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

"ĶIRŠKALNI", LAUNKALNE, LAUNKALNES PAGASTS,

SMILTENES NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir koriģēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Koriģētā 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 13. oktobris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Ditai Voronovai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

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

"Ķirškalni", Launkalnē, Launkalnes pagastā, Smiltenes novadā (kadastra Nr. 9470 010 0275)

un sastāv no

zemes gabala ar platību 2 466 m^2 (kadastra apzīmējums 9470 010 0266),

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 13. oktobrī.

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

EUR 1 600 (Viens tūkstotis seši 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
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

SATURS

Lpp.

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS 4

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA 5

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6

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

VĒRTĒJUMA ATSKAITE 11

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS 11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS 13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI 13
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI 14

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU 15

PIELIKUMI 16

ZEMES GABALA PLĀNS 16

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Ķirškalni", Launkalne, Launkalnes pagasts, Smiltenes novads
Kadastra Nr.	9470 010 0275
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar platību 2 466 m^2 (kadastra apzīmējums 9470 010 0266).
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. 100000552984, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Ķirškalni", Launkalnē, Launkalnes pagastā, Smiltenes novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 9470 010 0266) ar platību 2466 m^2, ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinātu nekustamo īpašumu. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts. 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 Dita Voronova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 13. oktobrī.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami.
Noteiktās **1/2 domājamās daļas** vērtības: Tirgus vērtība **Piespiedu pārdošanas vērtība** Piespiedu pārdošanas termiņš	 EUR 3 200 (Trīs tūkstoši divi simti eiro) **EUR 1 600 (Viens tūkstotis seši simti eiro)** Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 13. oktobris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- Objekta apskate dabā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Būvniecības informācijas sistēmas (turpmāk-BIS) dati;
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu bāze www.ss.com;
- Kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- plūdu riska informācijas sistēma: www.pris.lvgmc.lv; ©OpenStreetMap;
- https://geolatvija.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.

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.

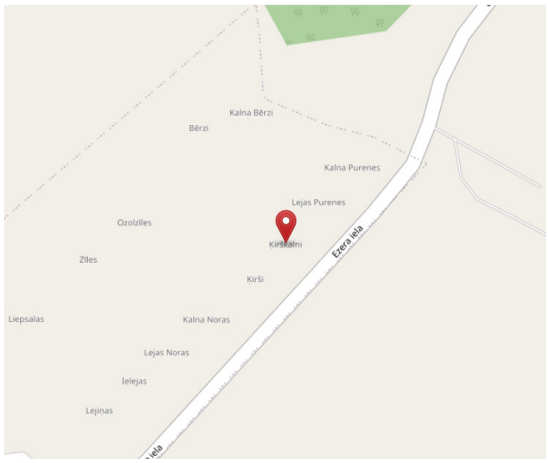
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

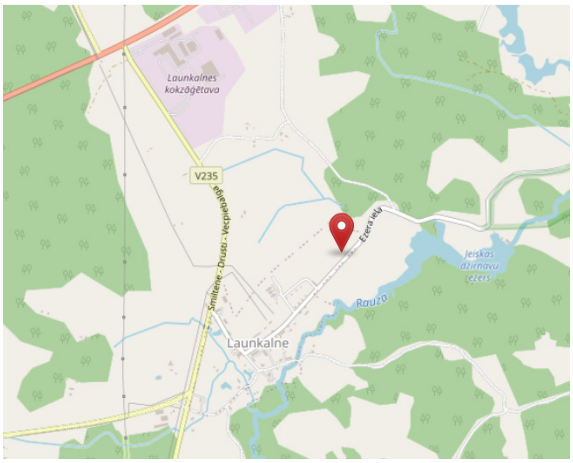
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

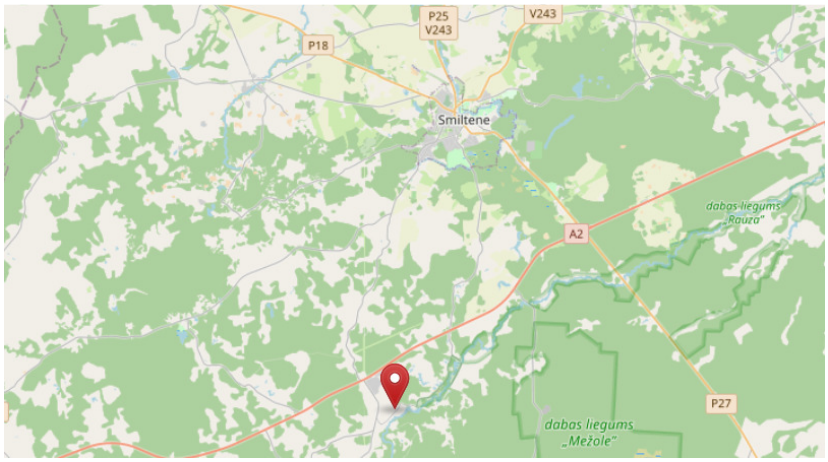
Vērtējamais objekts atrodas Smiltenes novada Launkalnes pagasta administratīvajā centrā — Launkalnes ciemā. Launkalnes ciems ir pagasta centrs ar attīstītu vietējo infrastruktūru un sabiedrisko dzīvi. Atrodas stratēģiski izdevīgā vietā netālu no novada centra Smiltenes. Ciema apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu 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 akmentiņu 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:[1]







