

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/3 DOMĀJAMO DAĻU NO
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

BĒRZAINES IELA 14 – 2, CĒSIS, 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 Bērzaines iela 14 – 2, Cēsis, Cēsu novads novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Krimai

2024. gada 25. oktobris

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

Bērzaines ielā 14 – 2, Cēsis, Cēsu novadā

un sastāv no

divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 53,9 m² (saskaņā ar zemesgrāmatas datiem) un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 539/2286 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apz. 4201 006 0706 001), palīgceltnēm un zemes (kadastra apz. 4201 006 0706), piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2024. gada 24. oktobrī.

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

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērinātas tiesu izpildītājas 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 **vērtējamās 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas pieder fiziskai personai**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 3 100 (Trīs tūkstoši viens simts eiro)

Savukārt visiespējamākā **vērtējamā kopējā nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 10 300 (Desmit tūkstoši trīs 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, 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

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75 nekustamā īpašuma vērtēšanā

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	8
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	8
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	13
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	15
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	16
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Bērzaines iela 14 – 2, Cēsis, Cēsu novads
Kadastra Nr.	4201 900 1812
Vērtējamā objekta sastāvs	Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 53,9 m ² (saskaņā ar zemesgrāmatas datiem) un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 539/2286 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apz. 4201 006 0706 001), palīgceltņem un zemes (kadastra apz. 4201 006 0706). <i>Vērtētājam nav precīza informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā iespējamo nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību vai reālo sadali starp īpašniekiem. Saskaņā ar Civillikuma lietu tiesību daļas 1075. pantu, 1/3 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski datot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām).</i>
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav zināms.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 1725 2, pamatojoties uz tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Bērzaines ielā 14 – 2, Cēsis, Cēsu novadā un sastāv no dzīvokļa īpašuma, ir nostiprinātas: <ul style="list-style-type: none"> • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. 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 atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Līga Krīma.
Objekta apsekošana	Īpašuma apskate tika veikta 2024. gada 24. oktobrī. Dzīvokļa iekštelpas tika daļēji apskatītas – netika parādīta vannas istaba.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.
Noteiktās vērtības 1/3 domājamās daļas tirgus vērtība 1/3 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 6 200 (Seši tūkstoši divi simti eiro) EUR 3 100 (Trīs tūkstoši viens simts eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Noteiktās vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 18 700 (Astoņpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro) EUR 10 300 (Desmit tūkstoši trīs simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 55% apmērā no tirgus vērtības. 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 nodaļuma izdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlika 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.

Dzīvokļa plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

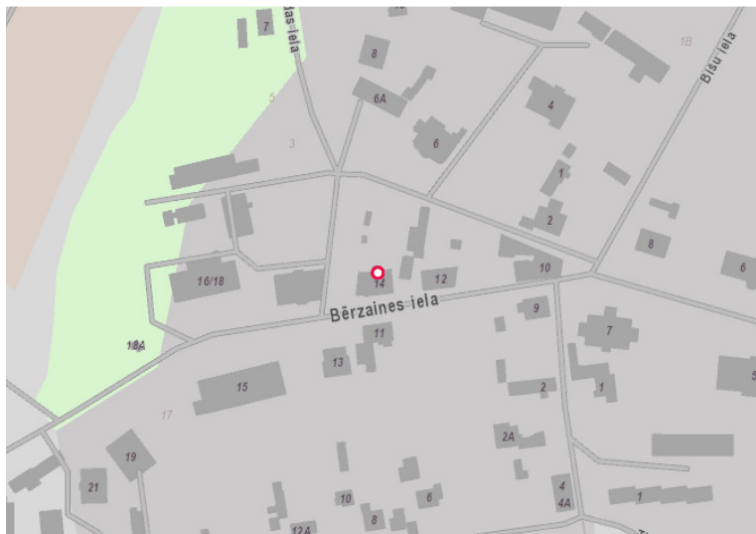
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

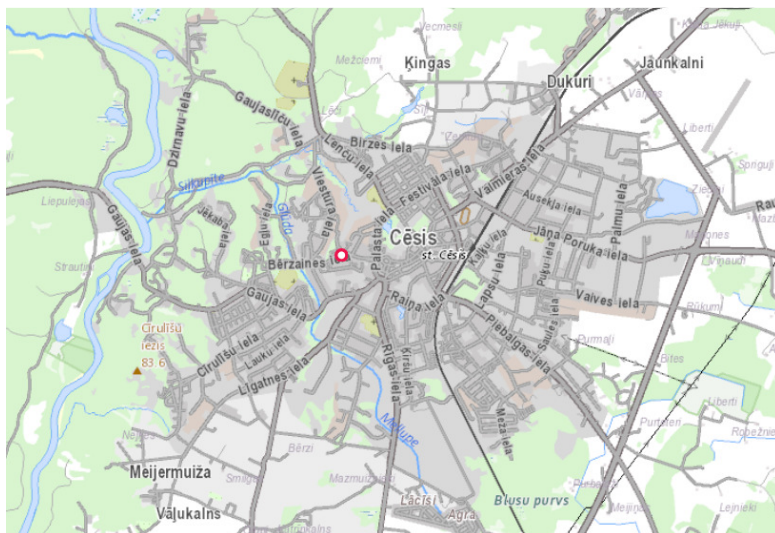
Nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētā, kas ir otra lielākā pilsēta Vidzemē. Cēsu pilsētu raksturo plašais kultūras un mākslas pasākumu piedāvājums, vecpilsētas ieliņu līkloči, kā arī viduslaiku pils mūru varenība. Cēsis atrodas ~85 km attālumā no Rīgas, ~25 km no Valmieras pilsētas un ~30 km no Siguldas.

