

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU NO**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

“JAUNPŪKI”, JAUNPIEBALGAS PAGASTS, CĒSU NOVADS



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

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2024. gada 24. oktobris

Par nekustamā īpašuma "Jaunpūķi", Jaunpiebalgas pagastā, Cēsu novadā novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2024. gada 25. oktobris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

"Jaunpūķi", Jaunpiebalgas pagastā, Cēsu novadā

un sastāv no

zemes gabala ar kopējo platību 0,5828 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4256 008 0051 001) ar kopējo platību 83,9 m², pagraba ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 002) ar kopējo platību 13,5 m² un kūts-klēts ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 003) ar kopējo platību 50,1 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2024. gada 16. maijā.

Šķūņa ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 004) dabā nepastāv.

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, 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski datot 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 **vērtējamās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 4 800 (Četri tūkstoši astoņi 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.

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	8
FOTOATTĒLI	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	10
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16
PIELIKUMI	17
ZEMES GABALA PLĀNS	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Jaunpūķi", Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads
Kadastra Nr.	4256 008 0051
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 0,5828 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4256 008 0051 001) ar kopējo platību 83,9 m², pagraba ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 002) ar kopējo platību 13,5 m² un kūts-klēts ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 003) ar kopējo platību 50,1 m². <i>Šķūņa ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 004) dabā nepastāv.</i> <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, 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja lauku apvidū.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja lauku apvidū.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000416834, pamatojoties uz tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Jaunpūķi", Jaunpiebalgas pagastā, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 4256 008 0051) ar platību 0,5828 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4256 008 0051 001) un trīs ēkas (kadastra apz. 4256 008 0051 002; kadastra apz. 4256 008 0051 003; kadastra apz. 4256 008 0051 004), ir nostiprinātas: • 1/2 domājamās daļas fiziskai personai (uz zemi un ēkām); • 1/2 domājamās daļas Jaunpiebalgas novada domei, reģ. kods 9000031033 (uz zemi); • 1/2 domājamās daļas fiziskai personai (uz ēkām).
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem, ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju-0,0388 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos-0,1561 ha; • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, ar nominālo spriegumu 20 kilovoltiem-0,1372 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> 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, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaides 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 2024. gada 24. oktobrī. Īpašumā sastaptā sieviete nedeva atļauju veikt iekštelpu apskati un fotofiksāciju. 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 reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs/slikts.
Noteiktās 1/2 domājamās daļas vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 9 600 (Deviņi tūkstoši seši simti eiro) EUR 4 800 (Četri tūkstoši astoņi simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības.
Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 24. oktobris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2024. gada 25. oktobris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- 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.

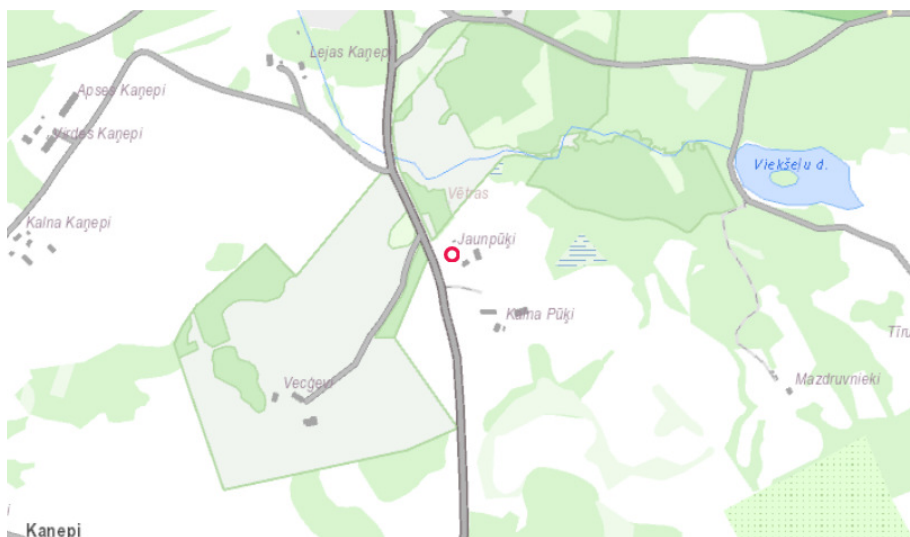
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

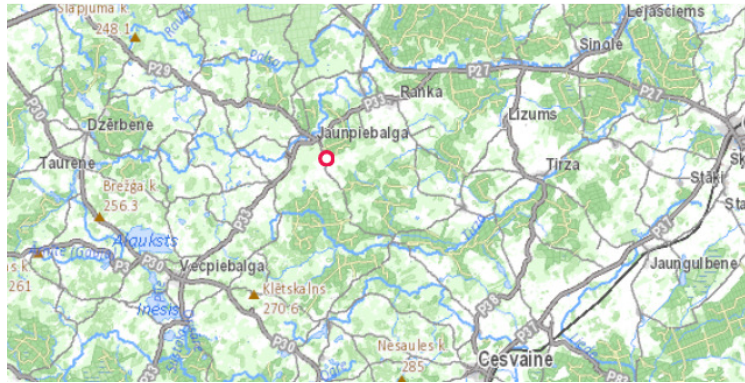
Nekustamais īpašums atrodas ~2 km attālumā no apdzīvotas vietas – Jaunpiebalga. Līdz Cēsu pilsētai ir ~60 km, ~23 km Vecpiebalga.

