

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE
ZĀĻU IELA 8 K-1 – 54, 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 13. maijs

Par nekustamā īpašuma Zāļu iela 8 k-1 – 54, Valmiera, Valmieras novads
novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2025. gada 14. maijs

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Zāļu ielā 8 k-1 – 54, Valmierā, Valmieras novadā

un sastāv no

garāžas Nr. 54 (kadastra apz. 9601 013 1810 001 054) ar kopējo platību 23,0 m², piespiedu
pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 13. maijā.

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

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

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

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

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

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma
piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 3 800 (Trīs tūkstoši astoņi simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī
vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam,
nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā
un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam
nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas
personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot
izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas
vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties
uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona
nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās
iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cienā

Andris Šalgūns

Nekustamā īpašuma vērtētājs

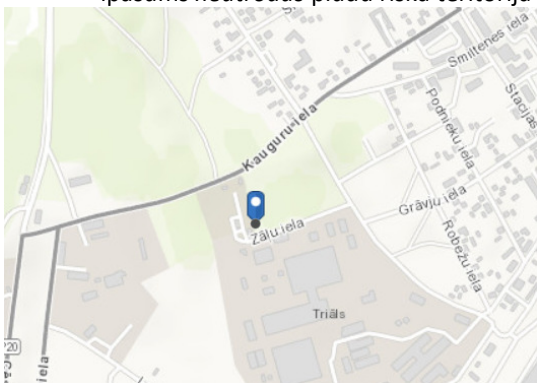
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75 nekustamā īpašuma vērtēšanā

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
ĀTRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS	7
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
FOTOATTĒLI	8
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	9
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	10
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS	10
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	12
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	13
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	14

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Zāļu iela 8 k-1 – 54, Valmiera, Valmieras novads
Kadastra Nr.	9601 900 8292
Vērtējamā objekta sastāvs	Garāža Nr. 54 (kadastra apz. 9601 013 1810 001 054) ar kopējo platību 23,0 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Garāža.
Labākais izmantošanas veids	Garāža.
Tehniskais stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000533533, pamatojoties uz 2014. gada 29. maija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz garāžu Nr. 54, kas atrodas Zāļu ielā 8 k-1, Valmierā, Valmieras novadā, ir nostiprināts fiziskai personai. <i>Atzīme-būve saistīta ar zemes vienību (kadastra apz. 9601 013 1810). Zemes gabala īpašnieks ir pašvaldība.</i>
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamajiem līgumiem, vērtētājam nav iesniegta informācija. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- īpašums <i>neatrodas</i> plūdu riska teritorijā  Datu avots: https://geodata.lvsmc.lv - plūdu riska scenāriji: 1/10 gados: Nē 1/100 gados: Nē - uz īpašumu <i>nav</i> attiecināms: - krasta erozija risks; - karstuma viļņu risks; - savvaļas ugunsgrēku risks; - vētras risks; - īpaši smagu nokrišņu risks.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 13. maijā. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to vērtētājam netika nodrošināta garāžas iekšējās apskate un foto fiksācija.

	Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vajadzībām, šādos gadījumos, kad vērtētājam nav nodrošināta iespēja iekļūt vērtējamā īpašumā, vērtējums tiek sagatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti un tā vērtību.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājam netika nodrošināta iekšēju apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs. Vērtētājs pieņem, ka dabā esošie tehniskie parametri atbilst LR VZD Kadastra sistēmā reģistrētajam un ir ticami.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 6 400 (Seši tūkstoši četri simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 3 800 (Trīs tūkstoši astoņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 13. maijs.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2025. gada 14. maijs.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu darījumu bāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu bāze www.ss.com

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Garāžas plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Valmieras pilsētā, kas ir novada administratīvais centrs, Vidzemes pilsētu galvenais balsts, kas piedāvā pilna klāsta daudzveidīgus, tostarp specializētus publiskā sektora pakalpojumus, uzņēmējdarbības atbalsta pakalpojumus, ir izglītības, ražošanas un inovāciju centrs un sabiedriskā transporta mezgls ar daudzveidīgām mobilitātes iespējām. Valmieras valstspilsēta kā nacionālās nozīmes attīstības centrs Vidzemē mijiedarbojas Vidzemes pilsētu funkcionālajā tīklā «Vidzemes trijstūris» (Valmiera – Cēsis – Smiltene).¹ Valmiera atrodas ~105 km no Rīgas un ~50 km no Igaunijas robežas.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras Rūpniecības un eksporta parka rajonā - Zāļu, Eksporta, Rūpniecības un Kauguru ielu apbūves kvartālā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no Zāļu ielas puses, kas ir ar teicamas kvalitātes asfalta segumu. Sabiedriskā transporta pietura atrodas pie Eksporta ielas, ~300 m attālumā. Valmieras pilsētas autoosta atrodas ~1,5 km attālumā un dzelzceļa stacija ~1 km attālumā. Valmieras pilsētas centrs ~2 km attālumā.

