

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

RĪGAS IELA 41, CĒSIS, CĒSU NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs 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:

2025. gada 8. septembris

God. Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

2025. gada 15. septembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas ielā 41, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 005 3205)**

un sastāv no

zemes gabala ar platību 1 041 m² un apbūves: daudzdzīvokļu māja – *grausts* (kadastra apz. 4201 005 3205 001) ar kopējo platību 289,3 m², šķūnis (kadastra apz. 4201 005 3205 002) ar kopējo platību 53,4 m², saimniecības ēka – *grausts* (kadastra apz. 4201 005 3205 003) un šķūnis – *grausts* (kadastra apz. 4201 005 3205 004),

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 8. septembrī.

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 piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā varētu būt:

EUR 29 300 (Divdesmit deviņi tūkstoši trīs 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.

Cieņā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

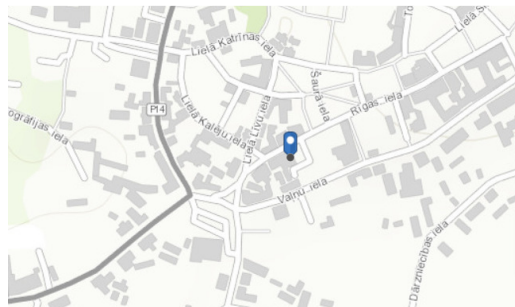
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
ĀTRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	8
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	8
ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	9
FOTOATTĒLI.....	10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16
PIELIKUMI	17
ZEMES GABALA PLĀNS	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Rīgas iela 41, Cēsis, Cēsu novads
Kadastra Nr.	4201 005 3205
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar platību 1 041 m ² un apbūve: daudzdzīvokļu māja – <i>grausts</i> (kadastra apz. 4201 005 3205 001) ar kopējo platību 289,3 m ² , šķūnis (kadastra apz. 4201 005 3205 002) ar kopējo platību 53,4 m ² , saimniecības ēka – <i>grausts</i> (kadastra apz. 4201 005 3205 003) un šķūnis – <i>grausts</i> (kadastra apz. 4201 005 3205 004)
Tehniskais stāvoklis	Ļoti slikts.
Pašreizējā izmantošana	Apdzīvošanai un izmantošanai nepiemērota daudzdzīvokļu māja dēļ tehniskā stāvokļa ar funkcionāli neizmantojamām palīgēkām.
Labākais izmantošanas veids	Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem, redakciju 2.1.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem Nr. 2.1, funkcionālo zonējumu Cēsu pilsētā, zemes gabals atrodas <i>Jauktas centru apbūves teritorijā (JC)</i> . Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem Nr. 2.1, Teritorijas ar īpašiem noteikumiem Cēsu pilsētā, zemes gabals ir <i>TIN1 (1020100) valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs"</i> .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 120, 2005. gada 5. maija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Rīgas ielā 41, Cēsis, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala ar platību 1041 m ² un četrām būvēm (kadastra apz. 4201 005 3205 001; 4201 005 3205 002; 4201 005 3205 003; 4201 005 3205 004), ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0005 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem-0,0002 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0022 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu-0,0058 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam-0,0002 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. 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.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	• īpašums <i>neatrodas</i> plūdu riska teritorijā;



Datu avots: <https://geodata.lv/mc.lv>

- plūdu riska scenāriji:
1/10 gados: Nē
1/100 gados: Nē
- uz īpašumu *nav* attiecināms:
 - krasta erozija risks;
 - karstuma viļņu risks;
 - savvaļas ugunsgrēku risks;
 - vētras risks;
 - īpaši smagu nokrišņu risks.

