

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 1/9 DOMĀJAMO DAĻU NO**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

“GRĀVĪŠI”, RAISKUMA 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:

2025. gada 8. septembris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2025. gada 18. septembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/9 domājamām daļām no nekustamā īpašuma "Grāvīši", Raiskuma pagastā, Cēsu novadā,** kas sastāv no

diviem zemes gabaliem (kadastra apz. 4274 008 0132; 4274 008 0133) un daudzdzīvokļu mājas (kadastra apz. 4274 008 0132 001), kur lietošanā nodotas 1/3 domājamās daļas no divistabu dzīvokļa Nr.3 ar kopējo platību 51,4 m² (saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem), piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 8. 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 **vērtējamās 1/9 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas pieder fiziskai personai**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 5 100 (Pieci tūkstoši viens simts 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

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
FOTOATTĒLI	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	“Grāvīši”, Raiskuma pagasts, Cēsu novads “Grāvīši” – 3, Raiskuma pagasts, Cēsu novads
Kadastra Nr.	4274 008 0132 – īpašums
Kadastra apz.	4274 008 0132 001 003 – dzīvoklis
Vērtējamā objekta sastāvs	1/9 domājamās daļas no diviem zemes gabaliem (kadastra apz. 4274 008 0132; 4274 008 0133) un daudzdzīvokļu mājas (kadastra apz. 4274 008 0132 001), kur lietošanā nodotas 1/3 domājamās daļas no divistabu dzīvokļa Nr.3 ar kopējo platību 51,4 m ² (saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem)
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Tehniskais stāvoklis	Labs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Dzīvoklī Nr.3 ir izbūvēta apvienotā tualetes/dušas telpa, kas saskaņā ar LR Kadastra reģistra datiem, nav saskaņota.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Raiskuma pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 430, pamatojoties uz 2002. gada 11. decembra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas “Grāvīši”, Raiskuma pagastā, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabaliem (kadastra apz. 4274 008 0132; 4274 008 0133) un apbūves: dzīvojamā ēka (lit.Nr.1), palīgceltnes (lit.Nr.2, 2A, 2B, 3), ir nostiprinātas: • 1/9 domājamās daļas fiziskai personai (daudzdzīvokļu māja lit.Nr.1 (1/3 domājamā daļa no dzīvokļa Nr.3); zeme); • 1/9 domājamās daļas fiziskai personai (daudzdzīvokļu māja lit.Nr.1 (1/3 domājamā daļa no dzīvokļa Nr.3); zeme); • 1/9 domājamās daļas fiziskai personai (daudzdzīvokļu māja lit.Nr.1 (1/3 domājamā daļa no dzīvokļa Nr.3); zeme); • 1/6 domājamās daļas fiziskai personai (daudzdzīvokļu māja lit.Nr.1 (1/2 domājamā daļa no dzīvokļa Nr.1); zeme, palīgēka lit.Nr.2, 2B, 3); • 1/6 domājamās daļas fiziskai personai (daudzdzīvokļu māja lit.Nr.1 (1/2 domājamā daļa no dzīvokļa Nr.1); zeme, palīgēka lit.Nr.2, 2B, 3) • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai (daudzdzīvokļu māja lit.Nr.1 (dzīvoklis Nr.2); zeme, palīgēka lit.Nr.2A)
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu. Īpašuma īres/nomas līgumi/lietošanas kārtība: <i>zemesgrāmatas II daļas 2. iedaļas ierakstā Nr. 1.1. ir reģistrēta kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtība saskaņā ar zemesgrāmatas tiesneša 1999. gada 21. janvāra lēmumu. Vidzemes rajona tiesa 01.09.2025. ir sniegusi rakstisku atbildi zvērinātai tiesu izpildītājai par to, ka lietā nav dokumenta par kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtību. Līdz ar to, vērtētājam nav iesniegta lietošanas kārtība, nav zināms tā juridiskais saturs. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.</i> 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 2025. gada 8. septembrī.

Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmas dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.
Noteiktās 1/9 domājamās daļas vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 9 300 (Deviņi tūkstoši trīs simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 5 100 (Pieci tūkstoši viens simts eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 55% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 8. septembris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2025. gada 18. septembris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamā īpašuma datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu bāze 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 plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

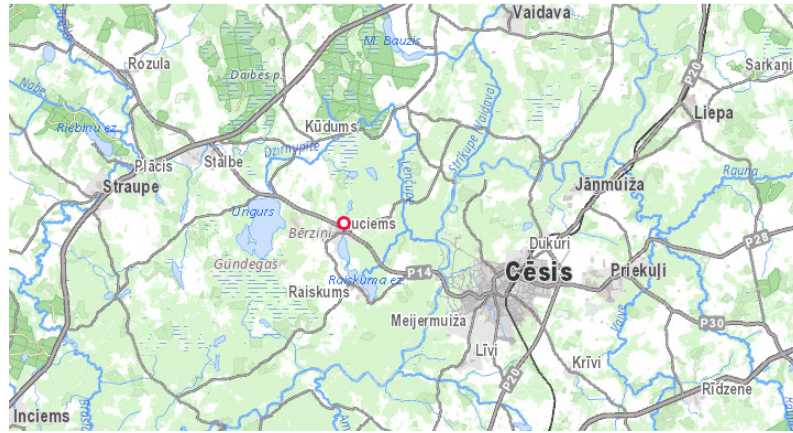
Nekustamais īpašums atrodas Raiskuma pagastā, kas ir viena no Cēsu novada administratīvajām teritorijām Gaujas labajā krastā pie Cēsīm. Robežojas ar Vaidavas pagastu, Liepas, Priekuļu, Drabešu, Straupes un Stalbes pagastiem, kā arī Cēsu pilsētu. Pagasta centrs atrodas Raiskumā.

Vērtējamais objekts atrodas ~4 km no Raiskuma, ~700 m Auciems, ~9 km no Cēsīm, ~35 km no Valmieras un ~85 km no Rīgas. Pie dzīvojamās ēkas laba piebraukšana no pašvaldības nozīmes autoceļa puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Ceļu tīkli uz Cēsīm, Valmieru, Rīgu ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Pie dzīvojamās ēkas ir laba autotransporta novietošanas iespējas.

Atrašanās vietas plāns:¹



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

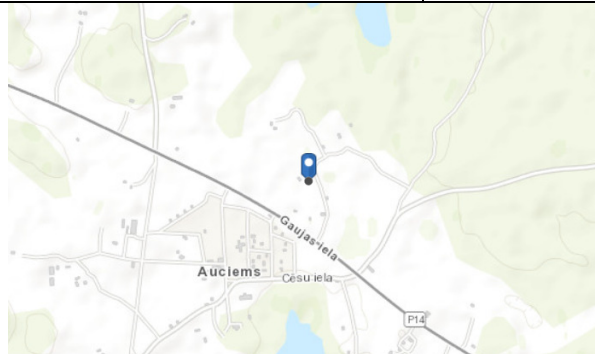


APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Apkārtnē apbūve – atsevišķas lauku viensētas, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojami zemes gabali, ~1 km Auciema ezers un ~4 km Ungura ezers. Tuvākās *izglītības iestādes* atrodas Raiskumā (~4 km), kur atrodas Aleksandra Biežiņa Raiskuma pamatskola un pirmsskolas grupa. *Veikals “Lats”* atrodas Auciemā ~650 m attālumā, kā arī Raiskumā arī ir veikals “Lats”. Citi objekti atrodas Cēsu pilsētā (~9 km).

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/straupu 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

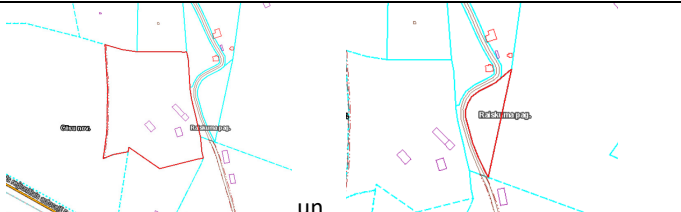


Avots: <https://geodata.lvsmc.lv>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nevajag
Zeme/augsne:	
Augsnes erozija	nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nevajag
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	nav
Piesārņojuma atliekas	nav
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	nav

