NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU** NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

SELEKCIJAS IELA 4A – 4, PRIEKUĻI, PRIEKUĻU PAGASTS, CĒSU NOVADS



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:

2026. gada 3. oktobris

God. Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas
Selekcijas ielā 4A – 4, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4272 900 0825)
un sastāv no
divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 45,5 m^2 un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 455/1014 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4272 007 0396 001) un zemes (kadastra apz. 4272 007 0396), piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 3. oktobrī.
Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērinātas tiesas izpildītājas pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.
Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.
Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma *izsoles sākumcenas noteikšanai*.
Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamās **fiziskās personas 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma,** piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 3 100 (Trīs tūkstoši viens simts 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.

Cieņā

Andris Šalgūns
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 75

SATURS

Lpp.

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS 4

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA 5

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA 6
SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA 6
KLIMATS UN VIDE 6
OBJEKTA RAKSTUROJUMS 7
FOTOATTĒLI 9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE 10

VĒRTĒJUMA ATSKAITE 11

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS 11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS 13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI 13
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI 14

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU 15

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Selekcijas iela 4A – 4, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads
Kadastra Nr.	4272 900 0825
Vērtējamā objekta sastāvs	Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 45,5 m^2 un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 455/1014 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4272 007 0396 001) un zemes (kadastra apz. 4272 007 0396).
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Tehniskais stāvoklis	Tiek pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības/valdījuma tiesības	Saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku un tiesas spriedumu (28.11.1994), kā tiesiskie valdītāji uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Selekcijas ielā 4A – 4, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā un sastāv no dzīvokļa īpašuma, ir reģistrēts: • 1/2 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/2 domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājs nav informēts par iespējamiem līgumiem. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, tai skaitā iespējamiem parādiem par komunālajiem un pārvaldīšanas maksājumiem, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Nauris Miglavs.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 3. oktobrī. Īpašumā sastaptā persona nepiekrita dzīvokļa iekštelpu apskatei un fotofiksācijai. 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	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošie tehniskie parametri atbilst LR VZD Kadastra sistēma reģistrā reģistrētajiem datiem un ir ticami. Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate un fotofiksācija. Vērtētājs pieņem, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.
Noteiktās **1/2 domājamās daļas** vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 6 300 (Seši tūkstoši trīs simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	**EUR 3 100 (Trīs tūkstoši viens simts eiro)** Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības.
Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 3. oktobris.

Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Objekta apskate dabā;
- Vienošanās 27.01.1993.;
- Tiesas spriedums 28.11.1994.;
- LR VZD Kadastra sistēmas dati;
- Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) dati;
- Kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- Nekustamo īpašumu datubāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu datubāze www.ss.com;
- Plūdu riska informācijas sistēma: www.pris.lvgmc.lv; ©OpenStreetMap.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārliecības, 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.

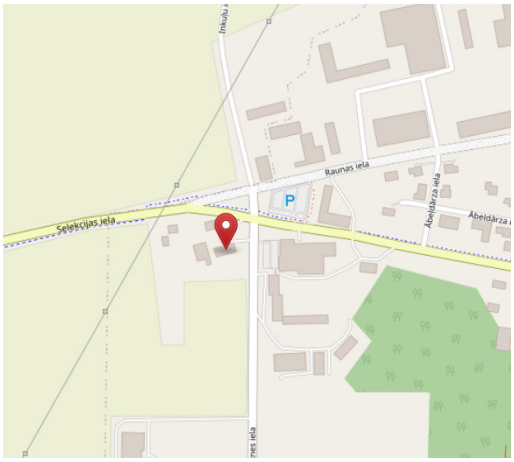
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

