

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/3 DOMĀJAMO DAĻU NO
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
EZERA IELA 3, SĒRMŪKŠI, SKUJENES 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:

2025. gada 31. janvāris

Par nekustamā īpašuma Ezera iela 3, Sērmūkši, Skujenes pagasts, Cēsu novads novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2025. gada 31. janvāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

Ezera ielā 3, Sērmūkšos, Skujenes pagastā, Cēsu novadā

un sastāv no

zemes gabala ar kopējo platību 6608 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4278 007 0097 001) ar kopplatību 203,3 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 4278 007 0097 002) ar kopplatību 43,5 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 18. janvārī.

Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. Saskaņā ar Civillikuma lietu tiesību daļas 1075. pantu, 1/3 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.

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 mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā **1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kuru īpašnieks ir fiziska persona**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 6 100 (Seši tūkstoši viens simts 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.

Cienā

Andris Šalgūns

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 75 nekustamā īpašuma vērtēšanā

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
APBŪVES 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 PIENĒMUMI	13
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	14
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	15
PIELIKUMI	16
ZEMES ROBEŽU PLĀNS.....	16

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Ezera iela 3, Sērmūkši, Skujenes pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs	4278 007 0097
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 6608 m ² un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4278 007 0097 001) ar kopplatību 203,3 m ² un saimniecības ēka (kadastra apz. 4278 007 0097 002) ar kopplatību 43,5 m ² . <i>Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. Saskaņā ar Civillikuma lietu tiesību daļas 1075. pantu, 1/3 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās mājas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Skujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000611767, īpašuma tiesības uz zemes gabalu ar platību 6608 m ² un apbūves – būve (kadastra apz. 4278 007 0097 001) un būve (kadastra apz. 4278 007 0097 002), kas atrodas Ezera ielā 3, Sērmūkšos, Skujenes pagastā, Cēsu novadā, ir nostiprinātas: <ul style="list-style-type: none"> • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai.
Aprūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas datorizdruku, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti aprūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra pārļūka datiem, ir reģistrēti aprūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,0283 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,0006 ha; • vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu-0,6608 ha; • būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā-0,0148 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0037 ha. Minētie aprūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, 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	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.

Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 18. janvārī. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa. 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 esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.
Noteiktās vērtības 1/3 domājamās daļas vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 12 200 (Divpadsmit tūkstoši divi simti eiro) EUR 6 100 (Seši tūkstoši viens simts eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības.
Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 18. janvāris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2025. gada 31. janvāris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatas datorizdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Ēku un zemes gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Sērmūkšos, kas ir ciems Cēsu novada Skujenes pagastā pie autoceļa V300 (Drusti—Dzērbene—Skujene). Vēsturiskais Sērmūkšu pagasta centrs. Atrodas pagasta ziemeļu daļā 5 km no pagasta centra Skujenes un 107 km no Rīgas.¹

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas individuālo māju apbūves rajonā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no Ezera ielas puses, kas ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas ~700 m attālumā pie iepriekšminētā autoceļa V300. Apkārtējie un tuvākie ceļu tīkli ir ar grants segumu, un ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Atrašanās vietas plāns:²



¹ <https://lv.wikipedia.org/wiki/S%C4%93rm%C5%ABk%C5%A1i>

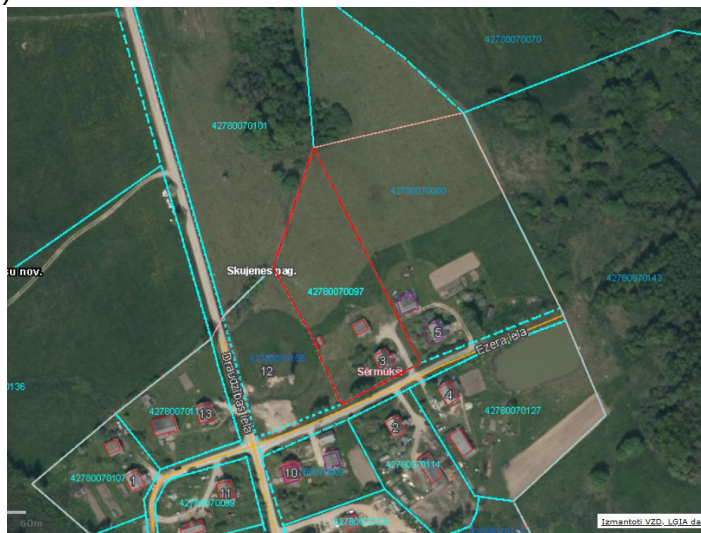
² www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM

APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido līdzvērtīga individuālo māju apbūve un atsevišķi neapbūvēti zemes gabali. Sērmūkšos ir ļoti vāji attīstīta vietējā infrastruktūra, jo šeit nav pieejami dzīvošanai nepieciešamie objekti. Skujenē (~5 km) atrodas pagasta pārvalde, veikals, aptieka. Taurenē (~13 km) atrodas veikals, aptieka, Swedbankas bankomāts, kultūras nams, Dzērbenes vispārīgglītojošās un mūzikas pamatskolas pirmsskolas izglītības iestāde "Asniņš". Citi infrastruktūras objekti pieejami novada centrā – Cēsu pilsētā (~30 km).

