

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

LIMBAŽU IELA 6B, VALMIERA



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaite saturis 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:

2020. gada 19. maijs

Par nekustamā īpašuma Limbažu ielā 6B, Valmierā novērtēšanu
SIA "Valmieras Namsaimnieks"

2020. gada 2. jūnijā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas

Limbažu ielā 6B, Valmierā

un sastāv no

apbūves: galdnieku darbnīcas ēka (kadastra apz.9601 016 0305 019) ar kopējo platību 142,3 m², tirgus vērtības noteikšanu 2020. gada 19. maijā.

Zemes gabals nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

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) un ienākumu pieejas, 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 11 000 (Vienpadsmit tūkstoši 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.

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
ĪPAŠIE PIENĒMUMI	5
VĒRTĒŠANAS DATUMS	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS	8
ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	8
ĀPBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
FOTOATTĒLI	10
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
BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA	17
ZEMES GABALA NOMAS LĪGUMS – ZEMES GABALA DAĻA.....	22

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adreses	Limbažu iela 6B, Valmiera
Kadastra numurs	9601 516 0001
Vērtējamā objekta sastāvs	Apbūve: galdnieku darbnīcas ēka (kadastra apz.9601 016 0305 019) ar kopējo platību 142,3 m ²
Pašreizējā izmantošana	Neizmantota noliktavas/darbnīcas ēka
Labākais izmantošanas veids	Noliktavas/darbnīcas ēka
Apbūves tehniskais stāvoklis	Apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļījums Nr.100000599001, 2020. gada 23. maija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Limbažu ielā 6B, Valmierā un sastāv no būves (kadastra apz.9601 016 0305 019), ir nostiprinātas SIA "Valmieras Namsaimnieks", nodokļu maksātāja kods 44103022271. Zemes gabala Veides ielā 2, Valmierā, uz kā atrodas vērtējamā apbūve, īpašuma tiesības nostiprinātas Reliģiskai organizācijai Valmieras Svētā Sīmaņa evaņģēliski luteriskā draudze.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodaļījumu nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā īpašumu. Īpašuma īres/nomas līgumi: starp apbūves un zemes gabala īpašniekiem, 2012. gada 20. jūlijā līdz 2023. gada 31. jūlijam noslēgts zemes gabala daļas, ar platību 808 m ² , nomas līgums. Līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā. 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.
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 izmantoti.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 11 000 (Vienpadsmit tūkstoši eiro)
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2020. gada 19. maijs
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2020. gada 2. jūnijs

PASKAIDROJUMU RAKSTS

VĒRTĒŠANAS OBJEKTS

Adrese: Limbažu iela 6B, Valmiera;

Kadastra numurs: 9601 516 0001;

Objekta sastāvs: Apbūve: galdnieku darbnīcas ēka (kadastra apz.9601 016 0305 019) ar kopējo platību 142,3 m².

VĒRTĒŠANAS ATSKAITES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības un paredzēts *izsoles vajadzībām*.

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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APSEKOŠANA

Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību izsoles vajadzībām.

ĪPAŠUMTIESĪBAS

Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000599001, 2020. gada 23. maija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Limbažu ielā 6B, Valmierā un sastāv no būves (kadastra apz.9601 016 0305 019), ir nostiprinātas SIA "Valmieras Namsaimnieks", nodokļu maksātāja kods 44103022271.

Zemes gabala Veides ielā 2, Valmierā, uz kā atrodas vērtējamā apbūve, īpašuma tiesības nostiprinātas Reliģiskai organizācijai Valmieras Svētā Sīmaņa evaņģēliski luteriskā draudze.

APGRŪTINĀJUMI

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

Īpašuma īres/nomas līgumi: starp apbūves un zemes gabala īpašniekiem, 2012. gada 20. jūlijā līdz 2023. gada 31. jūlijam noslēgts zemes gabala daļas, ar platību 808 m², nomas līgums. Līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā. 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.

ĪPAŠIE PIENĒMUMI

Nav izmantoti.

VĒRTĒŠANAS DATUMS

2020. gada 19. maijs.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- Būves tehniskās inventarizācijas lieta;
- Zemes gabala nomas līgums;
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;

- www.balticmaps.eu; www.googlemaps.lv.