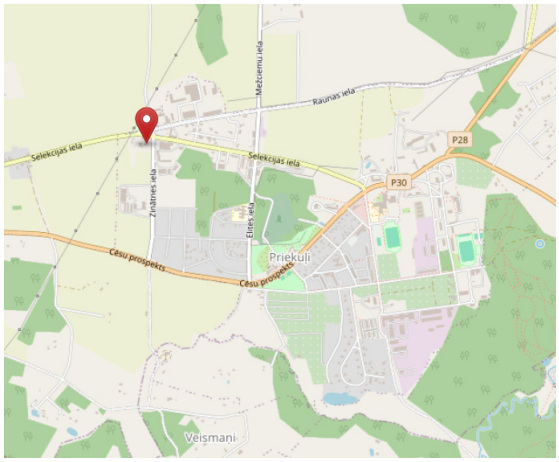
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

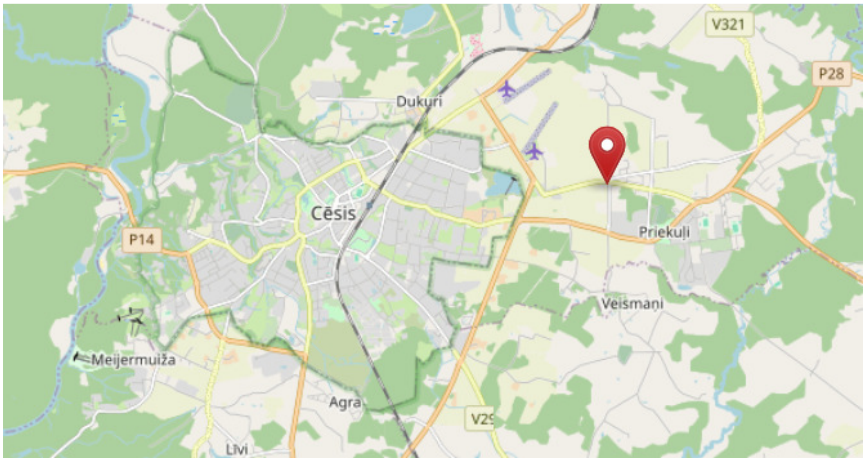
Vērtējamais objekts atrodas Cēsu novada Priekuļu pagasta centrā, Priekuļu ciemā. Priekuļi ir liels, labi attīstīts ciems ar sakoptu vidi, kas atrodas tiešā Cēsu pilsētas tuvumā (aptuveni 5 km). Attālums līdz valsts galvaspilsētai Rīgai ir aptuveni 90 km.

Pie dzīvojamās ēkas laba piebraukšana gan no Selekcijas, gan no Zinātnes ielu pusēm, abas ielas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Laba autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas.

Atrašanās vietas plāns:[1]







SOCIĀLĀ INFRASTRUKTŪRA

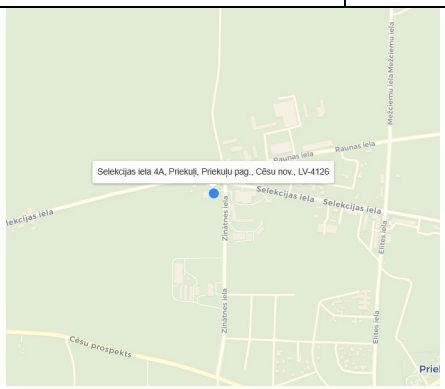
Priekuļos ir ļoti labi attīstīta vietējā infrastruktūra, kur atrodas pirmsskolas izglītības iestāde „Mežmaliņa", Priekuļu pamatskola, Vidzemes Tehnoloģiju un dizaina tehnikums, peldbaseins „Rifs", kā arī vairāki pārtikas un patēriņa preču veikali. Tāpat ir ērti sasniedzama blakus esošās Cēsu pilsētas infrastruktūra..

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav

[1] kartes dati no @OpenStreetMap contributors

Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	Nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	Nav
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav



Avots: Plūdu riska informācijas sistēma: www.pris.lvgmc.lv; ©OpenStreetMap

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/augsne:	
Augsnes erozija	Nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	Nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	Nevajag
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav
Piesārņojuma atliekas	Nav
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav
Bīstamu objektu tuvums	Nav
Gaisa piesārņojums	Nav
Citi piesārņojuma avoti	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav informācija
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Nav
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav
Citi novērojumi	Nav

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Dzīvojamās ēkas apraksts	"Specprojekta" projekta sērijas ēkas ekspluatācija uzsākta 1964. gadā. Daudzdzīvokļu ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkas fasāžu tehniskais stāvoklis un koplietošanas telpu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkai ir koka konstrukcijas ārdurvis bez koda atslēgas sistēmas. Ēkas apsaimniekotājs nav reģistrēts BIS.

