NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

# NĀKOTNES IELA 4 - 8, RĪDZENE,

# VAIVES PAGASTS, CĒSU NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir koriģēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Koriģētā vērtējuma atskaite nav izmantojama citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem, jo vērtējuma atskaitē vērtētājs ir veicis apzinātas satura korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 29. septembris

God. Zvērinātai tiesu izpildītājai Ditai Voronovai

*Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā*

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Nākotnes ielā 4 - 8, Rīdzenē, Vaives pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4290 900 0102)** un sastāv no

**divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 56,3 m$^2$ un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 563/12417 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4290 005 0045 001) un zemes (kadastra apz. 4290 005 0045)**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 29. 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 mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 1 000 (Viens tūkstotis 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 ..... 7
KLIMATS UN VIDE ..... 7
OBJEKTA RAKSTUROJUMS ..... 8
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE ..... 9
FOTOATTĒLI ..... 10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE ..... 10

**VĒRTĒJUMA ATSKAITE ..... 11**

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

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU ..... 15**

**GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS**

| | |
|---|---|
| Adrese | Nākotnes iela 4 – 8, Rīdzene, Vaives pagasts, Cēsu novads |
| Kadastra Nr. | 4290 900 0102 |
| Vērtējamā objekta sastāvs | Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 56,3 $m^2$ un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 563/12417 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4290 005 0045 001) un zemes (kadastra apz. 4290 005 0045). |
| Pašreizējā izmantošana | Dzīvoklis. |
| Labākais izmantošanas veids | Dzīvoklis. |
| Tehniskais stāvoklis | Pieņemts kā slikts. |
| Nelikumīgas celtniecības pazīmes | Nav informācija. |
| Īpašumtiesības | Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Vaives pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000140554 8, pamatojoties uz 2008. gada 28. marta tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Nākotnes ielā 4 – 8, Rīdzenē, Vaives pagastā, Cēsu novadā un sastāv no dzīvokļa īpašuma, ir nostiprinātas fiziskai personai. |
| Apgrūtinājumi | Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi.<br>Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatas datos nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.<br>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.<br>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 2026. gada 29. septembrī. Dzīvoklis ir neapdzīvots, iekštelpu apskate un foto fiksācija netika nodrošināta.<br>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 ir ticami.<br>Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā slikts. |
| Noteiktās vērtības:<br>Tirgus vērtība<br>**Piespiedu pārdošanas vērtība**<br><br>Piespiedu pārdošanas termiņš | <br>EUR 4 200 (Četri tūkstoši divi simti eiro)<br>**EUR 1 000 (Viens tūkstotis eiro)**<br>Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 25% apmērā no tirgus vērtības.<br>Izsoles sākumcena |
| Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums | 2026. gada 29. septembris. |
| Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums | Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā. |

**IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA**

*Informācijas avoti:*

- Objekta apskate dabā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka;
- Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) dati;
- Kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- Plūdu riska informācijas sistēma: www.pris.lvgmc.lv; ©OpenStreetMap;
- Nekustamo īpašumu 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 pārliecības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

*Dzīvokļa plāns:*

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

*Īpašumtiesības:*

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

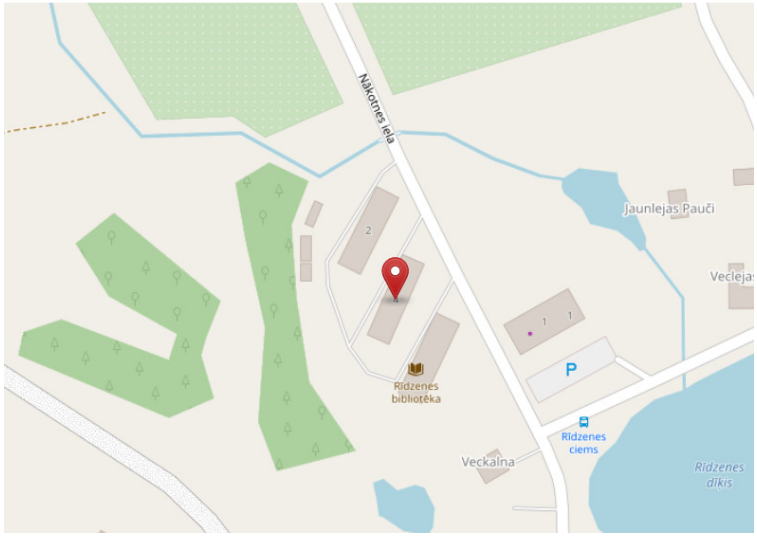
## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