*Atrašanās vietas plāns:*²



¹ https://www.valmierasnovads.lv/content/uploads/2022/11/ilgtspejigas_att_strat_valmieras_nov.pdf

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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido mežs, rūpnieciskās ražošanas un komerciāla rakstura apbūve. Tuvākās *izglītības iestādes*: ~500 m attālumā pirmsskolas izglītības iestāde “Kārliena”, ~1 km attālumā Valmieras Pārgaujas valsts ģimnāzija un Valmieras Pārgaujas sākumskola; tuvākie *veikali*: ~900 m attālumā vairumtirdzniecības veikals “Gemoss Valmiera”, ~1 km attālumā veikals “Top”, ~1,5 km attālumā veikals “Maxima X” un “Drogas”, ~900 m attālumā veikals “Mere”; *citi objekti*: ~1,5 km attālumā Pārgaujas aptieka, ~900 m attālumā degvielas uzpildes stacija “Circle K”.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

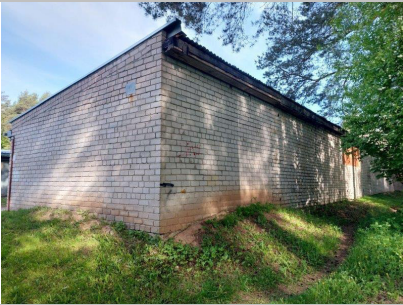
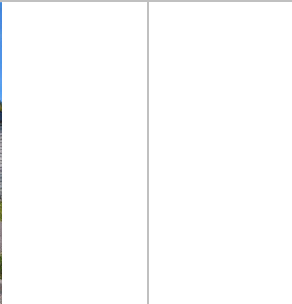
Ēkas apraksts	Ķieģeļu konstrukcijas ēkas ekspluatācija uzsākta 1990. gadā. Ēkai ir viens virszemes stāvs. Ēkas fasāžu un koplietošanas telpas stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkas daļai, kurā atrodas vērtējamais objekts, ir azbestcements lokšņu jumta segums.
Ēkas konstruktīvie elementi:	
pamati	monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
sienas (vertikālā konstrukcija)	ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, monolīta dzelzsbetona klājs, metāla plātnes, sijas, koka dēļu klājs virs koka sijām
jumta nesošā konstrukcija	koka konstrukcijas
jumta segums	azbestcements lokšnes, metāla lokšnes ar antikorozijas pārklājumu
fasāde	balto ķieģeļu apšuvums
Ēkas novietojuma plāns	
Garāžas apraksts (pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra datiem)	
Kopējā platība	23,0 m ²
Griestu augstums	2,51 m
Stāvs	1/1
Iekštelpu apdares elementi:	

Griesti –	nav informācija;
Sienas –	nav informācija;
Grīdas –	nav informācija;
Logi –	nav;
Iekšdurvis –	nav informācija;
Ārdurvis/vārti –	metāla/koka konstrukcijas.
Komunikācijas un labiekārtojumi:	
Apkure –	nav informācija;
Aukstā ūdens apgāde –	nav informācija;
Karstā ūdens apgāde –	nav informācija;
Kanalizācija –	nav informācija;
Elektroapgāde –	pieslēgums centralizētajiem tīkliem (pieņēmums);
Gāzes apgāde –	nav informācija.
Garāžas tehniskais stāvoklis	Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.

Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.51	2.17	2.85	23.0	-

FOTOATTĒLI

		
Garāžas ēkas 8 k-1 fasādes skati		
		
Ēkas numerācija	Garāža Nr. 54	Iekšējais garāžu pagalms
		
Skats uz iebrauktuvi teritorijā		



Zāļu ielas kopskati

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Garāža.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Zāļu ielā 8 k-1 – 54, Valmierā, Valmieras novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais - **garāža**.

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, 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 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 garāžas tirgus vērtības noteikšanā šī metode netiek izmantota.

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:

- laba atrašanās vieta Valmieras pilsētā;
- atrodas garāžu kooperatīvā;
- garāžas ēka celta ~1990. gadā;
- laba un tieša piebraukšana iespēja;
- Zāļu iela ir ar teicamu asfalta segumu.

Negatīvie:

- vērtētājam netika nodrošināta īpašuma iekštelpu apskate;
- garāžas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinoša;
- zemes gabals zem garāžas ēkas nav īpašuma sastāvdaļa.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Zāļu ielā 8 k-1 – 54, Valmierā, Valmieras novadā un sastāv no garāžas Nr. 54 (kadastra apz. 9601 013 1810 001 054) ar kopējo platību 23,0 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 13. maijā varētu būt:

EUR 3 800 (Trīs tūkstoši astoņi simti eiro)