NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 3/32 DOMĀJAMO DAĻU** NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

DZINTARA IELA 34, 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 3. oktobris

God. Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 3/32 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas
Dzintara ielā 34, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 002 0215)
un sastāv no
zemes gabala ar kopējo platību 782 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4201 002 0215 001) ar platību 169,0 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 3. oktobrī.

Vērtētājam nav precīzas informācijas par īpašuma reālo lietošanas sadali, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību starp īpašniekiem. 3/32 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 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 3/32 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas pieder fiziskai personai,** piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 3 600 (Trīs tūkstoši seši 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 5

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA 6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS 6
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 7
KLIMATS UN VIDE 7
APBŪVES RAKSTUROJUMS 8
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE 9
FOTOATTĒLI 10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE 10

VĒRTĒJUMA ATSKAITE 12

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS 12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS 14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI 14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI 15

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU 16

PIELIKUMI 17

ZEMES GABALA PLĀNS 17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Dzintara iela 34, Cēsis, Cēsu novads
Kadastra apzīmējumi	4201 002 0215
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 782 m^2 un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4201 002 0215 001) ar platību 169,0 m^2. *Vērtētājam nav precīzas informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību starp īpašniekiem. 3/32 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.*
Pašreizējā izmantošana	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 1011, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Dzintara ielā 34, Cēsīs, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 4201 002 0215) un dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4201 002 0215 001), ir nostiprinātas: • 3/32 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/2 domājamās daļas fiziskai personai; • **3/32 domājamās daļas fiziskai personai**; • 3/32 domājamās daļas fiziskai personai; • 4/32 domājamās daļas fiziskai personai (mirusi); • 3/32 domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam ir reģistrēts apgrūtinājums: • Atzīme: uz zemes gabala atrodas citai personai piederošas ēkas un būves. Minētais apgrūtinājums *neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu-0,0782 ha. Minētais apgrūtinājums *neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts. 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. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate un fotofiksācija. Ārējās pazīmes liecina, ka īpašums ir neapdzīvots. 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 reģistrā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.
Noteiktās **3/32 domājamās daļas** vērtības: Tirgus vērtība **Piespiedu pārdošanas vērtība** Piespiedu pārdošanas termiņš	 EUR 7 300 (Septiņi tūkstoši trīs simti eiro) **EUR 3 600 (Trīs tūkstoši seši simti eiro)** Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2026. gada 3. oktobris.
Atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- Objekta apskate dabā;
- LR VZD Kadastra sistēmas dati;
- kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- nekustamo īpašumu tirgus 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.

Ēku un zemes gabalu plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

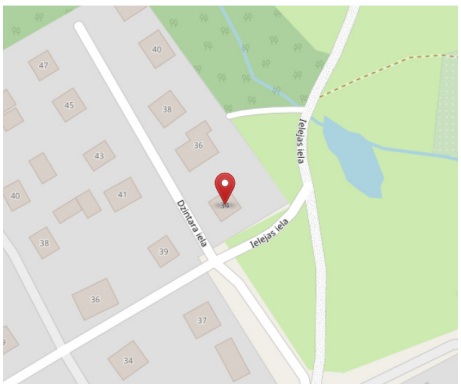
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

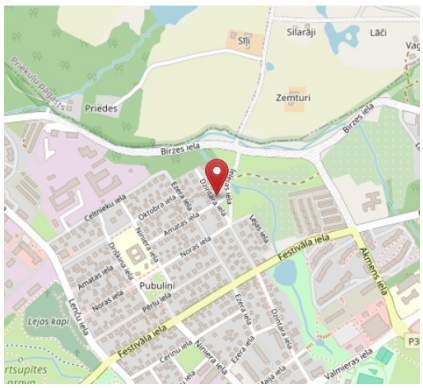
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

