

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

SMILTENES IELA 2A - 96, VALMIERA



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaite satur 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 27. jūlijs

Par nekustamā īpašuma Smiltenes iela 2A - 96, Valmiera novērtēšanu

SIA "Valmieras Namsaimnieks"

2020. gada 28. jūlijs

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Smiltenes ielā 2A - 96, Valmierā**

un sastāv no

vienistabu dzīvokļa ar kopējo platību 36,6 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 366/46154 domājamā daļa no būves, tirgus vērtības noteikšanu 2020. gada 27. jūlijā.

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 26 800 (Divdesmit seši 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.

	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	10
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	13
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	13
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	15
PIELIKUMI	16
LR VZD KADASTRA SISTĒMAS DATI	16

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Smiltenes iela 2A - 96, Valmiera
Kadastra Nr.	9601 900 6284
Vērtējamā objekta sastāvs	Vienistabu dzīvoklis ar kopējo platību 36,6 m ² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 366/46154 domājamā daļa no būves.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Tehniskais stāvoklis	Teicams.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav konstatētas.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 1409 - 96, 2015. gada 9. februāra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Smiltenes ielā 2A, Valmierā un sastāv no dzīvokļa īpašuma ar Nr. 96, ir nostiprinātas SIA "Valmieras Namsaimnieks", nodokļu maksātāja kods 44103022271. <i>Daudzdzīvokļu ēka atrodas uz diviem zemes gabaliem, kur zemes gabals ar adresi Smiltenes iela 2, Valmiera, pieder fiziskai personai. Savukārt otrs zemes gabals ar adresi Avotu iela 1, Valmiera, pieder juridiskai personai.</i>
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 atskaides 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 26 800 (Divdesmit seši tūkstoši astoņi simti eiro)
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2020. gada 27. jūlijs.
Vērtējuma atskaides sagatavošanas un parakstīšanas datums	2020. gada 28. jūlijs.

PASKAIDROJUMU RAKSTS

VĒRTĒŠANAS OBJEKTS

Adrese: Smiltenes iela 2A - 96, Valmiera;

Kadastra numurs: 9601 900 6284;

Objekta sastāvs: Vienistabu dzīvoklis ar kopējo platību 36,6 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 366/46154 domājamā daļa no būves.

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 27. jūlijā.

ĪPAŠUMTIESĪBAS

Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumu Nr. 1409 - 96, 2015. gada 9. februāra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Smiltenes ielā 2A, Valmierā un sastāv no dzīvokļa īpašuma ar Nr. 96, ir nostiprinātas SIA "Valmieras Namsaimnieks", nodokļu maksātāja kods 44103022271.

Daudzdzīvokļu ēka atrodas uz diviem zemes gabaliem, kur zemes gabals ar adresi Smiltenes iela 2, Valmiera, pieder fiziskai personai. Savukārt otrs zemes gabals ar adresi Avotu iela 1, Valmiera, pieder juridiskai personai.

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 iespējamajiem 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

Nav konstatēts.

VĒRTĒŠANAS DATUMS

2020. gada 27. jūlijs.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodaļījuma izdrukā;
- 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 ūdensteces, bet 11% veido satiksmes infrastruktūras un tehniskās apbūves teritorijas.²

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras pilsētas Kārlienā rajonā – Smiltenes, Avotu, Ūdens un Stacijas ielu apbūves kvartālā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana gan no Smiltenes ielas puses, kura ir ar asfalta segumu, gan no Avotu ielas puses, kas ir ar grants segumu. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas uz Stacijas ielas, ~200 m attālumā no daudzdzīvokļu ēkas, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Valmieras dzelzceļa stacija ~600 m attālumā. Pie ēkas ir labas auto novietošanas iespējas. Netālu, ~700 m attālumā, atrodas Vanšu tilts un 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 20.gs. astoņdesmitajos gados. Apkārtējā apbūve – daudzstāvu dzīvojamo māju apbūve, atsevišķu individuālo māju un komercnozīmes objektu apbūve. Šajā pilsētas daļā ir ļoti labi attīstīta vietējā infrastruktūra: ~100 m attālumā atrodas pirmsskolas izglītības iestāde „Vālodzīte”, ~500 m attālumā Valmieras 6. pirmsskolas izglītības iestāde „Kārliena”, ~700 m attālumā Valmieras Pārgaujas sākumskola un sporta zāle, kā arī Valmieras tehnikums, ~800 m attālumā atrodas Valmieras Valsts Pārgaujas ģimnāzija, ~1 km attālumā Valmieras pirmsskolas izglītības iestāde „Sprīdītis”. ~100 m attālumā ir pārtikas veikals „Mego”, ~400 m attālumā pārtikas veikals „Austrijs” un „Nika”, ~800 m attālumā ir pārtikas veikals „Top” un Pārgaujas aptieka ar ambulanci, ~900 m pārtikas veikals “Maxima X un saimniecības preču veikals “Drogas”, ~900 m attālumā jauncelāmais pārtikas veikals „Lidl”. ~200 m attālumā ir DUS „Circle K”. Valmieras centrs atrodas ~1,8 km attālumā.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Dzīvojamās ēkas apraksts	„Mazģimeņu” ēkas ekspluatācija uzsākta 1989. gadā. Ēkai ir pieci virszemes stāvi un pagrabstāvs. Ēkas fasāde un koplietošanas telpu stāvoklis vērtējams kā labs. Ēkai ir koka konstrukcijas ārdurvis ar koda atslēgu.
Dzīvokļa apraksts	
Kopējā platība	36,6 m ²
Griestu augstums	2,47 m
Stāvs	3/5
Iekšējās apdares elementi:	
Griesti –	krāsojums;
Sienas –	krāsojums, keramiskās flīzes;
Grīdas –	lamināts, keramiskās flīzes;
Logi –	iestikloti 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 –	atslēgta.
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā teicams – ir veikts kosmētiskais remonts.
Cita informācija un pieņēmumi	Dzīvoklim ir divpusējs logu izgaismojums.

