

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE
“PULLANS 55”, ALSVIĶU PAGASTS, ALŪKSNES 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 25. marts

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2026. gada 28. marts

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Pullans 55”, Alsviķu pagastā, Alūksnes novadā (kadastra Nr. 3642 014 0019)**

un sastāv

no zemes gabala ar kopējo platību 1 200 m²,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 25. martā.

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

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

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

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma 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

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
ZEMES ZONĒJUMS	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
ĀTRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	8
KLIMATS UN VIDE	8
FOTOATTĒLI	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	10
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	13
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	14
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	15
PIELIKUMI	16
ZEMES GABALA PLĀNS	16

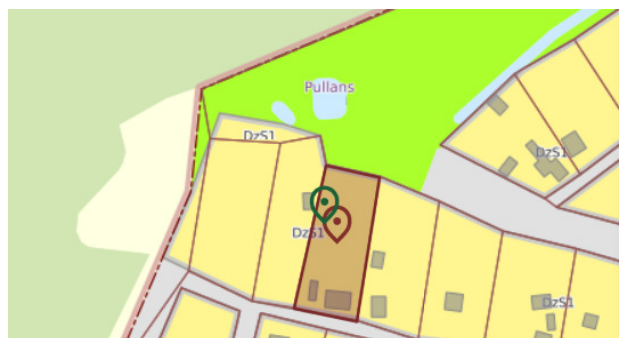
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Pullans 55", Alsviķu pagasts, Alūksnes novads
Kadastra Nr.	3642 014 0019
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 1 200 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Dārza mājas apbūves zemes gabals.
Labākais izmantošanas veids	Saskaņā ar Alūksnes novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
Zemes gabala zonējums	Saskaņā ar Alūksnes novada teritorijas plānojuma 2015. – 2027. gadam grozījumiem, Alsviķu pagasta funkcionālo zonējumu ar apgrūtinātām teritorijām, vērtējamais zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta, bet LR VZD Kadastra reģistrā reģistrēta saimniecības ēka (kadastra apz. 3642 014 0019 001) ar kopējo platību 38,0 m ² .
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Alsviķu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 149, pamatojoties uz 2020. gada 29. maija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Pullans 55", Alsviķu pagastā, Alūksnes novadā un sastāv no zemes gabala ar platību 1 200 m ² , ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, ir reģistrēti apgrūtinājumi: • Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos-0,1199 ha; • Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu-0,1199 ha; • Pierobeža-0,1199 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,0015 ha; • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0003 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: nav zināmi. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 25. martā.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem un tie ir ticami.
Noteiktās vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 3 900 (Trīs tūkstoši deviņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 2 700 (Divi tūkstoši septiņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības.
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	Izsoles sākumcena
	2026. gada 25. marts.

ZEMES ZONĒJUMS

Saskaņā ar Alūksnes novada teritorijas plānojuma 2015. – 2027. gadam grozījumiem, Alsviķu pagasta funkcionālo zonējumu ar apgrūtinātām teritorijām, vērtējamais zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).

Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Alūksnes novada teritorijas plānojuma 2015. – 2027. gadam grozījumiem, redakcijas 3.2., izmantošanas un apbūves noteikumiem.

**Funkcionālais zonējums**

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir apbūve, ko pārsvarā veido ģimenes dārziņi ar būvēm, kas paredzētas sezonas rakstura izmantošanai, tai skaitā dzīvošanai, bet papildus izmantošana – citu atļauto būvju būvniecība un teritorijas izmantošana.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Savrupmāju apbūve (11001).
- Vasarnīcu apbūve (11002).

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- Dārza māju apbūve (11003).
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002).

Apbūves parametri:

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
217.	600 m ²	40	līdz 70 ⁵	līdz 9 ⁶		

⁵ Ciemu teritorijās -60%

⁶ Savrupmājai -9m (7m līdz dzegas parapeta virsmalai); dārza mājai un palīgēkai - 5m.

Citi noteikumi:

Zemesgabala minimālā fronte – 20m.

Būvlaide - saskaņā ar 3.3.3. apakšnodaļu. (Grozīts ar Alūksnes novada domes 31.08.2023. saistošajiem noteikumiem Nr.22/2023)

Esošo dārza māju pārbūve par dzīvojamām ēkām pastāvīgai dzīvošanai vai jaunu ģimenes dzīvojamo māju būvniecība atļauta, ja tiek ievērotas normatīvo aktu prasības.

Dārza mājām, kas atrodas uz zemes gabaliem, kas ir mazākas par Apbūves noteikumos noteikto minimālo platību, atļauta to pārbūve par dzīvojamo māju, ievērojot apbūves blīvuma un intensitātes rādītājus.

Saimnieciskās darbības veikšana atļauta tikai ar nosacījumu, ja netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļi ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu. Pašvaldība katrā atsevišķā gadījumā izvērtē potenciālo saimniecisko darbības ietekmi un izvirza nosacījumus tās atļaušanai vai aizliegšanai.¹

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra sistēmas dati;
- Alūksnes novada teritorijas plānojums 2017. – 2027. gadam;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- Sludinājumu datubāze www.ss.com;
- Nekustamo īpašumu datubāze www.cenubanka.lv;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

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.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Alūksnes novada teritorijas plānojums 2015. – 2027. gada grozījumi, Alsviķu pagasta funkcionālais zonējums ar apgrūtinātām teritorijām. Vērtēšanas dienā norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde.