Ir tieša un laba piebraukšana pie īpašuma no valsts vietējā autoceļa V302 (Jaunpiebalga-Pērle) puses, kas ir ar labas kvalitātes grants segumu. Starppilsētu autobusu pietura atrodas pie iepriekšminētā autoceļa V302, ~700 m attālumā.

Atrašanās vietas plāns:¹



¹ www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvākajā apkārtnē atrodas atsevišķas lauku viensētas, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojama teritorija. Dzīvošanai nepieciešamie infrastruktūras objekti pieejami Jaunpiebalgā (~2 km), kur atrodas Jaunpiebalgas vidusskola, Jaunpiebalgas sākumskola, Mūzikas un mākslas skola, kultūras nams, doktorāts, veikali “Lats” un “Top”, aptieka, Jaunpiebalgas pagasta pārvalde.

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra Nr. 4256 008 0051 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 0,5828 ha, kur lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir 0,0626 ha (augļu dārzu platība), zeme zem ēkām 0,5062 ha, zemes zem ceļiem 0,0140 ha. Zemes gabalam plānā ir regulāra četrstūra forma. Zemes virsmas reljefs ir pamatā lēzens, ar kritumu uz autoceļa V302 pusi. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes novērtējums ir 40 balles, nav meliorēta. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un autoceļu V302. Uz zemes gabala atrodas vērtējamā apbūve – dzīvojamā māja (lit. 001), pagraba ēka (lit. 002) un kūts-klēts ēka (lit. 003), siltumnīca “sausā” tualete. Īpašums vērtēšanas dienā ir apdzīvots, zemes gabals uzturēts. Brīvajā zemes gabala daļā atrodas zālājs, dekoratīvi apstādījumi, augļu koki.

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 4256 008 0051 001 
<i>Apraksts pēc apskates, <u>pieņēmumiem</u> un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1936.
Apbūves laukums	99,5 m ²
Kopējā platība	83,9 m ²
Griestu augstums	2,2 m - 2,6 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļi, balto ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Nav informācija
Logi	Logi stikloti PVC un koka konstrukcijas rāmjos
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums	
Ūdensapgāde	Vietējā - aka
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	No centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs/slikts .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem, dzīvojamā mājā ir divas telpu grupas jeb divi dzīvokļi. Īpašumā sastaptā persona sniedza informāciju, ka faktiski dabā mājā nav izdalīti dzīvokļi, māja tiek izmantota kā viens veselums.

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	2.6	-	-	16.2
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	12.0
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	6.9
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	6.9

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	14.4
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	14.2
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	7.2
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	4.5
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	-	-	1.6

Pagraba ēka	Kadastra apz. 4256 008 0051 002 
<i>Apraksts pēc apskates, pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva dzelzsbetona konstrukcijas palīgēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1936.
Apbūves laukums	17,4 m ²
Kopējā platība	13,5 m ²
Griestu augstums	2,0 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Dzelzsbetona paneļi
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu apšuvums
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	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.

Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,0	-	-	12,1
2	Pagraba ieeja	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,0	-	-	1,4

Kūts-klēts ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 003) ar kopējo platību 50,1 m², dabā ir daļēji sabrukusi. Tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts.

FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4256 008 0051 001) fasādes skati

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 4256 008 0051 001) fasādes skati		Pagraba ēkas (kadastra apz. 4256 008 0051 002) fasādes skats
		
Kūts-klēts ēkas (kadastra apz. 4246 009 0134 003) fasādes skats		Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati		
		
Īpašuma kopskati		Piebraucamais ceļš
		
Piebraucamais ceļš	Autoceļa V302 kopskati	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamā māja lauku apvidū.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas “Jaunpūķi”, Jaunpiebalgas pagastā, Cēsu novadā, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – dzīvojamā māja lauku apvidū.

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 rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

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

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

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, 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 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 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:**

- atrodas ~2 km no Jaunpiebalgas;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (83,9 m²);
- optimāla zemes gabala kopplatība (0,5828 ha) piemājas vajadzībām;
- īpašums ir apdzīvots un uzturēts;
- ir tieša un laba piebraukšana.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības uz apbūvi;
- dalītas īpašumtiesības uz zemes gabalu;
- vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate;
- apbūves tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs/slikts;
- vietējo inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas "Jaunpūķi", Jaunpiebalgas pagastā, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,5828 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4256 008 0051 001) ar kopējo platību 83,9 m², pagraba ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 002) ar kopējo platību 13,5 m² un kūts-klēts ēka (kadastra apz. 4256 008 0051 003) ar kopējo platību 50,1 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 24. oktobrī varētu būt:

EUR 4 800 (Četri tūkstoši astoņi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

