

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **VOLDEMĀRA BALOŽA IELA 20 - 60, VALMIERA**



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:

2020. gada 3. februāris

Par nekustamā īpašuma Voldemāra Baloža iela 20 - 60, Valmiera novērtēšanu

SIA "Valmieras Namsaimnieks"

2020. gada 4. februāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Voldemāra Baloža ielā 20 - 60, Valmierā**

un sastāv **no divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 55,1 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 5354/453010 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas**, tirgus vērtības noteikšanu 2020. gada 3. februārī.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar 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 tirgus vērtību un paredzēts izsoles vajadzībām.

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

EUR 36 300 (Trīsdesmit seši tūkstoši trīs simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksā 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.

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
PASKAIDROJUMU RAKSTS.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTS	5
VĒRTĒŠANAS ATSKAITES MĒRĶIS UN UZDEVUMS.....	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APSEKOŠANA	5
ĪPAŠUMTIESĪBAS.....	5
APGRŪTINĀJUMI	5
NELIKUMĪGAS CELTNIECĪBAS PAZĪMES.....	5
VĒRTĒŠANAS DATUMS	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	8
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	14
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16
PIELIKUMI	17
TELPU GRUPAS TEHNISKĀ INVENTARIZĀCIJAS LIETA	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Voldemāra Baloža iela 20 - 60, Valmiera
Kadastra Nr.	9601 900 0227
Vērtējamā objekta sastāvs	Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 55,1 m ² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 5354/453010 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Konstatēta maznozīmīga nenesošo starpsienu pārbūve starp istabu Nr. 1 un virtuvi Nr. 2.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 1001 - 60, 2010. gada 22. novembra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Voldemāra Baloža ielā 20, Valmierā un sastāv no dzīvokļa īpašuma ar Nr. 60, ir nostiprinātas SIA "Valmieras Namsaimnieks", nodokļu maksātāja kods 44103022271.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu. Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatas datus nav reģistrēts. 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 tirgus vērtību izsoles vajadzībām. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	SIA "Valmieras Namsaimnieks"
Īpašie pieņēmumi	Nav pielietoti.
Noteiktā tirgus vērtība	EUR 36 300 (Trīsdesmit seši tūkstoši trīs simti eiro)
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2020. gada 3. februāris.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas un parakstīšanas datums	2020. gada 4. februāris.

PASKAIDROJUMU RAKSTS

VĒRTĒŠANAS OBJEKTS

Adrese: Voldemāra Baloža iela 20 – 60, Valmiera;

Kadastra numurs: 9601 900 0227;

Objekta sastāvs: Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 55,1 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 5354/453010 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas.

VĒRTĒŠANAS ATSKAITES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējuma atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APSEKOŠANA

Īpašuma apskate tika veikta 2020. gada 3. februārī.

ĪPAŠUMTIESĪBAS

Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumu Nr. 1001 - 60, 2010. gada 22. novembra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Voldemāra Baloža ielā 20, Valmierā un sastāv no dzīvokļa īpašuma ar Nr. 60, ir nostiprinātas SIA "Valmieras Namsaimnieks", nodokļu maksātāja kods 44103022271.

APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodaļījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu.

Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatas datos nav reģistrēts. 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.

NELIKUMĪGAS CELTNIECĪBAS PAZĪMES

Konstatēta maznozīmīga nenesošo starpsienu pārbūve starp istabu Nr. 1 un virtuvi Nr. 2.

VĒRTĒŠANAS DATUMS

2020. gada 3. februāris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodaļījuma izdrukā;
- Inventarizācijas lietas dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.eu; www.valmiera.lv;
- nekustamo īpašumu darījumu datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze 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.

Dzīvokļa plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Valmieras pilsētā, kas ir viena no deviņām lielajām LR pilsētām. Valmiera ir vidienes pilsēta, ko divās daļās sadala upe Gauja. Ņemot vērā pilsētas teritorijā esošo zaļo teritoriju īpatsvaru – parku un mežu – skaitu un to kopējo platību, Valmiera tiek uzskatīta par zaļu pilsētu. To mēdz dēvēt arī par “zaļu industriālu pilsētu”, jo pilsētā darbojas vairāki ražošanas uzņēmumi. Valmieru raksturo sakārtota pilsētvide un attīstīta infrastruktūra.¹ Valmiera atrodas ~107 km no Rīgas un ~50 km no Igaunijas robežas. Valmierā 56% pilsētas apbūves teritorijas veido dažāda veida jauktas apbūves teritorijas (savrupmāju, mazstāvu dzīvojamo māju, daudzstāvu dzīvojamo māju, publiskās apbūves teritorijas, centra apbūves teritorijas, industriālās apbūves teritorijas), 33% no pilsētas teritorijas ir zaļās teritorijas, ūdenstilpnes un ūdenstece, bet 11% veido satiksmes infrastruktūras un tehniskās apbūves teritorijas.²