Vērtējamais objekts atrodas Bērzaines un Glūdas ielu apbūves rajonā. Pie dzīvojamās ēkas laba piebraukšana no Bērzaines ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Labas autotransporta novietošanas iespējas ēkas iekšpagalmā. Sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas turpat blakus ēkai.

Atrašanās vietas plāni:¹



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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido līdzvērtīga apbūve, atsevišķi komercobjekti. Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīta vietējā infrastruktūra, kur ~300 m attālumā atrodas Cēsu pilsētas mākslas skola, ~700 m attālumā Cēsu 1. pamatskola, ~500 m attālumā Cēsu pilsētas 1. pirmsskolas izglītības iestāde, ~700 m attālumā Cēsu klīnika un veikals “Top”, ~500 m attālumā aptieka. Līdz pilsētas centram jeb Vienības laukumam ir ~900 m, kur nelielos attālumos viens no otra atrodas pilsētas dome, vecpilsēta, Mākslas skola, Baznīcas laukums, Vidzemes koncertzāle “Cēsis”, A. Kalniņa Cēsu Mūzikas vidusskola, Sporta skola, Cēsu Pastariņa sākumskola, dažāda veida veikali un citi nepieciešamie infrastruktūras objekti.

Objekta raksturojums

Dzīvojamās ēkas apraksts	Pirmskara ēkas ekspluatācija uzsākta 1895. gadā, ēkas fasāde no iekšpagalma puses ir renovēta. Ēkai ir divi virszemes stāvi un pagrabstāvs. Ēkas fasāžu tehniskais stāvoklis un koplietošanas telpu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/labs. Ēkai ir koka konstrukcijas ārdurvis bez koda atslēgas.
Dzīvokļa apraksts (pēc pieņēmumiem, apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem)	
Kopējā platība	53,9 m ²
Griestu augstums	3,1 m
Stāvs	1/2
Iekštelpu apdares elementi:	
Griesti –	“iekārtie”, krāsojums;
Sienas –	tapetes, krāsojums;
Grīdas –	preskartons;
Logi –	iestikloti PVC konstrukcijas rāmjos;
Iekšdurvis –	koka konstrukcijas;
Ārdurvis –	koka konstrukcijas.
Komunikācijas un labiekārtojumi:	
Apkure –	vietējā centrālā (no malkas plīts virtuvē tiek apkurināts viss dzīvoklis);
Aukstā ūdens apgāde –	no centralizētiem tīkliem;
Karstā ūdens apgāde –	no centralizētiem tīkliem;
Kanalizācija –	vietējā-bedre;
Elektroapgāde –	no centralizētiem tīkliem;
Gāzes apgāde –	nav.
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs – telpu apdarei ir nepieciešama atjaunošana, jo tā ir fiziski un morāli nolietojusies, vairāk atbilst “padomju laika” prasībām.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūkā reģistrētie

dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.
Dzīvoklim 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.)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	13.0
2	istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	23.2
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.1	-	-	8.1
4	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.1	-	-	3.9
5	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.1	-	-	5.7

FOTOATTĒLI



Dzīvojamās ēkas fasādes skati



Dzīvojamās ēkas ārdurvis



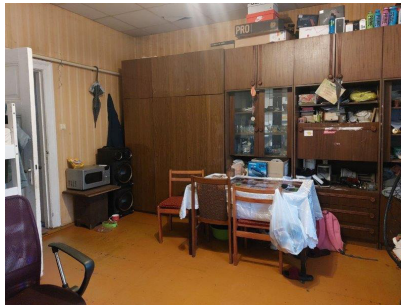
Kāpņu telpas skats



Dzīvokļa ārdurvis



Virtuve



Istaba



Istaba



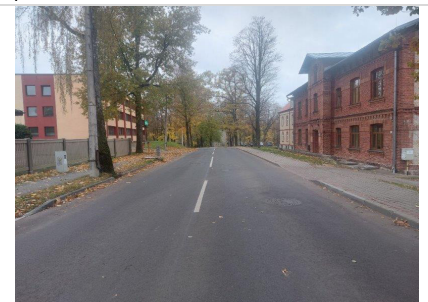
Iekšpagalma kopskati



Iekšpagalma kopskati



Iebrauktuve pagalmā



Bērzaines iela

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Bērzaines ielā 14 – 2, Cēsis, 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, vērtējamam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

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

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

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides 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 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 Cēsīs;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- dzīvoklim ir divpusējs logu izgaismojums;
- laba un tieša piebraukšana;
- optimāla divstābu dzīvokļa platība (53,9 m²);
- dzīvojamā māja ir daļēji renovēta (no iekšpagalma puses);
- Bērzaines iela ir ar asfalta segumu;
- Īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- dzīvojamā māja ir celta 1895. gadā;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs – ir nepieciešams remonts;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums, dzīvoklim ir krāsns apkure;
- dzīvoklis atrodas 1/2 stāvā.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Bērzaines ielā 14 – 2, Cēsīs, Cēsu novadā** un sastāv no divistabu dzīvokļa ar kopējo platību **53,9 m²** (saskaņā ar zemesgrāmatas datiem) un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma **539/2286 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas** (kadastra apz. **4201 006 0706 001**), palīgceltnēm un zemes (kadastra apz. **4201 006 0706**), piespiedu pārdošanas vērtība 2024. gada 24. oktobrī varētu būt:

EUR 3 100 (Trīs tūkstoši viens simts eiro)