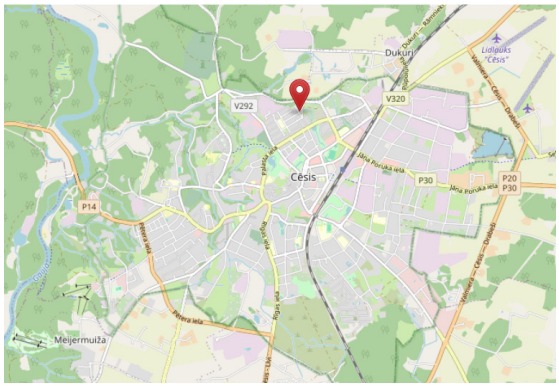
Nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētā, kas ir otra lielākā pilsēta Vidzemē. Cēsu pilsētu raksturo plašais kultūras un mākslas pasākumu piedāvājums, vecpilsētas ieliņu līkloči, kā arī viduslaiku pils mūru varenība. Cēsis atrodas ~85 km attālumā no Rīgas, ~25 km no Valmieras pilsētas un ~30 km no Siguldas.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas pilsētas Pubuliņu apkaimē – Dzintara un Ielejas ielu apbūves apkaimē. Pie vērtējamā objekta ir ērta piebraukšana no Dzintara ielas puses, kas ir ar asfaltbetona segumu un labā tehniskā stāvoklī. Autotransporta novietošana iespējama uz blakus esošajām ielām.

Atrašanās vietas plāns:[1]







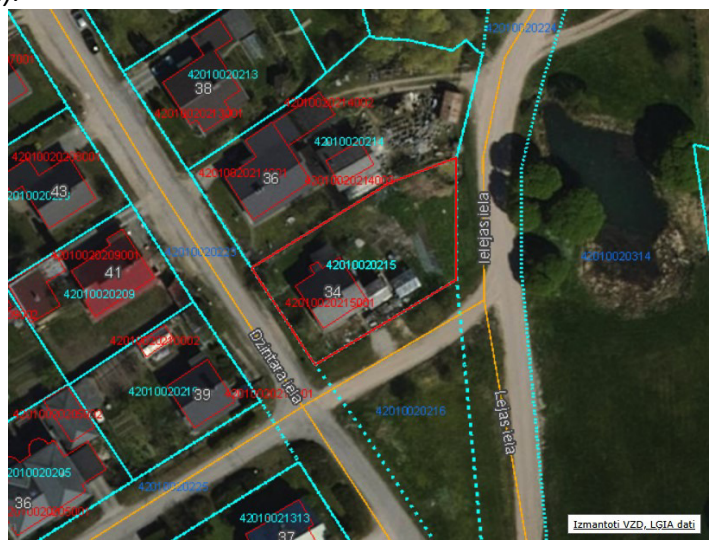
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīta infrastruktūra, kur ~250 m attālumā atrodas Cēsu pilsētas 3. pirmsskolas izglītības iestāde, ~950 m attālumā Vidzemes Tehnoloģiju un Dizaina tehnikums, ~1,2 km attālumā Cēsu pilsētas Pastariņa sākumskola, Alfrēda Kalniņa Cēsu Mūzikas vidusskola, Pētera Rozenberga Cēsu pilsētas Mākslas skola, Cēsu Bērnu un jauniešu centrs. ~550 m attālumā ir pārtikas veikals „Solo“, ~850 m attālumā tirdzniecības centrs „Maxima XX“, ~950 m Cēsu tirgus. ~2,5 km attālumā atrodas Cēsu klīnika.