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras pilsētas Putriņu rajonā – Voldemāra Baloža, Ausekļa, Vaidavas un Siguldas ielu apbūves kvartālā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana gan no Voldemāra Baloža ielas puses, kura ir ar asfalta segumu, gan no Ausekļa ielas puses, kura arī ir ar asfalta segumu. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas uz Ausekļa ielas, ~300 m attālumā no daudzdzīvokļu ēkas, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Pie ēkas ir apmierinošas auto novietošanas iespējas. Netālu atrodas pilsētas zaļā zona – ~200 m attālumā ir Putriņu mežs un ~600 m attālumā Gauja.

Atrašanās vietas plāns:



¹ Valmieras pilsētas pašreizējās situācijas raksturojums, 10. lpp.

² Valmieras pilsētas pašreizējās situācijas raksturojums, 51. lpp.



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā rajona būvniecība sāka 80/90-tajos gados. Apkārtējā apbūve – daudzstāvu dzīvojamo ēku, sabiedriskas nozīmes, dienesta viesnīcu un individuālo dzīvojamo māju apbūve. Šajā pilsētas daļā ir ļoti labi attīstīta infrastruktūra: ~300 – 500 m attālumā Vidzemes olimpiskais centrs ar sporta zāli, futbola laukumu, ledus halli, peldbaseinu un BMX trasi, ~1,0 km attālumā Valmieras Valsts ģimnāzija un Valmieras sākumskola. ~100 m attālumā ir pārtikas veikals „TOP” un „Benu aptieka”, ~500 m attālumā tirdzniecības centrs „Rimi Hypermarket”, ~700 m attālumā tirdzniecības centra „TOP”, ~1,0 km attālumā būvmateriālu veikals „Kurši”. Tuvākajā apkārtne ir trīs degvielas uzpildes stacijas. Pilsētas centrs atrodas nepilnu 5 minūšu brauciena attālumā ar automašīnu.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Dzīvojamās ēkas apraksts	103. ēkas ekspluatācija uzsākta 1982. gadā. Ēkai ir pieci virszemes stāvi un pagrabstāvs. Ēkas fasāde un koplietošanas telpu stāvoklis vērtējams kā labs – ēka ir renovēta aptuveni 2012. gadā, kā rezultātā tika siltināta mājas cokola daļa, fasāde, pagraba un bēniņu pārsegums, tika veikta jumta renovācija, lodžiju remonts, kāpņu telpas kosmētiskais remonts, nomainīti koka logi, kā arī citi darbi, lai uzlabotu ēkas siltumnoturību. Ēkai ir koka konstrukcijas ārdurvis ar koda atslēgu.
Dzīvokļa apraksts	
Kopējā platība	55,1 m ² , tai skaitā lodžija 3,3 m ² .
Griestu augstums	2,51 m
Stāvs	3/5
Iekštelpu apdares elementi:	
Griesti –	krāsojums, dekoratīvi elementi;
Sienas –	tapetes, keramiskās flīzes, krāsojums;
Grīdas –	lamināts, keramiskās flīzes;
Logi –	lestikloti PVC rāmjos;
Iekšdurvis –	Koka konstrukcijas;
Ārdurvis –	Koka konstrukcijas, dubultās.
Komunikācijas un labiekārtojumi:	
Apkure –	no centralizētiem tīkliem;
Aukstā ūdens apgāde –	no centralizētiem tīkliem;
Karstā ūdens apgāde –	no centralizētiem tīkliem;
Kanalizācija –	no centralizētiem tīkliem;
Elektroapgāde –	no centralizētiem tīkliem;
Gāzes apgāde –	dzīvoklī nav (ēkai ir pieslēgums).
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs – iekštelpu apdare ir fiziski nolietojusies, vēlams kosmētisks remonts.

Cita informācija un pieņēmumi

Dzīvoklim ir divpusējs logu izgaismojums. Dzīvoklis neatrodas pie daudzdzīvokļu ēkas ārsienas. Ērts plānojums – izolētas istabas, ir lodžija.