Apbūves tehniskā inventarizācija:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta tekstuālā un grafiskā informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

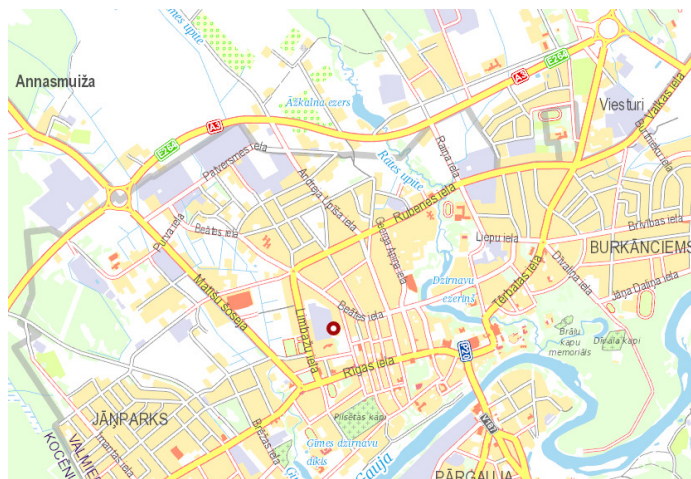
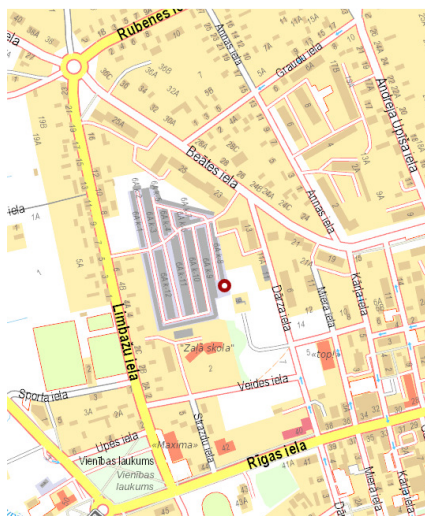
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

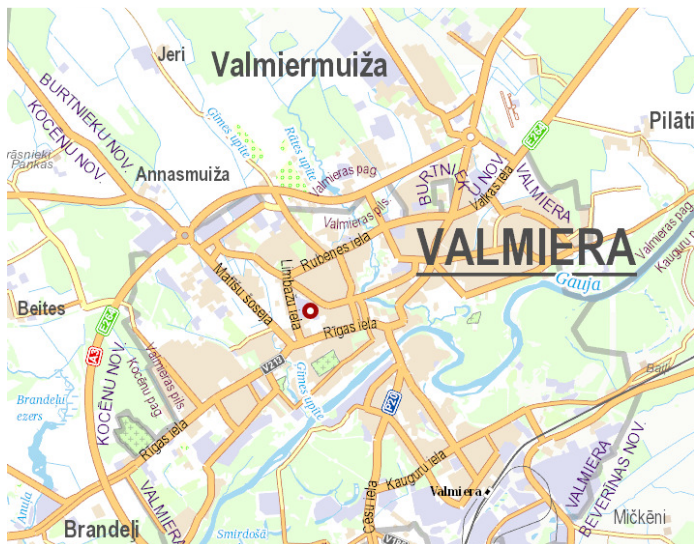
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Valmieras pilsētā, kas ir astotā lielākā republikas pilsēta pēc platības. Valmiera ir vidienes pilsēta, kuru divās daļās sadala upe Gauja 8 km garumā. Valmierā 56% pilsētas apbūves teritorijas veido jauktas apbūves teritorijas (savrupmāju, mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamo māju, publiskās, centra un industriālās apbūves teritorijas), 33% no pilsētas teritorijas ir zaļās teritorijas, ūdenstilpnes un ūdenstece, bet 11% veido satiksmes infrastruktūras un tehniskās apbūves teritorijas. Valmieru raksturo sakārtota pilsētvide un attīstīta infrastruktūra. Valmiera atrodas ~105 km no Rīgas un ~50 km no Igaunijas robežas.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras centra rajonā, Limbažu, Beātes, Dārza un Veides ielu apbūves kvartālā, Valmieras pilsētas 3. garāžu kooperatīva teritorijā. Pie vērtējamā objekta ir apmierinoša piebraukšana pa garāžu kooperatīva ieliņām, kas ir ar grants segumu, no Limbažu ielas puses, kura ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Līdz Limbažu ielai ir ~300 m. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas ~600 m attālumā pie Rīgas ielas.