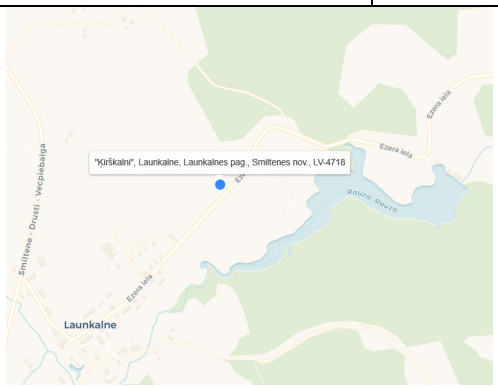
SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA

Launkalnē ir pieejami pamatpakalpojumi, tostarp Raunas pamatskolas filiāle, kas īsteno pirmsskolas izglītības programmu un pamatizglītības (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 Smiltenē (~15 km).

[1] Kartes dati no @OpenStreetMap contributors

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
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
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav



Avots: plūdu riska informācijas sistēma: www.pris.lvgmc.lv; ©OpenStreetMap

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/augsne:	
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
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
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
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
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
Citi vides faktori:	
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 0266 (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):

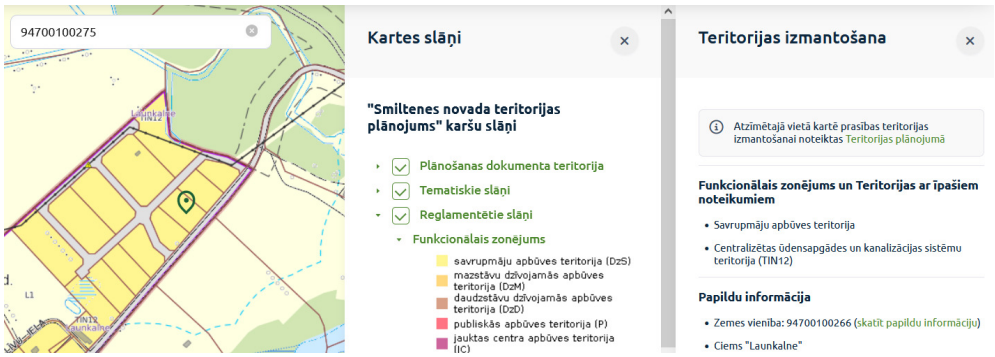


Zemes gabala kopējā platība ir 2 466 m^2. Zemes gabalam ir taisnstūra forma. Forma ir kompakta un funkcionāli izmantojama apbūvei. Zemes gabala virsmas reljefs ir nevienmērīgs – ainaviski viļņots. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošiem zemes gabaliem un ar Ezera ielu. Zemes gabals nav iežogots. Zemes gabals ir kā nopļauta pļava. Zemesgabalā konstatēti nenoskaidrotas nozīmes inženierkomunikāciju izvadi. Pie zemesgabala robežas atrodas elektrosadales skapis.

Saskaņā ar Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) datiem (lietas Nr. BIS-BL-645384-2864) 2022. gada 24. augustā Smiltenes novada Būvvaldē ir akceptēta būvniecības iecere palīgēkas būvniecībai (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





Zemes gabala kopskati





Zemes gabala kopskati





Zemes gabala kopskati




Zemes gabala kopskati





Nenoskaidrotas nozīmes inženierkomunikāciju izvadi | Elektrosadales skapis uz robežas

	
Skats uz zemes gabalu no Ezera ielas puses	Ezera ielas skati

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Neizmantots zemes gabals.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Ķirškalni", Launkalnē, 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, 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 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 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 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 (2 466 m^2);
- 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 **"Ķirškalni", Launkalnē, Launkalnes pagastā, Smiltenes novadā** un sastāv no **zemes gabala ar platību 2 466 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 1 600 (Viens tūkstotis seši simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