Telpu eksplikācija (saskaņā ar LR VZD Kadastra sistēmas datiem):

Stāvs	Telpu Nr.	Telpas nosaukums	Platība, m ²	Ārtelpu platība, m ²
3	1	Istaba	19.40	
3	2	Sav.sanit.telpa	3.20	
3	3	Gaitenis	6.70	
3	4	Virtuve	7.30	
KOPĀ:			36.60	0.00

FOTOATTĒLI

		
Daudzdzīvokļu ēkas fasādes skati		
		
Ēkas ārdurvis	Kāpņu telpa	
		
Istaba Nr. 1		
		
Savienotā sanitārtehniskā telpa Nr.2	Gaitenis Nr. 3	

			
Virtuve Nr.4		Iekšpagalms	
			
Iekšpagalms		Smiltenes iela	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Smiltenes ielā 2A - 96, Valmierā**, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais - **dzīvoklis**.

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)

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:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 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 faktiskā 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 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 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:

- atrodas Valmierā, Kārienas rajonā;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- dzīvoklis atrodas „mazģimeņu” projekta ēkā, kuras ekspluatācija uzsākta 1989. gadā;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis - teicams;
- liela vienistabas dzīvokļa platība – 36,6 m²;
- dzīvoklim ir divpusējs logu izgaismojums;
- dzīvoklis atrodas 3/5 stāvā;

- ērta piebraukšana pie dzīvojamās ēkas;
- apkārtnes ielas ir ar asfalta segumu.

Negatīvie:

- īpašumā nav zemes gabala domājamā daļa;
- nav lodžijas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Smiltenes ielā 2A - 96, Valmierā** un sastāv no **vienistabu dzīvokļa ar kopējo platību 36,6 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 366/46154 domājamā daļa no būves**, tirgus vērtība 2020. gada 27. jūlijā varētu būt:

EUR 26 800 (Divdesmit seši tūkstoši astoņi simti eiro)

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

PIELIKUMI

LR VZD KADASTRA SISTĒMAS DATI

7/27/2020

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96019006284	-	7980	1409	Valmiera

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	96
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	7980
Kopplatība:	36.60
Platības mērvienība:	m²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7980 (pēc kadastra datu stāvoķa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	18208 (pēc kadastra datu stāvoķa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	7980 (pēc kadastra datu stāvoķa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	18208 (pēc kadastra datu stāvoķa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96010130201003096	Smiltenes iela 2A - 96, Valmiera, LV-4201	6926
Kadastrālā vērtība (EUR):	6926	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6926 (pēc kadastra datu stāvoķa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15811 (pēc kadastra datu stāvoķa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	3	
Telpu skaits:	4	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.02.2005	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	36.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	36.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	19.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums	Lielākais augstums	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas
---------------	-----------	--------------	-------	--------------	-------------------	--------------------	-----------------	---------------------------

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

7/27/2020

Ekrānizdruka

telpu grupā					(m)	(m)		gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.47	-	-	19.4	-
2	Savienotā sanitārtehnikā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.47	-	-	3.2	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.47	-	-	6.7	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.47	-	-	7.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pšuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96010130201003	Smiltenes iela 2A, Valmiera, LV-4201	1054.19	366/46154	-