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 2025. gada 8. septembrī. Īpašums ilglaicīgi ir neapdzīvots un netiek apsaimniekots, izmantots. Īpašuma teritorijā, kā arī daudzdzīvokļu mājā nebija iespējams iekļūt un veikt apskati. Pēc ārējās apskates un publiski pieejamās informācijas, daudzdzīvokļu māja (kadastra apz. 4201 005 3205 001) ir būtiski cietusi ugunsgrēkā. Vērtētājam nav informācija par ugunsgrēka radīto bojājumu apmēru. 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 LR VZD Kadastra sistēmā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami. Tā kā īpašuma apbūve ir raksturojama kā ēku grausti, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pamatojoties uz zemes gabala tirgus vērtību.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 58 600 (Piecdesmit astoņi tūkstoši seši simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 29 300 (Divdesmit deviņi tūkstoši trīs simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 8. septembris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2025. gada 15. septembris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA**Informācijas avoti:**

- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu bāze www.ss.com;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- Cēsu pilsētas attīstības dokumenti.

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.

Ēku un zemes gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Cēsu novada teritorijas plānojums ar 2016.-2026. gada grozījumiem, redakcija 2.1.

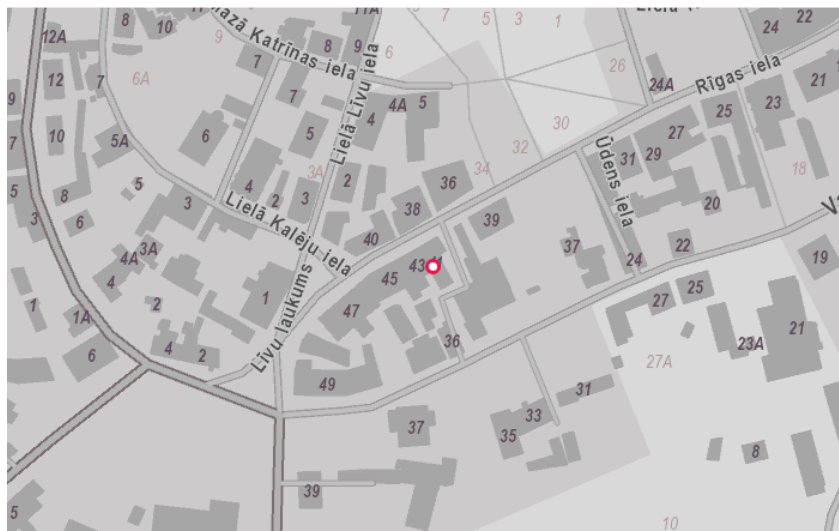
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Cēsīs, kas ir pilsēta Latvijā, Vidzemes augstienes ziemeļu daļā, Cēsu novada administratīvais centrs. Cēsis atrodas ~90 km no Rīgas. Gar pilsētu plūst Gaujas upe. Cēsis ir viena no vecākajām pilsētām Latvijā, Hanzas savienības pilsēta.¹

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas vēsturiskajā centrā – Rīgas, Valņu ielu un Līvu laukuma apbūves apkaimē. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no Rīgas ielas puses, kas ir ar bruģakmens segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas pie Gaujas ielas, ~200 m attālumā. ~2 km attālumā ir Cēsu autoosta un dzelzceļa stacija.

*Atrašanās vietas plāns:*²



¹ <https://lv.wikipedia.org/wiki/C%C4%93sis>

² www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido līdzvērtīga vēsturiskā apbūve, kas savu viduslaiku plānojumu saglabājis līdz šodienai gandrīz neizmainītu. Vecpilsētā atrodas vairākums no Cēsu vēsturiski un arhitektoniski izcilākajiem namiem, kā piemēram, 13.gs. beigās celtā Sv.Jāņa baznīca, Rātsnams, Tirgotāju nams, Harmonijas nams un Princešu nams. To un citu ēku pirmajos stāvos atrodas nelieli veikaliņi un radošuma piepildītas dažāda veida darbnīcas. Nami mijas ar unikāliem pagalmiņiem, skvēriem un laukumiem.³

