

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

RĪGAS IELA 42 - 6, CĒSIS, 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 10. aprīlis

God. Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

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

Rīgas ielā 42 - 6, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 900 5159)

un sastāv no

vienistabu dzīvokļa ar kopējo platību 31,1 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 311/2226 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4201 008 0102 001), būves (kadastra apz. 4201 008 0102 002) un zemes (kadastra apz. 4201 008 0102), piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 10. aprīlī.

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

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

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

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

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

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

EUR 5 700 (Pieci tūkstoši septiņi 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.

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
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS	6
KLIMATS UN VIDE	7
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	10
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS	11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	13
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	14
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	15

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Rīgas iela 42 - 6, Cēsis, Cēsu novads
Kadastra Nr.	4201 900 5159
Vērtējamā objekta sastāvs	Vienistabu dzīvoklis ar kopējo platību 31,1 m ² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 311/2226 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4201 008 0102 001), būves (kadastra apz. 4201 008 0102 002) un zemes (kadastra apz. 4201 008 0102).
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 1521 6, pamatojoties uz 2021. gada 25. janvāra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Rīgas ielā 42 - 6, Cēsīs, Cēsu novadā un sastāv no dzīvokļa īpašuma, ir nostiprinātas fiziskai personai. Saskaņā ar zemesgrāmatas izdrukas II daļas 2. iedaļas 2.1. un 2.2. punktiem, ir reģistrēta atzīme – Nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta. Pamats: 10.01.2026. akts par mantojuma lietas izbeigšanu.
Aprūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam ir reģistrēts aprūtinājums: <ul style="list-style-type: none"> Nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: fiziska persona, dzimusi 1970. gadā. Minētais aprūtinājums <i>negatīvi ietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas vai lietošanas kārtības līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, 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 10. aprīlī. Dzīvoklis ir neapdzīvots, dzīvokļa ārdurvju slēdzene bojāta un iekštelpas brīvi pieejamas.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.
Noteiktās vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 9 500 (Deviņi tūkstoši pieci simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 5 700 (Pieci tūkstoši septiņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena.
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 10. aprīlis.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJAInformācijas avoti:

- Objekta apskate dabā;
- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlika dati;
- Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>.

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 nepatiesā informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Dzīvokļa plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

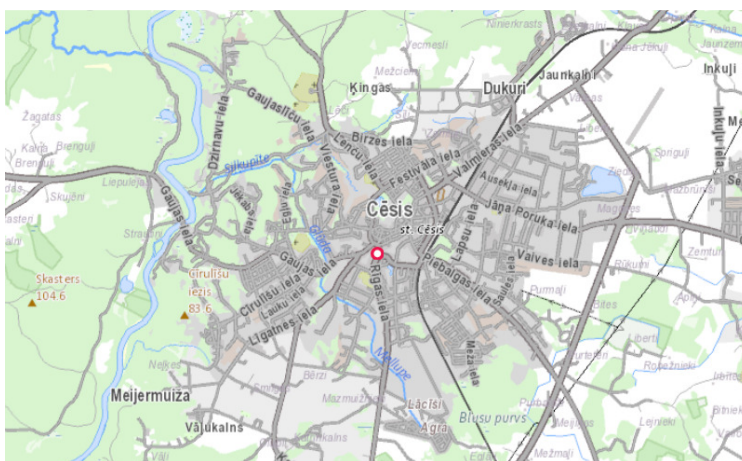
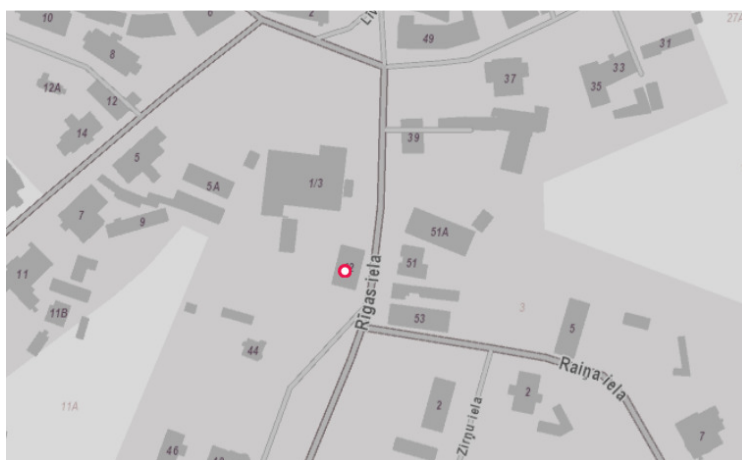
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētā, kas ir otra lielākā pilsēta Vidzemē. Cēsu pilsētu raksturo plašais kultūras un mākslas pasākumu piedāvājums, vecpilsētas ieliņu līkloči, kā arī viduslaiku pils mūru varenība. Cēsis atrodas ~85 km attālumā no Rīgas, ~25 km no Valmieras pilsētas un ~30 km no Siguldas.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas pilsētas centra daļā, Dubinskas rajonā – Rīgas un Raiņa ielu apbūves apkaimē. Pie vērtējamā objekta ir ērta piebraukšana no Rīgas ielas puses, kura ir ar asfaltbetona segumu un labā tehniskā stāvoklī. Laba autotransporta novietošana iekšpagalmā.