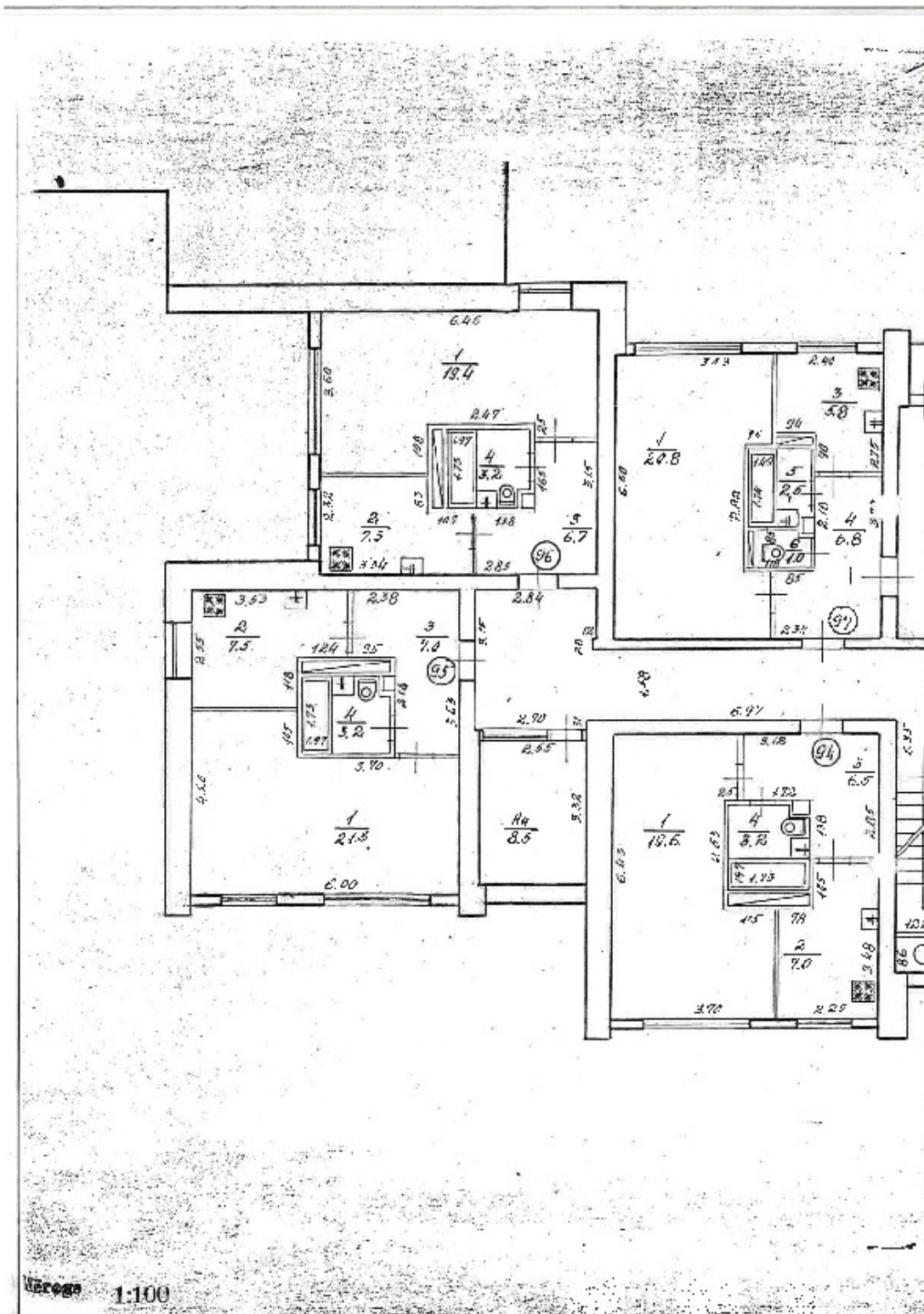
Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
44103022271	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS"	1/1	juridiska persona	96019006284	Semināra iela 2A, Valmiera, LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	09.02.2015	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	24.09.2007	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	19.12.2005	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	27.04.1999	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96010130201003	2271/46154	48783	Smiltenes iela 2A, Valmiera, LV-4201	Dzīvojamā māja

Paziņe par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	989006
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	989006 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2020; izmantošanai no 2021.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2156764 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	6970.1
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1984
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.08.2017

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	128
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	10
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	26471.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1510.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1984	-	5
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi	-	1984	-	10
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1984	-	10
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1984	-	25

Reģistrētie labiekārtojumi

https://www.kadaslrs.lv/report/print_preview

1/2

7/27/2020

Ekrānizdruka

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure, Centrālā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde, Vietējā, Balonu		Dokuments
Kanalizācija, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais, Cietais		Dokuments
Kurināmais, Šķidrāis		Dokuments
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums: 14.08.2017		

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.