

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 11/14 DOMĀJAMO DAĻU NO
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - APBŪVES
“KALNIEŠI”, RAUNAS PAGASTS, SMILTENES 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:

2023. gada 3. oktobris

Par nekustamā īpašuma "Kalnieši", Raunas pagastā, Smiltenes novadā novērtēšanu

Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

2023. gada 4. oktobris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 11/14 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – apbūves**, kas atrodas "**Kalnieši**", Raunas pagastā, Smiltenes novadā un sastāv no **apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4276 006 0313 001) ar kopējo platību 142,0 m², pagrabs (kadastra apz. 4276 006 0313 002) ar kopējo platību 30,3 m², kūts (kadastra apz. 4276 006 0313 003) ar kopējo platību 139,0 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 4276 006 0313 004) ar kopējo platību 65,8 m²,**

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2023. gada 3. oktobrī.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 4276 003 0153 un 4276 006 0313 nav šī vērtējuma sastāvdaļas.

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, 11/14 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 aprūtinājumiem, 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 11/14 domājamās daļas no apbūves, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 9 400 (Deviņi tūkstoši četri simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai 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
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	7
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 AR VĒRTĒJAMĀS APBŪVES NOVĪETOJUMU.....	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	“Kalnieši”, Raunas pagasts, Smiltenes novads
Kadastra Nr.	4276 006 0313
Vērtējamā objekta sastāvs	<p>Apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4276 006 0313 001) ar kopējo platību 142,0 m², pagrabs (kadastra apz. 4276 006 0313 002) ar kopējo platību 30,3 m², kūts (kadastra apz. 4276 006 0313 003) ar kopējo platību 139,0 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 4276 006 0313 004) ar kopējo platību 65,8 m².</p> <p><i>Zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 4276 003 0153 un 4276 006 0313 nav šī vērtējuma sastāvdaļas.</i></p> <p><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, 11/14 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i></p>
Pašreizējā izmantošana	Lauku viensētas apbūve bez zemes.
Labākais izmantošanas veids	Lauku viensētas apbūve bez zemes.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Uz zemes gabala atrodas neregistrēta lapene, kā arī pie kūts ēkas (lit. 003) ir neregistrēta piebūve.
Īpašumtiesības	<p>Saskaņā ar LR Spriedumu Lietā Nr. 2-225 1997. gada 20. martā, nekustamajam īpašumam, kas atrodas “Kalnieši”, Raunas pagastā, Smiltenes novadā un sastāv no mājīpašuma: dzīvojamā māja un trīs saimniecības ēkas, ir reģistrēta jaukta būves piederība, kur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11/14 domājamā daļa fiziskai personai (tiesiskais valdītājs).
Aprūtinājumi	<p>Vērtētājam nav zināmi aprūtinājumi uz apbūvi.</p> <p>Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājam nav iesniegta informācija par iespējamiem līgumiem.</p> <p>Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.</p>
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	<p>Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.</p> <p>Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.</p>
Pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Nauris Miglavs.
Objekta apskate	<p>Īpašuma apskate tika veikta 2023. gada 3. oktobrī. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to nebija iespēja veikt apbūves iekštelpu apskati un foto fiksāciju. 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</p>
Īpašie pieņēmumi	<p>Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārļūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.</p> <p>Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs.</p>
Noteiktās 11/14 domājamās daļas apbūves vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	<p>EUR 18 900 (Astonpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro)</p> <p>EUR 9 400 (Devīni tūkstoši četri simti eiro)</p> <p>Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības.</p>

Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 3. oktobris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2023. gada 4. oktobris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Valsts zemes dienesta sniegtā informācija;
- Tiesas spriedums;
- LR VZD Kadastra reģistra pārliūka dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv;
- 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 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 gabalu plāni:

Vērtējumā tiek izmantota zemes gabala LR Valsts zemes dienesta informācija.

Vērtējumā tiek izmantota ēku LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