Atrašanās vietas plāns:¹

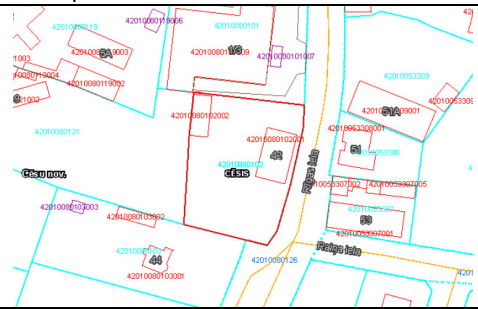


APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido individuālo māju apbūve. Šajā pilsētas daļā ir labi nodrošināta infrastruktūra: blakus atrodas veikals "Maxima X", ~500 m Cēsu 4. pirmskolas izglītības iestāde, ~700 m Draudzīgā Aicinājuma Cēsu Valsts ģimnāzija, Cēsu pilsētas vidusskola un Cēsu sporta komplekss, ~700 m attālumā atrodas Vienības laukums, kur nelielos attālumos viens no otra atrodas pilsētas dome, vecpilsēta, Mākslas skola, Baznīcas laukums, Vidzemes koncertzāle "Cēsis", A. Kalniņa Cēsu Mūzikas vidusskola, Sporta skola,

¹ www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Dzīvojamās ēkas apraksts	<p>“Pirmskara” projekta koka konstrukcijas ēkas ekspluatācija uzsākta 1870. gadā. Ēkai ir divi virszemes stāvi ar pagrabstāvu. Ēkā ir septiņas telpu grupas (dzīvokļi) un koplietošanas telpas. Ēkas fasāde un koplietošanas telpas vērtējamas kā apmierinošas – fiziski un morāli nolietojušās. Ēkas fasāde tieši robežojas ar Rīgas ielu. Vērtējamā dzīvokļa ārdurvis ir no koka konstrukcijas. Ēku apsaimnieko SIA “CDzP”.</p>
Zemes gabala plāns ar ēkas novietojumu	
Dzīvokļa apraksts veidots pēc apskates un LR VZD Kadastra reģistra datiem	
Kopējā platība	31,1 m ²
tai skaitā ārtelpas	nav
Griestu augstums	2,0 m
Stāvs	2/2
Iekštelpu apdares elementi:	
Griesti –	bez apdares;
Sienas –	bez apdares;
Grīdas –	bez apdares;
Logi –	iestikloti PVC konstrukcijas rāmjos;
Iekšdurvis –	nav;
Ārdurvis –	koka konstrukcijas, dubultās.
Komunikācijas un labiekārtojumi:	
Apkure –	vietējā-krāsns;
Aukstā ūdens apgāde –	no centralizētiem tīkliem (pieņemums);
Karstā ūdens apgāde –	nav;
Kanalizācija –	no centralizētiem tīkliem (pieņemums);
Elektroapgāde –	no centralizētiem tīkliem;
Gāzes apgāde –	nav.
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs – ir nepieciešams remonts. Virtuves telpā ir iebūvēts tualetes pods.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami. Dzīvoklim ir vienpusējs logu izgaismojums.

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	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	22.8	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.0	-	-	8.3	-

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte**1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu**

Apkures veids	Vietējā malkas
Apsildāmā platība	Nav informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija

Energoefektivitātes sertifikāts	Būvniecības informācijas sistēmā nav reģistrēts
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	Nav informācija
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nav informācija
3. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
4. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Nav informācija
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav informācija
Elektroauto uzlādes iespējas	~1,2 km attālumā, Uzvaras bulvārī 22, Cēsis, uzlādes stacija e-mobi
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~200 m attālumā pie Palasta ielas. Cēsu pilsētas autoosta ~ 1,5 km attālumā, tuvākā pietura ir uz Rīgas ielas ~400 m attālumā.
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

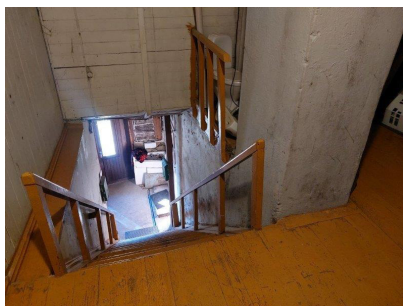
FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas fasādes skati un norāde ar dzīvokļa loga novietojumu



Ēkas ārdurvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis



LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas Rīgas ielā 42 - 6, Cēsis, 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, vērtējamajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos,

atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvērumi, 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 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:

- atrodas Cēsu pilsētas centra rajonā;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- labs inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- ērta piebraukšana pie ēkas un ērta auto novietošana;
- īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas;
- Rīgas iela ir ar asfalta segumu.

Negatīvie:

- zemesgrāmatā reģistrēta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam;
- dzīvoklis atrodas "pirmskara" projekta koka konstrukcijas ēkā, kas celta 1870. gadā;
- tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs – nepieciešams remonts;
- dzīvokļa labierīcību nodrošinājums;
- dzīvoklis atrodas 2/2 stāvā;
- dzīvoklim ir vienpusējs logu izgaismojums;
- daudzdzīvokļu ēkas fasāde robežojas ar Rīgas ielu.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Rīgas ielā 42 - 6, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 900 5159)** un sastāv no **vienistabu dzīvokļa ar kopējo platību 31,1 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 311/2226 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4201 008 0102 001), būves (kadastra apz. 4201 008 0102 002) un zemes (kadastra apz. 4201 008 0102)**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 10. aprīlī varētu būt:

EUR 5 700 (Pieci tūkstoši septiņi simti eiro)