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpu Nr.	Telpas nosaukums	Platība, m ²	Ārtelpu platība, m ²
3	1	Istaba	17.90	
3	2	Virtuve	7.20	
3	3	Gaitenis	8.20	
3	4	Tualete	0.90	
3	5	Vannas istaba	2.50	
3	6	Istaba	15.10	
3	7	Lodžija	3.30	3.30
KOPĀ:			55.10	3.30

FOTOATTĒLI



Daudzdzīvokļu ēkas fasādes skati un ārdurvis



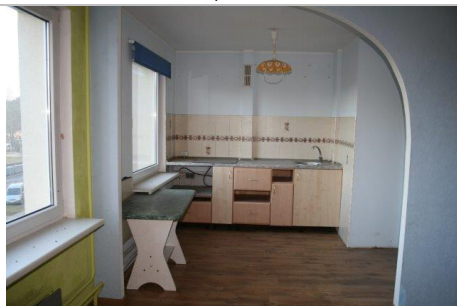
Kāpņu telpa



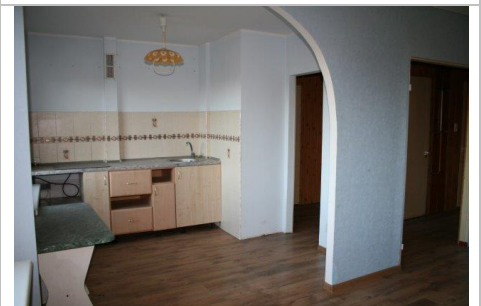
Dzīvokļa ārdurvis

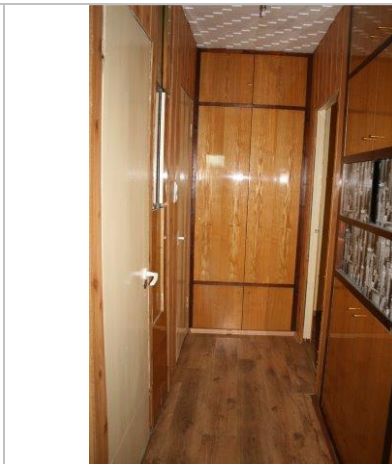


Istaba Nr.1



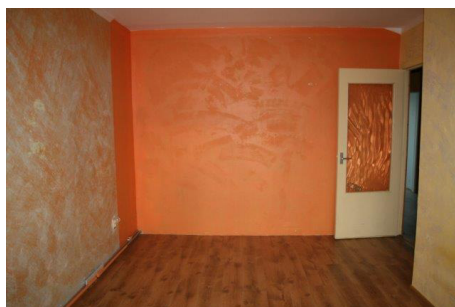
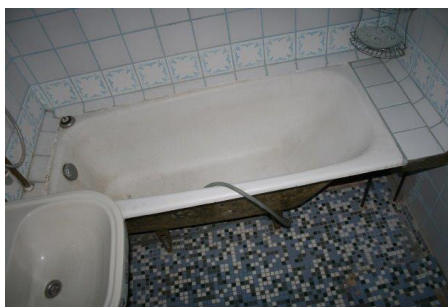
Virtuve Nr. 2





Gaitenis Nr.3

Tualete Nr.4



Vannas istaba Nr.5

Istaba Nr.6

Lodžija Nr.7



Skats no lodžijas uz Ausekļa ielas pusi

Iebrauktuve pagalmā no Ausekļa ielas puses



Ausekļa iela

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Voldemāra Baloža ielā 20 - 60, Valmierā**, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais - **dzīvoklis**.

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)

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 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 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 dzīvokļa tirgus vērtības noteikšanā šī metode netiek izmantota.

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMIInženierkomunikācijas

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:

- dzīvokļa tehniskais stāvoklis - apmierinošs;
- laba atrašanās vieta pilsētā;
- ļoti labs infrastruktūras līmenis šajā pilsētas daļā;
- dzīvoklim ir ērts telpu plānojums – izolētas istabas, ir lodžija;
- dzīvoklim ir divpusējs logu izgaismojums;
- dzīvoklis atrodas 3/5 stāvā;
- dzīvoklis neatrodas pie ēkas ārsienas;
- ērta piebraukšana pie dzīvojamās ēkas;
- apkārtnes ielas ir ar asfalta segumu.

Negatīvie:

- īpašumā nav zemes gabala domājamā daļa;
- apgrūtināta auto novietošana pie ēkas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Voldemāra Baloža ielā 20 - 60, Valmierā** un sastāv no **divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 55,1 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 5354/453010 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas**, tirgus vērtība 2020. gada 3. februārī varētu būt:

EUR 36 300 (Trīsdesmit seši tūkstoši trīs simti eiro)

Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu un atrašanās vietu, noteiktās tirgus vērtības precizitāte ir 10% robežās.

PIELIKUMI

TELPU GRUPAS TEHNISKĀ INVENTARIZĀCIJAS LIETA