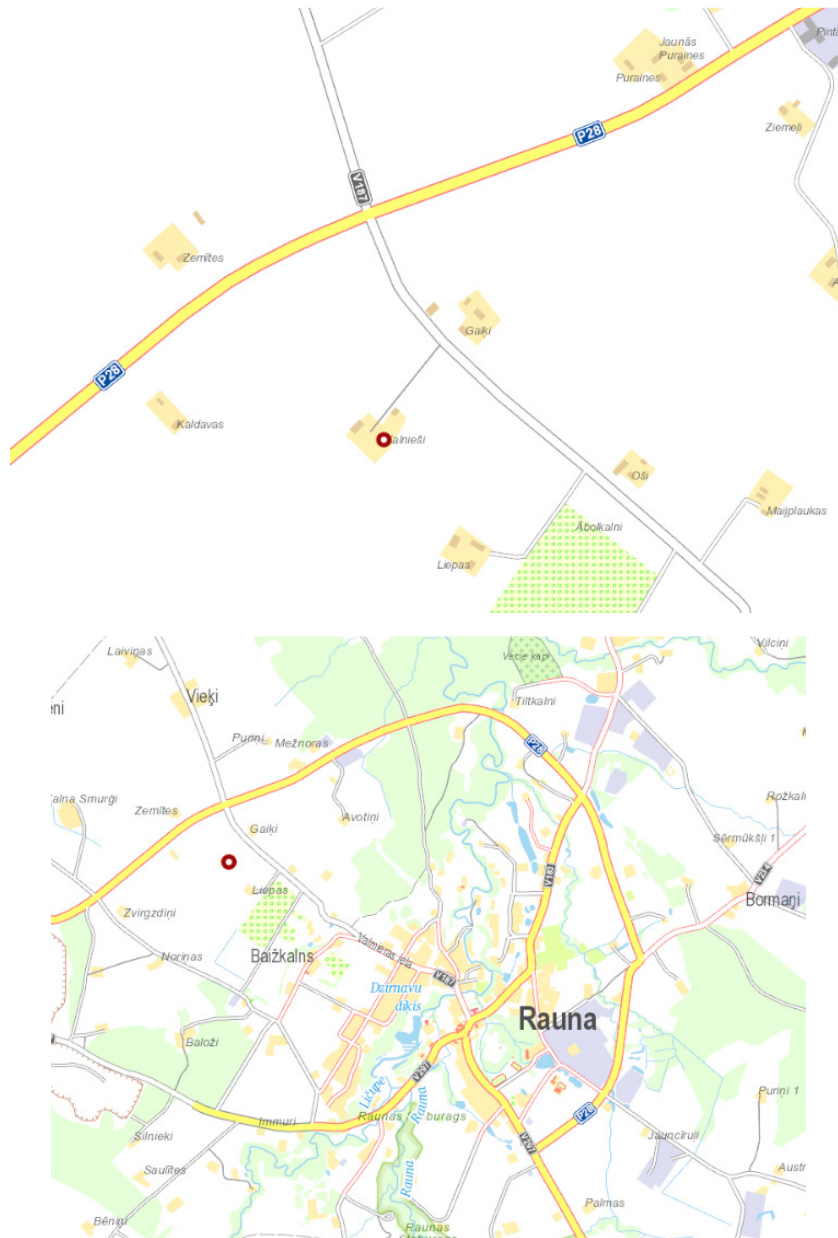
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Raunas pagastā, kas ir viena no Smiltenes novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Blomes, Brantu un Launkalnes pagastiem, kā arī Cēsu novada Veselavas, Priekuļu, Liepas, Mārsnēnu un Dzērbenes pagastiem.

Apbūve, kas atrodas uz zemes vienības ar kadastra apz. 4276 006 0313, atrodas ~2 km no Raunas centra daļas. Pie zemes gabala ir tieša un laba piebraukšana no valsts vietējā autoceļa V187 (Valmiera-Rauna) puses, kas ir ar labas kvalitātes grants segumu. Sabiedriskā transporta pieturas vieta Raunas centra daļā (~2 km).

Atrašanās vietas plāns:



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvākajā apkārtņē atrodas atsevišķas lauku viensētas, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas teritorijas. Dzīvošanai nepieciešamie infrastruktūras objekti atrodas Raunā, kur atrodas Raunas pamatskola, Raunas pirmsskolas izglītības iestāde, pārtikas mazumtirdzniecības veikali „Top”, „Elvi”, „Sagāde K”, aptieka, feldšeru-vecmāšu punkts, Raunas luterāņu baznīca un novada domes ēka. Raunā ir aktīva uzņēmējdarbība, kur ir izvietoti bruģakmens ražotnes, metālapstrādes, kokapstrādes, lauksaimniecības un keramikas ražotnes.

Zemes gabals ar kadastra apz. 4276 006 0313 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabals (9 ha) nav šī vērtējuma sastāvdaļa. Zemes gabals ap apbūvi ir daļēji iekopts, ar ābeļdārzu un dekoratīviem apstādījumiem. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja (lit. 001), pagrabs (lit. 002), kūts ēka (lit. 003), saimniecības ēka grausts (lit. 004), neregistrēta lapene un piebūve pie kūts ēkas. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un valsts vietējo autoceļu V187 (Valmiera-Rauna).