Zemes gabala plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

¹ file:///C:/Users/User/Downloads/TIAN_20230905_1522.pdf Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, 28-29 lpp.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas apdzīvotā vietā Pullans, kas ir ar ciema statusu Alūksnes novada Alsviķu pagastā. Atrodas pagasta austrumu daļā ~10 km no pagasta centra Alsviķiem, ~3 km no novada centra Alūksnes.

Pie zemes gabala ir tieša piebraukšana pa dārzkopības ieliņu, kas ir ar grants segumu un tā ir labā tehniskā stāvoklī. Līdz valsts reģionālajam autoceļam P43 (Litene-Alūksne) ir ~1 km un tas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Sabiedriskā autobusa pietura atrodas ~1,3 km attālumā pie autoceļa P43.

Atrašanās vietas plāns:²

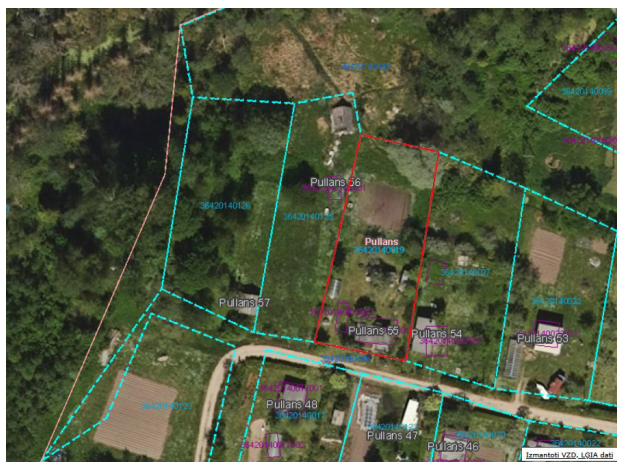


APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Apkārtnē atrodas vasarnīcu/dārza māju apbūve, neapbūvēti zemes gabali, ~400 m attālumā Pullans ezers, ~100 m attālumā mežs. Visi dzīvošanai nepieciešamie infrastruktūras objekti pieejami Alūksnē.

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

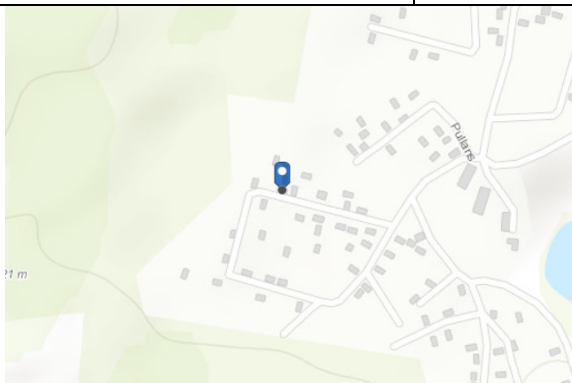
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS



Novērtējamais īpašums sastāv no zemes gabala 1 200 m² platībā. Zemes gabalam ir regulāra taisnstūra forma ar kalnainu reljefu, kur zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem īpašumiem un piebraucamo ieliņu. Īpašumam ir pieslēgums vietējam dārza kooperatīva ūdens un elektroapgādes (pieņēmums) pieslēgumam. Zemes gabals nav iežogots. Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta koka konstrukcijas saimniecības ēka (kadastra apz. 3642 014 0019 001), kas celta 1996. gadā, ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un siltumnīca (kadastra apz. 3642 014 0019 002). Brīvajā zemes gabala platībā ir zālājs, atsevišķi ogulāji un augļu koki, dārziņš.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/straupu 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: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvejs/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
Zeme/augšne:	
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

FOTOATTĒLI

		
Zemes gabala kopskati		
		
Zemes gabala kopskati		
		
Zemes gabala kopskati		Neregistrētas saimniecības ēkas (kadastra apz. 3642 014 0019 001) fasādes kopskati

		
Nereģistrētas saimniecības ēkas (kadastra apz. 3642 014 0019 001) fasādes kopskats	Nereģistrētas saimniecības ēkas (kadastra apz. 3642 014 0019 001) fasādes kopskats	Nereģistrētas saimniecības ēkas (kadastra apz. 3642 014 0019 001) fasādes kopskats
		
Siltumnīcas (kadastra apz. 3642 014 0019 002) fasādes kopskats	Vietējā ieliņa	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: dārza mājas apbūves zemes gabals.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Pullans 55”, Alsviķu pagastā, Alūksnes novadā, labākais izmantošanas veids** ir – **saskaņā ar Alūksnes 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 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 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:**

- laba atrašanās vieta – atrodas ~3 km no Alūksnes pilsētas;
- ~400 m attālumā Pullans ezers;
- optimāla zemes gabala platība dārza vajadzībām (1 200 m²);
- zemes gabalam ir ūdens un elektroapgādes (pieņemums) pieslēgums;
- zemes gabals ir apsaimniekots;
- tieša un laba piebraukšana.

Negatīvie:

- piebraucamā ieliņa ir ar grants segumu;
- uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēta, bet LR VZD Kadastra reģistrā reģistrēta saimniecības ēka (kadastra apz. 3642 014 0019 001).

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Pullans 55”, Alsviķu pagastā, Alūksnes novadā** un sastāv no **zemes gabala ar kopējo platību 1 200 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 25. martā varētu būt:

EUR 2 700 (Divi tūkstoši septiņi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