Atrašanās vietas plāns:



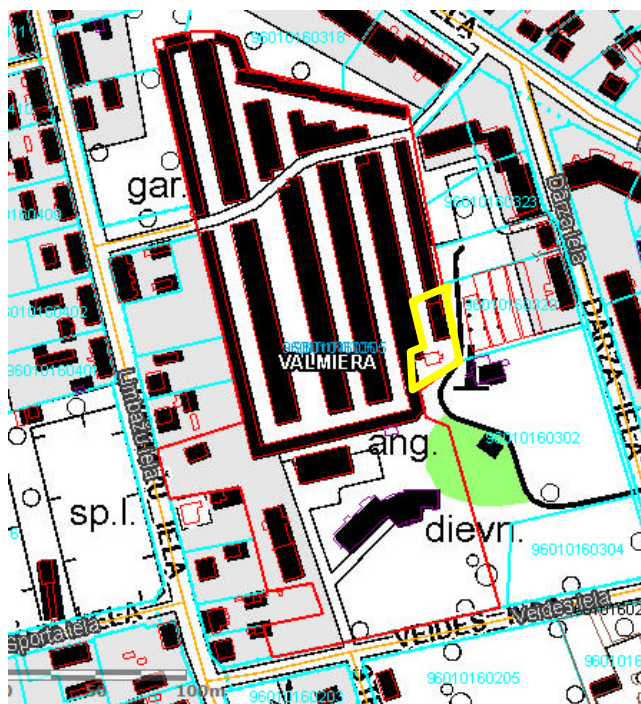


APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

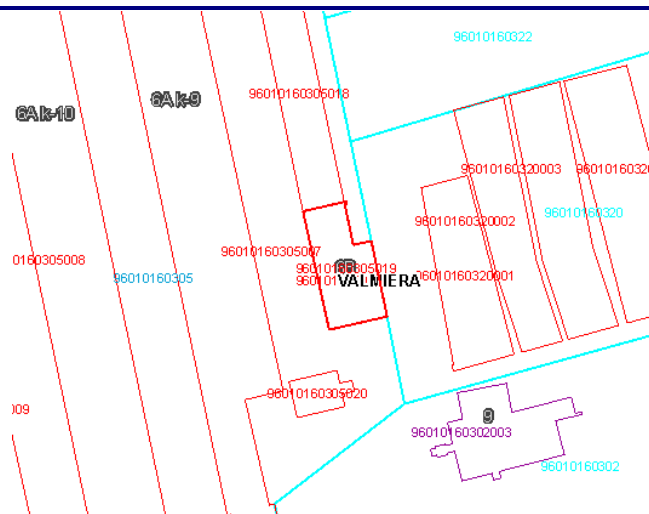
Tuvākajā apkārtnē atrodas garāžas, pirmskara, mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamo māju apbūve, atsevišķi sabiedriskas nozīmes objekti, kā arī neapbūvēti zemes gabali. Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīta vietējā infrastruktūra, kur ~300 m attālumā atrodas bistro „Abrakadabra”, ~400 m attālumā atrodas pārtikas veikals „Austri”, ~500 m attālumā pārtikas veikals „Top”. Tuvākā pirmsskolas izglītības iestāde “Buratino” atrodas ~500 m attālumā, ~600 m attālumā bistro „Rimants” un pārtikas veikals „Maxima X”, ~800 m attālumā veikals-noliktava „Depo”. Pilsētas centrs un Valmieras apvedceļš atrodas ~1,8 km attālumā un Rīgas iela, uz kuras ir izvietoti sabiedriskas un komercnozīmes objekti, atrodas ~500 m attālumā.

ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Zemes gabala novietojumu shēma (izkopējums no LR VZD Kadastra pārlūka):



Ēku novietnes plāns:



Galdnieku darbnīcas ēka	Kadastra apzīmējums 9601 016 0305 019
Apraksts (pēc apskates un būves tehniskās inventarizācijas lietas datiem)	
Ēkas apjoms	1-stāva noliktavas ķieģeļu mūra ēka, kas ir bloķēta ar garāžām.
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1990.
Apbūves kopējais laukums	169,0 m ²
Platība	142,3 m ²
Griestu augstums	2.95 m
<i>Ēkas konstruktīvie elementi:</i>	
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi
Jumta konstrukcija	Savietotais ar pārsegumu
Jumta segums	Gumijotie lokšņu materiāli
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums
Iekštelpu apdare	Griesti – krāsojums; Sienas – krāsojums; Grīdas – betona.
Logi	Iestikloti koka rāmjos
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Koka konstrukcijas
Vārti	Koka konstrukcijas
<i>Ēkas labiekārtojums un aprīkojums:</i>	
Ūdensapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Kanalizācija	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav (iespējams iebūvēt apkures katlu)
Sanitārtehniskais aprīkojums	Nav
Ēkas daļas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Vizuāli veicot vērtējamās ēkas apsekošanu, tās tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs .

Cita informācija un pieņēmumi

Ēkas fasāde robežojas tieši ar blakus esošā īpašuma zemes gabala robežu.

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpu Nr.	Telpas nosaukums	Platība, m ²	Ārtelpu platība, m ²
1	1	Darbnīca	134.8	
1	2	Sadzīves telpa	7.5	
ĒKA KOPĀ:			142.3	

FOTOATTĒLI



Galdnieku darbnīcas ēka (lit.019)



Galdnieku darbnīcas ēka (lit.019)

Darbnīca Nr.1



Darbnīca Nr.1

Krāsns vieta ar dūmeni



Elektrosadales skapis



Vārti no garāžu kooperatīva ieliņas puses



Ēkas ārdurvis



Garāžu kooperatīva ieliņa

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Neizmantota noliktavas/darbnīcas ēka.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Limbažu ielā 6B, Valmierā**, labākais izmantošanas veids ir esošais – **noliktavas/darbnīcas ēka**.

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 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 korigē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Pieeja tika izmantota nosakot telpu nomas maksas.

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.

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 neraksturo apbūves cenu līmeni vērtējamā īpašuma reģionā.

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

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:

- īpašums atrodas Valmieras centra rajonā, Limbažu, Beātes, Dārza un Veides ielu apbūves kvartālā, Valmieras pilsētas 3. garāžu kooperatīva teritorijā;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- zemes gabala daļas platība – 808 m²;
- optimāla ēkas platība – 142,3 m²;
- telpu plānojums;
- telpu maksimālais augstums – 2,95 m;
- garāžu kooperatīva teritorija ir noslēgta, iebrauktuve ir aprīkota ar automātisko barjeru;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- noslēgts zemes gabala nomas līgums.

Negatīvie:

- dalītas apbūves un zemes gabala īpašuma tiesības;
- apbūves tehniskais stāvoklis ir apmierinošs;
- ēku telpas netiek apsildītas;

- ēkas fasāde robežojas tieši ar blakus esošā īpašuma zemes gabala robežu;
- apmierinošas piebraukšanas iespējas – līdz Limbažu ielai ir ~300 m;
- garāžu kooperatīva teritorijā ir apmierinoša autotransporta kustības organizēšana, radot ierobežotas klientu piesaistīšanas un apkalpošanas iespējas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Limbažu ielā 6B, Valmierā** un sastāv no **apbūves: galdnieku darbnīcas ēka (kadastra apz.9601 016 0305 019)** ar kopējo platību **142,3 m²**, tirgus vērtība 2020. gada 19. maijā varētu būt:

EUR 11 000 (Vienpadsmit tūkstoši eiro)

PIELIKUMI

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 96010160305019-02
Lapu skaits: 7

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

96010160305019

Galdnieku darbnīca 30.01.2001
(Būves nosaukums)

ADRESE: Valmieras rajons
Valmiera
Limbažu iela 6B

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Aigars Bērtulis *[Signature]*
Izpildes datums: 26/01/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Inese Andersone *[Signature]*
Pārbaudes datums: 26/01/2001

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

[Signature] *[Signature]*
(Vārds, Uzvārds) (paraksts)

Datums: 2001 - gada "31." 01.

 Z.V.