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 4276 006 0313 001
<i>Apraksts pēc apskates, pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	2-stāva koka/mūra konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.
Apbūves laukums	120,5 m ²
Kopējā platība	142,0 m ²
Griestu augstums	2,19 m; 2,3 m; 2,6 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka/mūra, ķieģeļi
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcements loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums, sarkano ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Nav informācija
Logi	Logi stikloti PVC un koka konstrukcijas rāmjos
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Koka konstrukcijas
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums	
Ūdensapgāde	Vietējā - aka

Kanalizācija	Vietējā
Elektroapgāde	No centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējais pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlika dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpu Nr.	Telpas nosaukums	Platība, m ²	Ārtelpu platība, m ²
1	1	Istaba	17.30	
1	2	Istaba	18.00	
1	3	Gaitenis	5.30	
1	4	Palīgtelpa	1.60	
1	5	Virtuve	15.60	
1	6	Gaitenis	6.80	
1	7	Tualete	1.90	
1	8	Garāža	25.00	
Pirmais stāvs kopā:			91.50	
2	9	Istaba	13.20	
2	10	Istaba	10.60	
2	11	Istaba	11.60	
2	12	Tualete	1.80	
2	13	Kāpņu telpa	1.90	
2	14	Gaitenis	2.80	
2	15	Virtuve	8.60	
Otrais stāvs kopā:			50.50	
ĒKA KOPĀ:			142.00	0.00

Pagrabs	Kadastra apz. 4276 006 0313 002
<i>Apraksts pēc apskates, pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlika datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva dzelzsbetona konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.
Apbūves laukums	38,5 m ²
Kopējā platība	30,3 m ²
Griestu augstums	1,62 m; 2,03 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un nesošās starpsienas	Dzelzsbetons
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes, zemes uzbērums
Ēkas ārsienas apdare	Zemes uzbērums
Iekštelpu apdare	Nav informācija
Logi	Nav
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums	
Ūdensapgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Nav
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējais pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlika dati atbilst dabā

	esošajam un ir ticami.
--	------------------------

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpu Nr.	Telpas nosaukums	Platība, m ²	Ārtelpu platība, m ²
1	1	Pagrabs	28.40	
1	2	Kāpņu telpa	1.90	
ĒKA KOPĀ:			30.30	0.00

Kūts	Kadastra apz. 4276 006 0313 003
<i>Apraksts pēc apskates, pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva vieglbetona konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.
Apbūves laukums	173,1 m ²
Kopējā platība	139,0 m ²
Griestu augstums	2,6 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetona
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums
Iekštelpu apdare	Nav informācija
Logi	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Ārddurvis	Koka konstrukcijas
Iekšddurvis	Nav informācija
Vārti	Koka konstrukcijas
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums	
Ūdensapgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	No centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami. Pie ēkas ir neregistrēta piebūve, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpu Nr.	Telpas nosaukums	Platība, m ²	Ārtelpu platība, m ²
1	1	Kūts	76,60	
1	2	Kūts	32,30	
1	3	Telpa	30,10	
ĒKA KOPĀ:			139,00	0.00

Uz zemes gabala atrodas vieglbetona konstrukcijas saimniecības ēka (lit. 004) ar kopējo platību 65,80 m², kura ir sliktā tehniskā stāvoklī – ir iebrucis jumts, ir apaugusi ar vītenaugiem un krūmājiem.

FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4276 006 0313 001) fasādes skati



Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4276 006 0313 001) fasādes skati



Kūts (kadastra apz. 4276 006 0313 003) fasādes skati

Neregistrēta piebūve pie kūts (lit. 003) ēkas



Saimniecības ēkas (kadastra apz. 4276 006 0313 004) fasādes skati



Pagraba (kadastra apz. 4276 006 0313 002) fasādes skats

Neregistrēta lapene



Zemes gabala (kadastra apz. 4276 006 0313) kopskati ap apbūvi



Zemes gabala (kadastra apz. 4276 006 0313) kopskati ap apbūvi

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Lauku viensētas apbūve bez zemes.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas “**Kalnieši**”, **Raunas pagastā, Smiltenes novadā**, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – **lauku viensētas apbūve bez zemes**.

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 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 korigē, 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:

- zemes gabals uz kura atrodas apbūve, atrodas ~2 km no Raunas;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- ir tieša un laba piebraukšana.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- vērtējamā 11/14 domājamā daļa nav reģistrēta zemesgrāmatā;
- zemes gabals pieder citai personai;
- vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate;
- apbūves tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs/slikts;
- vietējais inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par **11/14 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – apbūves**, kas atrodas “**Kalnieši**”, Raunas pagastā, Smiltenes novadā un sastāv no apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4276 006 0313 001) ar kopējo platību 142,0 m², pagrabs (kadastra apz. 4276 006 0313 002) ar kopējo platību 30,3 m², kūts (kadastra apz. 4276 006 0313 003) ar kopējo platību 139,0 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 4276 006 0313 004) ar kopējo platību 65,8 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2023. gada 3. oktobrī varētu būt:

EUR 9 400 (Deviņi tūkstoši četri simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS AR VĒRTĒJAMĀS APBŪVES NOVĪETOJUMU

Zemes vienība (kadastra apz. 4276 006 0313):