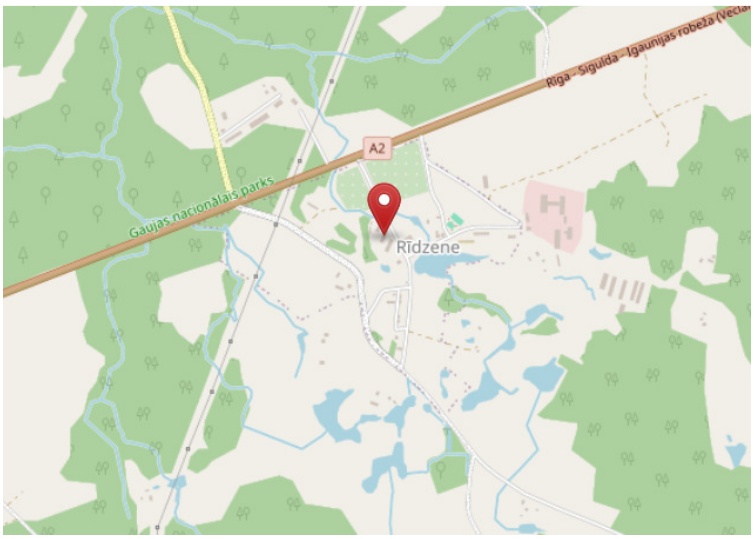
### ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Vaives pagastā, apdzīvotā vietā – Rīdzene. Rīdzene izvietojusies pagasta vidienē pie autoceļa A2 (Rīga – Sigulda – Igaunijas robeža (Veclaicene)), ~4 km no pagasta centra Vaives, ~12 km no novada centra Cēsīm un ~ 90 km no Rīgas.

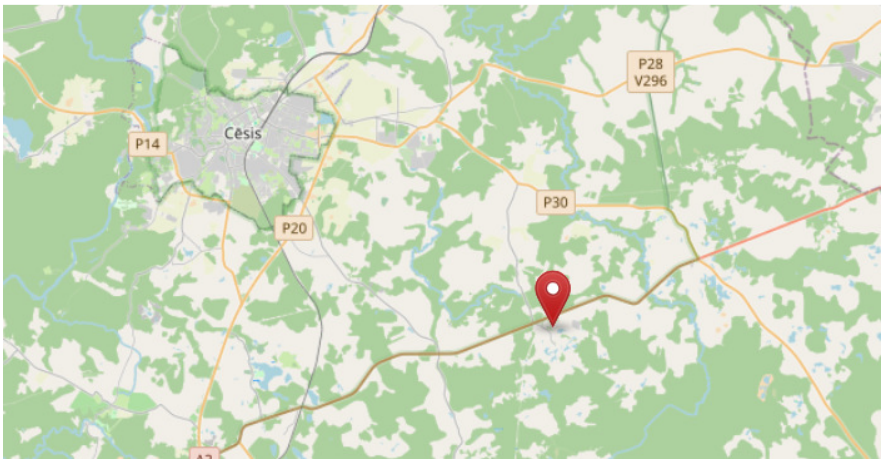
Pie vērtējamā objekta ir tieša un laba piebraukšana no Nākotnes ielas puses, kas ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Līdz valsts galvenajam autoceļam A2 (Rīga-Sigulda-Igaunijas robeža (Veclaicene)) ir ~550 m.

*Atrašanās vietas plāns:*[1]