Zemes gabala plāns, ēkas novietojums	

Dzīvokļa apraksts veidots pēc pieņēmumiem, apskates un LR VZD Kadastra reģistra datiem	
Kopējā platība	45,5 m^2
tai skaitā ārtelpas	nav
Griestu augstums	2,7 m
Stāvs	1/2
Iekštelpu apdares elementi:	
griesti –	nav informācija;
sienas –	nav informācija;
grīda –	nav informācija;
Logi –	iestikloti koka konstrukcijas rāmjos;
Iekšdurvis –	nav informācija;
Ārdurvis –	koka konstrukcijas
Komunikācijas un labiekārtojumi:	
Apkure –	vietējā-krāsns (pieņēmums);
Aukstā ūdens apgāde –	pieslēgums centralizētajiem tīkliem;
Karstā ūdens apgāde –	nav informācija;
Kanalizācija –	pieslēgums centralizētajiem tīkliem;
Elektroapgāde –	pieslēgums centralizētajiem tīkliem;
Gāzes apgāde –	pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate un fotofiksācija. 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. Dzīvoklī nav vannas/dušas telpas.

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	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	5.0	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	7.8	-
3	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.2	-
4	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.2	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.3	-
6	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	12.6	-
7	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	16.4	-

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte	
1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Centralizēta (pieņēmums)
Apsildāmā platība	Nav informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts BIS
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m^2 gadā)	Nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē

Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Nē
2. Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē
3. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
4. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Nav informācija
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Ir
Elektroauto uzlādes iespējas	Tuvumā nav konstatēts, pieejams Cēsīs
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~100 m attālumā pie Zinātnes ielas
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

FOTOATTĒLI





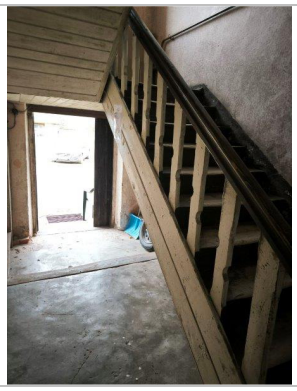
Dzīvojamās mājas fasādes kopskati



Dzīvojamās mājas fasādes kopskati, vērtējamā dzīvokļa logi



Dzīvojamās mājas ārdurvis



Kāpņu telpa



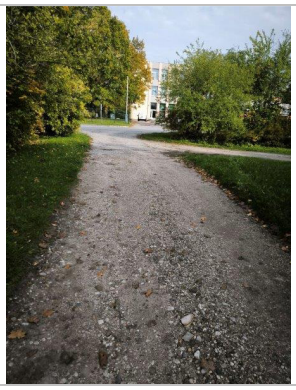
Dzīvokļa ārdurvis



Iekšpagalma skats



Zaļā zona pie ēkas

	
Zaļā zona pie ēkas	Iebrauktuves ceļš pagalmā

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Selekcijas ielā 4A – 4, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā**, *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)

“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, 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 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 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 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 Priekuļu ciemā, Cēsu pilsētas pierobežā;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- Selekcijas iela ir ar asfalta segumu;
- sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- ērta piebraukšana un auto novietošana pie ēkas;
- īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- īpašumtiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā;
- daudzdzīvokļu māja celta 1964. gadā;
- daudzdzīvokļu ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- dzīvoklī nav vannas/dušas telpas;
- dzīvoklis atrodas 1/2 stāvā.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Selekcijas ielā 4A – 4, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4272 900 0825)** un sastāv no **divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 45,5 m^2 un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 455/1014 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4272 007 0396 001) un zemes (kadastra apz. 4272 007 0396),** piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 3. oktobrī varētu būt:

EUR 3 100 (Trīs tūkstoši viens simts eiro)