Vērtējamā objekta novietojuma dēļ, nepieciešamie infrastruktūras objekti atrodas ērtos attālumos. *Izglītības iestādes:* ~400 m Cēsu pilsētas Pastariņa sākumskolas pirmsskola, ~300 m Mākslas skola, ~500 m Cēsu Bērnu un jauniešu centrs, ~200 m Latvijas Universitātes Cēsu filiāle, ~500 m Cēsu 1. pamatskola, ~800 m 4. pirmsskolas izglītības iestāde, ~1 km Valsts ģimnāzija un Sporta skola, ~600 m A.Kalniņa Mūzikas skola un Pastariņa sākumskola. *Veikali:* ~200 m veikals "Maxima X", ~1 km veikals "Lidl" un tirdzniecības centrs "Globuss", kā arī tuvējā apkārtne ir dažāda veida mazie veikaliņi. Citi objekti: ~300 m Benu aptieka un Apotheke aptieka, ~600 m koncertzāle "Cēsis", ~900 m degvielas uzpildes stacija "Virši".

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala ortofoto plāns, kadastra Nr. 4201 005 3205 (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



³ <https://visit.cesis.lv/place/cesu-vecpilseta/>

Zemes gabala kopējā platība ir 1041 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra taisnstūra forma, zemes virsmas reljefs ir ar slīpumu uz Vaļņu ielas pusi. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem, ar Rīgas ielu un Vaļņu ielu. Zemes gabals ilgtermiņā ir neiekopts – saaudzis ar neiekoptu zāli un krūmiem, ar ēku gruvešiem un pamatiem no sabrukušajām ēkām. Īpašumam ir centralizētās elektroapgādes, ūdensapgādes, kanalizācijas pieslēgumi. Iespējams pieslēgties centralizētam gāzes apgādes tīklam.

Uz zemes gabala atrodas akmens mūra daudzdzīvokļu māja (kadastra apz. 4201 005 3205 001) ar platību 289,3 m², kas celta 1890. gadā. Ēkai ir divi virszemes stāvi un pagrabstāvs. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, mājā ir četras dzīvokļu grupas (divi pirmajā stāvā un divi otrajā stāvā), veikala telpas pagrabstāvā, kāpņu telpa un pagrabs. Vērtētājam netika nodrošināta mājas iekštelpu apskate, tās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā *loti slikts*. Pēc ārējās apskates un publiski pieejamās informācijas, daudzdzīvokļu māja ir būtiski cietusi ugunsgrēkā. Vērtētājam nav informācija par ugunsgrēka radīto bojājumu apmēru.

Saimniecības ēka (kadastra apz. 4201 005 3205 003) un šķūnis (kadastra apz. 4201 005 3205 004) ir raksturojami kā *ēku grausti*.

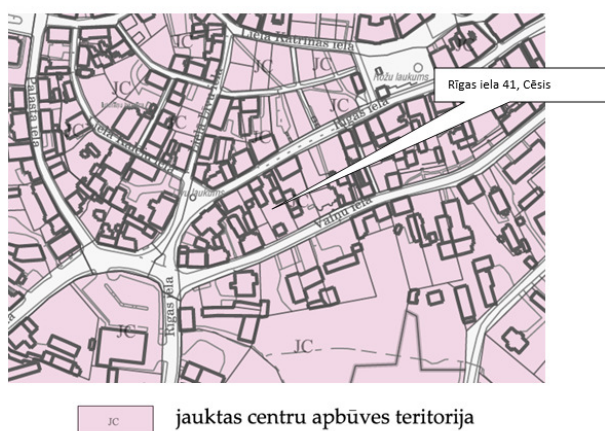
Šķūņa (kadastra apz. 4201 005 3205 002) tehniskais stāvoklis tie pieņemts kā *slikts*.

ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

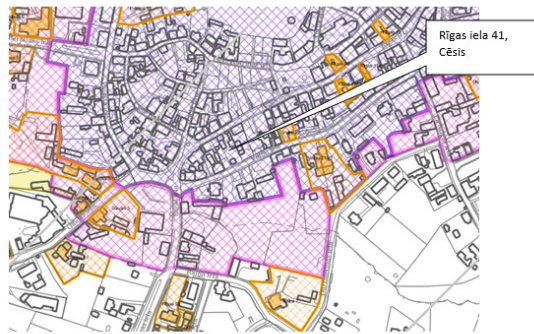
Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem Nr. 2.1, funkcionālo zonējumu Cēsu pilsētā, zemes gabals atrodas *Jauktas centru apbūves teritorijā (JC)*.

Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem Nr. 2.1, Teritorijas ar īpašiem noteikumiem Cēsu pilsētā, zemes gabals ir *TIN1 (1020100) valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs"*.

Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem, redakcijas 2.1., Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Minētie noteikumi pilnā versijā pieejami Cēsu pilsētas mājaslapas sadaļā – Attīstība, kā arī konkrētas lapaspuses ir pievienotas šī vērtējuma Pielikumu sadaļā.



Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai kas kalpo kā pilsētas vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.



Teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN)
 TIN1 (1020100) valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis
 "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs"

Teritorija ar īpašiem noteikumiem noteikta ar mērķi definēt īpašas prasības valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs" robežās. Prasības attiecas uz apbūvi, nekustamo īpašumu veidošanu, ielām, laukumiem, lai nodrošinātu kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu, kā arī jaunas apbūves saderību ar esošo pilsētvidi. Teritorijas plānojuma grozījumu ietvaros precizēti un vietām atviegloti līdz šim patstāvīšie noteikumi attiecībā uz vēsturiskā centra apbūvi, kā arī tiek atbalstīta iespēja veidot jaunbūves, kas atbilst vietas tradīcijām un īpatnībām, taču pielietojot mūsdienīgas arhitektūras formas.

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4201 005 3205 001) fasādes skati	Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4201 005 3205 001) fasādes skati	Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4201 005 3205 001) fasādes skati
		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4201 005 3205 001) fasādes skati	Palīgēku kopskati	Palīgēku kopskati

		
Palīgēku kopskati	Palīgēku kopskati	Palīgēku kopskati
		
Skati uz īpašumu no Valņu ielas puses	Skati uz īpašumu no Valņu ielas puses	Iebrauktuve īpašumā no Rīgas ielas puses
		
	Rīgas iela	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Apdzīvošanai un izmantošanai nepiemērota daudzdzīvokļu māja dēļ tehniskā stāvokļa ar funkcionāli neizmantojamām palīgēkām.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas ielā 41, Cēsis, Cēsu novads, labākais izmantošanas veids – saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem, redakciju 2.1.**

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)

“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:

- 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, 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 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 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 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 vērtējamais īpašums tiek vērtēts kā zemes gabals.

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 Cēsu pilsētā, vēsturiskajā centrā/vecpilsētā;
- teicams infrastruktūras nodrošinājums;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- ir tieša un laba piebraukšana gan no Rīgas ielas, gan Vaļņu ielas puses;
- Rīgas iela ir ar bruģakmens segumu un Vaļņu iela ir ar asfaltbetona segumu;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- zemes gabala kopplatība (1 041 m²);
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs.

Negatīvie:

- īpašums ilglaicīgi ir neapdzīvots un netiek apsaimniekots, izmantots. Īpašuma teritorijā, kā arī daudzdzīvokļu mājā nebija iespējams iekļūt un veikt apskati. Pēc ārējās apskates un publiski pieejamās informācijas, daudzdzīvokļu māja (kadastra apz. 4201 005 3205 001) ir būtiski cietusi ugunsgrēkā. Vērtētājam nav informācija par ugunsgrēka radīto bojājumu apmēru;
- palīgēkas ir sliktā vai graustu stāvoklī;
- zemes gabala izmantošanas iespējas – vērtējamais objekts atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem Cēsu pilsētā, valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis “Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs”.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas Rīgas ielā 41, Cēsis, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala ar platību 1 041 m² un apbūves: daudzdzīvokļu māja – *grausts* (kadastra apz. 4201 005 3205 001) ar kopējo platību 289,3 m², šķūnis (kadastra apz. 4201 005 3205 002) ar kopējo platību 53,4 m², saimniecības ēka – *grausts* (kadastra apz. 4201 005 3205 003) un šķūnis – *grausts* (kadastra apz. 4201 005 3205 004), piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 29 300 (Divdesmit deviņi tūkstoši trīs simti eiro)