Būves kadastra apzīmējums 96010160305019 Izdrukas datums 29/01/2001 Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1251 Rūpnieciskās ražošanas ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves ārējo materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 1
 - 4.2. Pazemes:
5. Eksploataācijas uzsākšanas gads: 1990
6. Eksploatacijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

7.1. Būves pamati	Dzelzsbetons/betons	Lentveida.
7.2. Būves ārējo sienas	Ķieģeļu mūris	Gāzbetons.
7.3. Būves pārsegumi	Dzelzsbetons/betons	Paneļi. Savietoti ar jumtu.
7.4. Būves jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds	Savietots ar pārsegumu.
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 10
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 169
10. Būvtilpums (kub.m.): 507
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 142.3
12. Būves lietderībā platība (kv.m.): 142.3
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 142.3
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 15. 4. Elektroapgāde
 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Ir

DZ. JANĪTE

Būves kadastra apzīmējums 96010160305019

Izdrukas datums 26/01/2001

Lapa Nr. 3

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 142.3

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 142.3

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 142.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 142.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1251 Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa

Telpu grupas platība eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 142.3

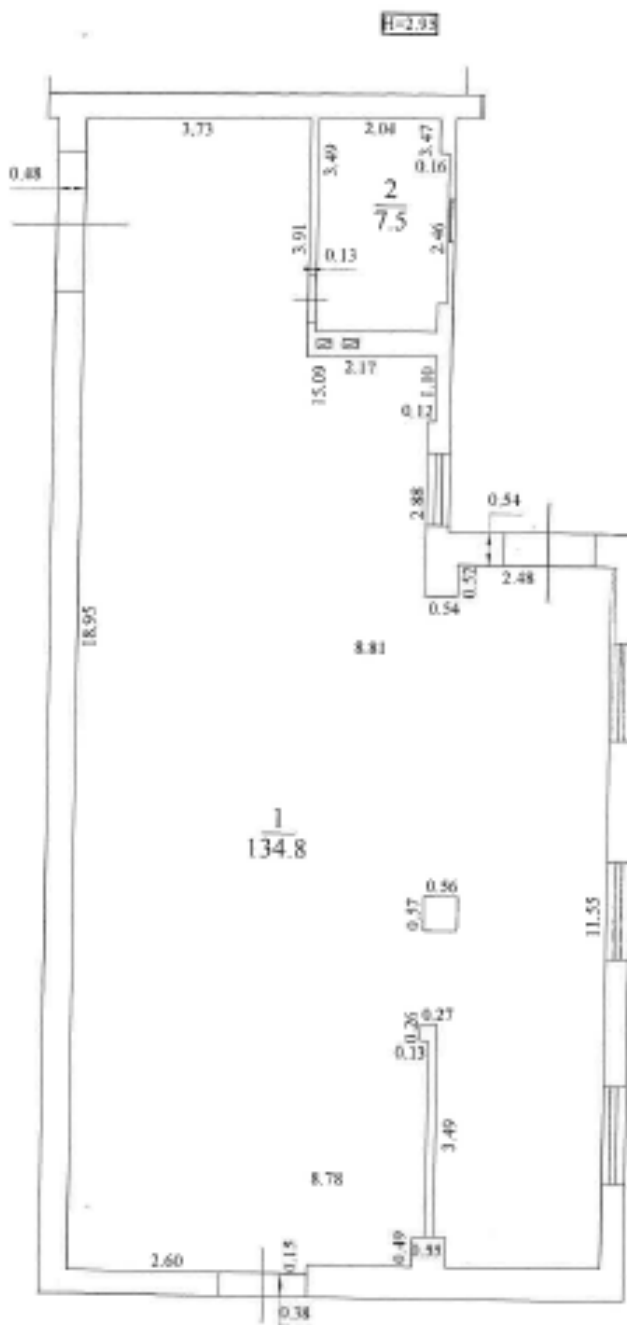
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 142.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	134.8	2.95	IR
1	2	Sadzīves telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.5	2.95	IR

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Dr. Ing. Kārlis Kriševičs, 0001-01-0000-0000-0000

Pielikums Nr. 1



LATVIJAS REPUBLIKA
VALMIERAS RAJONA
Valmieras pilsētas
Veides iela 2
 Zemes kadastra Nr. 9601 016 0305

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši

1997.gada 2. jūlija nekustamā īpašuma dāvinājuma līgumam reģ. Nr.3114

Robežu plāns sastādīts pēc 1997. gada 12. septembra
 uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000

Zemes kopplatība ir 40233 m²

Zemes īpašums reģistrēts Valmieras zemes
 grāmatu nodaļas Valmieras pilsētas zemes grāmatā
 199 5 . gada 12. septembrī /izmaiņas ar 05.01.1998/
 Nodalījuma (folijas) Nr. 45
 Nodalījuma tiesnieš Bušmane Antra
 Bušmane



VALSTS ZEMES DIENESTS
 Valmieras rajona nodaļa



19.09.1997.