[1] Kartes dati no @OpenStreetMap contributors

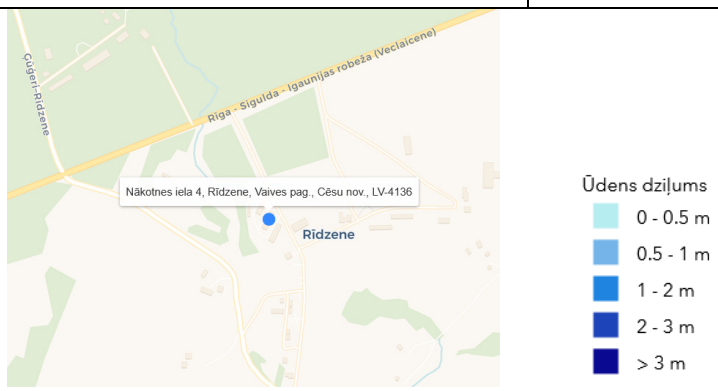



### APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Rīdzene vēsturiski izveidojusies padomju gados kā Baltijas zonālās mašīnu izmēģinājumu stacijas ciemats. Vietējais infrastruktūras līmenis kopumā ir ļoti vāji attīstīts – ir pieejama pagasta pārvalde, bibliotēka. Bērzkrogā (~5 km) atrodas veikals "Elvi", ēdnīca, degvielas uzpildes stacijas "Circle K" un "Neste". Citi objekti atrodas Priekuļos (~9 km) vai Cēsu pilsētā (~12 km).

### 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, Nākotnes, upju krasti) | Nav |
| Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ) | Nav |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus | Nevajag |
| **Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:** | |
| Piesārņojums un piesārņojuma risks | Nav |
| Piesārņojuma atliekas | Nav |
| Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri | Nav |

| | |
|---|---|
| Bīstamu objektu tuvums | Nav |
| Gaisa piesārņojums | Nav |
| Citi piesārņojuma avoti | Nav |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku | Nevajag |
| **Trokšņa piesārņojums:** | |
| Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki) | Nav |
| Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā | Nav |
| **Vējš un temperatūra:** | |
| Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā | Nav |
| Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai) | Nav informācija |
| **Citi vides faktori:** | |
| Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi | Nav |
| Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.) | Nav |
| Citi novērojumi | Nav |

**OBJEKTA RAKSTUROJUMS**

| | |
|---|---|
| **Dzīvojamās ēkas apraksts** | „Specprojekta" projekta ēkas ekspluatācija uzsākta 1960. gadā. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs. Ēkas fasādes un kāpņu telpas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkai ir koka konstrukcijas durvis bez koda atslēgas. Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) nav reģistrēts daudzdzīvokļu ēkas apsaimniekotājs. |
| **Zemes gabala plāns** |  |
| **Dzīvokļa apraksts (pēc pieņēmumiem un LR VZD Kadastra sistēmas datiem)** | |
| Kopējā platība | 56,3 $m^2$, tai skaitā lodžija ar kopējo platību 7,1 $m^2$. |
| Griestu augstums | 2,5 m |
| Stāvs | 1/3 |
| Iekštelpu apdares elementi:<br>Griesti –<br>Sienas –<br>Grīdas –<br>Logi –<br>Iekšdurvis –<br>Ārdurvis – | <br>nav informācija;<br>nav informācija;<br>nav informācija;<br>iestikloti PVC konstrukcijas rāmjos;<br>nav informācija;<br>metāla konstrukcijas. |
| Komunikācijas un labiekārtojumi:<br>Apkure –<br>Aukstā ūdens apgāde –<br>Karstā ūdens apgāde –<br>Kanalizācija –<br>Elektroapgāde –<br>Gāzes apgāde – | <br>nav, demontēts (pieņēmums);<br>no centralizētiem tīkliem (pieņēmums)<br>nav informācija;<br>no centralizētiem tīkliem (pieņēmums);<br>no centralizētiem tīkliem (pieņēmums);<br>nav informācija. |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate un foto fiksācija. Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā **slikts** (neapdzīvojams). Vērtēšanas dienā kāpņu telpā pie vērtējamā dzīvokļa ieejas durvīm tika konstatēta aktīva ūdens noplūde no sienas, kas apskates brīdī turpinājās. Pēc pieejamās informācijas, ūdens noplūdes avots ir dzīvoklis, kas atrodas virs vērtējamā |

| | |
|---|---|
| | dzīvokļa. |
| Cita informācija un pieņēmumi | Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.<br>Dzīvoklis atrodas ēkas vidusdaļā. Ir divpusējs 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 | 1 | 2.5 | - | - | 11.9 | - |
| 2 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.5 | - | - | 16.1 | - |
| 3 | Virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.5 | - | - | 7.7 | - |
| 4 | Pieliekamais | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.5 | - | - | 1.1 | - |
| 5 | Vannas istaba | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.5 | - | - | 2.5 | - |
| 6 | Tualete | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.5 | - | - | 1.0 | - |
| 7 | Gaitenis | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.5 | - | - | 8.2 | - |
| 8 | Pieliekamais | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.5 | - | - | 0.7 | - |
| 9 | Lodžija | Dzīvokļa ārtelpa | 1 | 2.5 | - | - | 7.1 | - |

## BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

| | |
|---|---|
| **Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu** | |
| Apkures veids | Centrālā apkure (pieņēmums) |
| Apsildāmā platība | Nav precīza informācija |
| Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav) | Nav |
| Ventilācija (ir/nav) | Nav |
| Energoefektivitātes sertifikāts | Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) 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 | Nav |
| **Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi** | |
| Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma | Nē |
| Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai | Nē |
| **Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija** | |
| Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā) | Nav |
| Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā) | Nav |
| **Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas** | |
| Viedās mājas vadības sistēma | Nav |
| Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums | Divpusējs telpu izgaismojums |
| Atkritumu apsaimniekošanas iespējas | Ir |
| Elektroauto uzlādes iespējas | Bērzkrogā (~5 km) atrodas uzlādes stacijas “E-mobi” un “Ignitis” |
| Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas | Iekšpagalma teritorijā |
| Sabiedriskais transports | Sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas ~200 m attālumā pie Nākotnes ielas. |
| Pieejamība personām ar invaliditāti | Nav |

**FOTOATTĒLI**





Daudzdzīvokļu ēkas fasādes skati






Skats uz vērtējamā objekta logiem | Ēkas numerācija | Ēkas ārdurvis





Kāpņu telpa | Dzīvokļa ārdurvis | Dzīvokļa ārdurvis, noplūdes skats




Iekšpagalma skats | Piebrauktuves ceļš no Nākotnes ielas puses

**LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE**

*Pašreizējā izmantošana:* Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Nākotnes ielā 4 – 8, Rīdzenē, Vaives pagastā, Cēsu novadā**, *labākais izmantošanas veids* ir pašreizējais - **dzīvoklis.**

Mūsu novērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

## VĒRTĒJUMA ATSKAITE

### VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība", tiek definēta šādi:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

"Piespiedu pārdošanas vērtība" tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un

pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

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

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

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

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

**VĒRTĒŠANAS PIEEJAS**

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvērums, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota, jo dzīvokļa tirgus vērtības noteikšanā šī metode netiek izmantota.

**VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI**

Inženierkomunikācijas

Inženierkomunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta kopējā tirgus vērtībā.

Vide

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, piesārņojumu un defektu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

Apbūves tehniskais stāvoklis

Vērtētājs neveic apbūves tehniskā stāvokļa inženiertehnisko ekspertīzi un nemēģina konstatēt visus defektus, bojājumus, nodilumus, būvniecības kļūdas. Vērtētājs konstatē un uzrāda tos acīm redzamos defektus, kurus atbilstoši tirgus vērtības definīcijai varētu saskatīt arī vidusmēra pircējs un kas var būt nozīmīgi, hipotētiskajam vidusmēra pircējam veidojot savu viedokli par maksājamo cenu. Tādēļ tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu

konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

**TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI**

Pozitīvie:

- atrodas Rīdzenē – blakus autoceļam A2 (Rīga-Sigulda-Igaunijas robeža);
- dzīvoklis atrodas „specprojekta" ēkā;
- dzīvoklim ir lodžija;
- dzīvoklis atrodas ēkas vidusdaļā;
- dzīvoklim ir divpusējs logu izgaismojums;
- labas piebraukšanas un automašīnas novietošanas iespējas;
- īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas.

Negatīvie:

- infrastruktūras nodrošinājums;
- vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā slikts (neapdzīvojams);
- dzīvoklī ir demontēta apkures sistēma;
- dzīvojamās ēkas ekspluatācija uzsākta 1960. gadā;
- ēkas fasādes un kāpņu telpas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- dzīvoklis atrodas 1/3 stāvā.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Nākotnes ielā 4 - 8, Rīdzenē, Vaives pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4290 900 0102)** un sastāv no **divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 56,3 m² un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 563/12417 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 4290 005 0045 001) un zemes (kadastra apz. 4290 005 0045)**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 29. septembrī varētu būt:

**EUR 1 000 (Viens tūkstotis eiro)**