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra Nr. 4278 007 0097 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 6608 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra forma, zemes virsmas reljefs ir pamatā līdzens. Uz zemes gabala ap apbūvi atrodas dekoratīvi apstādījumi un atsevišķi augļu koki. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un ar Ezeras ielu. Zemes gabals nav iežogots. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja (lit. 001) un saimniecības ēka (lit. 002).

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 4278 007 0097 001
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	2-stāva "Līvānu" tipa koka/ķieģeļu konstrukcijas ēka ar pagrabstāvu
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1980.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	115,6 m ²
Kopējā platība	203,3 m ²
Griestu augstums	1,67 m – 2,92 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka vairogī, koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, ķieģeļu mūris ½ ķieģeļa biezumā
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, dzelzsbetona paneļi, sijas
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcements loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Sarkano ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti PVC konstrukcijas rāmjos

*Nekustamais īpašums Ezeras iela 3, Sērmūkši, Skujenes pagasts, Cēsu novads
2025. gada 18. janvāris*

Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Nav zināms
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārļūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Kanalizācija	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā centrālā
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējāms pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārļūka datiem.

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	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.46	2.28	2.64	4.2	-
2	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.39	2.39	2.39	1.8	-
3	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.38	2.38	2.38	14.8	-
4	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.38	2.38	2.38	9.6	-
5	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.38	2.38	2.38	18.9	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.39	2.39	2.39	21.8	-
7	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.39	2.39	2.39	1.0	-
8	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.4	2.4	4.0	-
9	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.4	2.4	1.6	-
10	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	6.2	-
11	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.67	0.92	2.41	7.6	-
12	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	2	1.67	0.92	2.41	9.5	-
13	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	2	2.13	1.85	2.41	8.8	-
14	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.67	0.92	2.41	2.1	-
15	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.67	0.92	2.41	2.4	-
16	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	2	1.67	0.92	2.41	15.4	-
17	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.24	2.24	2.24	18.5	-
18	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.92	2.19	3.64	4.7	-
19	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.12	2.12	2.12	16.9	-
20	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.1	2.1	2.1	9.5	-
21	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.22	2.09	2.35	7.2	-
22	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.16	2.16	2.16	11.1	-
23	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	-1	2.17	2.17	2.17	5.7	-

Saimniecības ēka	Kadastra apz. 4278 007 0097 002
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārļūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka/ķieģeļu mūra konstrukcijas palīģēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1980.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	65,0 m ²
Kopējā platība	43,5 m ²
Griestu augstums	1,66 m – 2,42 m

*Nekustamais īpašums Ezera iela 3, Sērmūkši, Skujenes pagasts, Cēsu novads
2025. gada 18. janvāris*

Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka vairogī, koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, ķieģeļu mūris ½ ķieģeļa biezumā
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcements loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu un balto ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Nav informācija
Logi	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdrurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdrurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ņemot vērā LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datus</i>	
Ūdensapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Karstais ūdens	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējams pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra sistēmā reģistrētajiem datiem.

Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.37	2.31	2.42	4.1
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.26	2.43	19.9
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.14	2.14	2.14	2.8
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.35	2.48	13.3
5	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	1.66	0.92	2.4	3.4

FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas (lit. 001) fasādes skati



LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ezera ielā 3, Sērmūkšos, Skujenes pagastā, Cēsu novadā**, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – dzīvojamās mājas apbūve.

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, vērtējamam 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 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 būvizmaksas neraksturo nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni.

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:

- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- zemes gabala kopplatība (6608 m²);
- ir tieša un laba piebraukšana.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- atrodas Sērmūkšos, kur ir ļoti vāji attīstīta vietējā infrastruktūra;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- "Līvānu" tipa dzīvojamā māja ir celta 1980. gadā;
- apkārtējie ceļu tīkli ir ar grants segumu un ir sliktā tehniskā stāvoklī.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Ezera ielā 3, Sērmūkšos, Skujenes pagastā, Cēsu novadā** un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 6608 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4278 007 0097 001) ar kopplatību 203,3 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 4278 007 0097 002) ar kopplatību 43,5 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 18. janvārī varētu būt:

EUR 6 100 (Seši tūkstoši viens simts eiro)

PIELIKUMI

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