[1] https://lvmgeo.lvm.lv/?loc=540414;308053;2

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

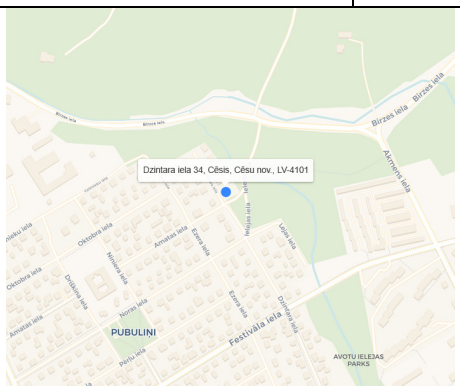
Zemes gabals ar kadastra Nr. 4201 002 0215 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 782 m^2. Zemes gabalam plānā ir regulāra daudzstūra forma. Zemes virsmas reljefs ir ar slīpumu (kritumu) no Dzintaru ielas uz Ielejas ielas pusi. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošo īpašumu, ar Dzintara, Amatas un Ielejas ielām. Zemes gabals ir iežogots ar vienkāršu drāšu sētu. Uz zemes gabala atrodas vērtējamā apbūve – dzīvojamā māja, siltumnīca, pussagruvusi koka konstrukcijas mazēka. Zemes gabala neapbūvētajā daļā ir nekopts zālājs, atsevišķi augļu koki, ogulāji un dekoratīvie apstādījumi.

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
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

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	**Kadastra apz. 4201 002 0215 001**
Apraksts saskaņā ar pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem	
Ēka apjoms	1-stāva vieglbetona konstrukcijas ēka ar pagrabstāvu
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1970.
Apbūves laukums	110,3 m^2
Kopējā platība	169,0 m^2
Griestu augstums	1,8 m – 2,45 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetona bloki
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka pildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcementa loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums, krāsojums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Logi stikloti PVC rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Koka konstrukcijas
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums (saskaņā ar pieņēmumiem un LR VZD Kadastra sistēmas datiem)	
Ūdensapgāde	Aukstais – vietējā (pieņēmums); Karstais – nav informācija
Kanalizācija	Vietējā – izsmeļamā bedre (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums pilsētas tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Apkure	Vietējā (pieņēmums)
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā ***apmierinošs.***
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmā norādītie dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.

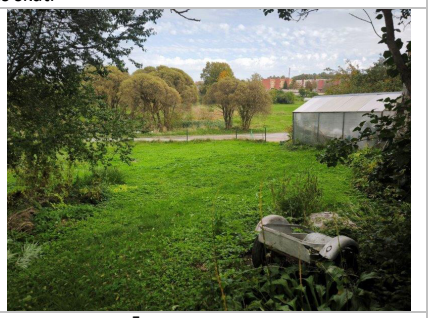
Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	15.2
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	15.0
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	14.9
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	9.5
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	4.8
6	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	2.8
7	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	1.6
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	5.2
9	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	2.2
10	Siltumnīca	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	15.7
11	Telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.8	-	-	15.7
12	Garāža	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.8	-	-	17.7
13	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.8	-	-	6.7
14	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.8	-	-	14.1
15	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.8	-	-	15.5
16	Telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.8	-	-	12.4

BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Vietējā krāsns (pieņēmums)
Apsildāmā platība	~71,2 m^2
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts būvniecības informācijas sistēmā (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 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	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav informācija
Elektroauto uzlādes iespējas	~1 km attālumā e-mobi uzlādes stacija (Uzvaras bulvāris 22, Cēsis)
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~1 km Cēsu pilsētas autoosta un dzelzceļa stacija
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav informācija

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 4201 002 0215 001) fasādes skati		
		
Dzīvojamās ēkas (kadastra apz. 4201 002 0215 001) fasādes skati		Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Dzintara iela	Amatas iela	Skats uz īpašumu no ielas puses

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dzintara ielā 34, Cēsīs, Cēsu novadā**, *labākais izmantošanas veids* ir

pašreizējais – **individuālās 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, 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 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:

- atrodas Cēsu pilsētā – privātmāju rajonā;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- laba zemes gabala konfigurācija;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (169,0 m^2).

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- apbūves tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- dzīvojamā māja celta 1970. gadā.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 3/32 domājamām daļām no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Dzintara ielā 34, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 002 0215)** un sastāv no **zemes gabala ar kopējo platību 782 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4201 002 0215 001) ar platību 169,0 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 3. oktobrī varētu būt:

EUR 3 600 (Trīs tūkstoši seši simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

