes ciemā, ~15 km no Smiltenes;
- apkārtējie ceļu tīkli ir ar asfalta segumu, tai skaitā līdz Smiltenei;
- laba zemes gabala kopplatība (2 164 m<sup>2</sup>);
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- zemes gabala izmantošanas iespējas;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- iela ir ar asfalta segumu.

**Negatīvie:**

- infrastruktūras nodrošinājums;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Ķirši”, Launkalnes pagastā, Smiltenes novadā** un sastāv no **zemes gabala ar platību 2 164 m<sup>2</sup>**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 1 300 (Viens tūkstotis trīs simti eiro)**

## PIELIKUMI

## ZEMES GABALA PLĀNS