Bīstamu objektu tuvums	nav
Gaisa piesārņojums	nav
Citi piesārņojuma avoti	nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais trokšnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	nav
Industriālais trokšnis - 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
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	Pirmskara sērijas projekta ēkas ekspluatācija uzsākta 1935. gadā. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkā ir trīs telpu grupas (dzīvokļi) un koplietošanas telpas. Ēkas fasādes un koplietošanas telpu stāvoklis vērtējams kā labs. Ēkai ir koka konstrukcijas ārdurvis bez koda atslēgas.
Zemes gabala plāni	
Dzīvokļa apraksts (pēc ārējās apskates, pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem)	
Kopējā platība	51,4 m ²
Griestu augstums	2,66 m
Stāvs	1/2
Iekštelpu apdares elementi:	Griesti – krāsojums; Sienas – krāsojums, tapetes; Grīdas – lamināts, flīzes; Logi – PVC divpakešu; Iekšdurvis – Koka konstrukcijas; Ārdurvis – metāla konstrukcijas.
Komunikācijas un labiekārtojumi:	Apkure – vietējā - krāsnīņa; Aukstā ūdens apgāde – no centralizētiem tīkliem; Karstā ūdens apgāde – boileris; Kanalizācija – no centralizētiem tīkliem; Elektroapgāde – no centralizētiem tīkliem; Gāzes apgāde – nav.
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā labs – iekštelpu apdare atbilst mūsdienu prasībām.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Dzīvoklī ir izbūvēta apvienotā tualetes/dušas telpa, kas saskaņā ar LR Kadastra reģistra datiem, nav saskaņota.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticams.

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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.66	-	-	5.2	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.66	-	-	12.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.66	-	-	14.0	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.66	-	-	18.4	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.66	-	-	1.7	-

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte

1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

Apkures veids	malkas apkure
Apsildāmā platība	51,4 m ²
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	nav
Ventilācija (ir/nav)	nav
Energoefektivitātes sertifikāts	nav
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

2. Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi

Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	nē

3. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija

Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	nav
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	nav

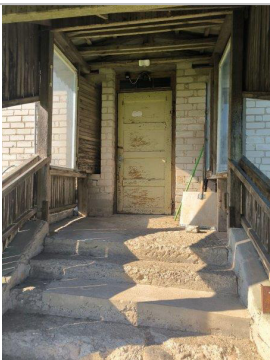
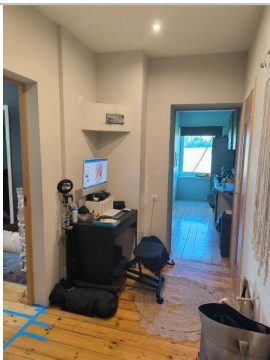
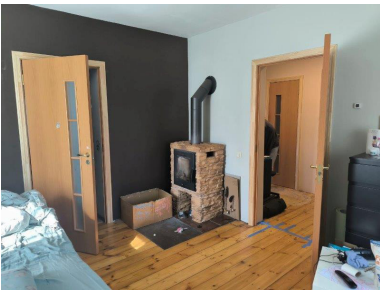
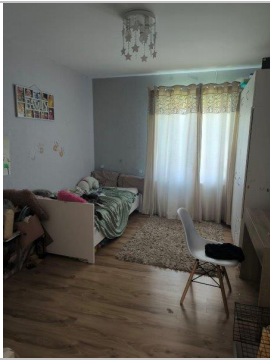
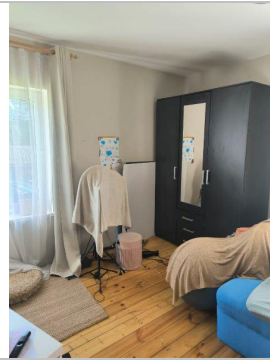
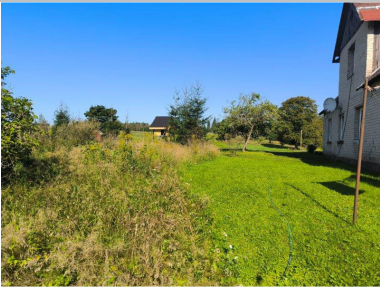
4. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas

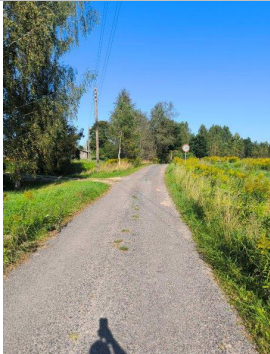
Viedās mājas vadības sistēma	nav
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	vērtēšanas dienā nav
Elektroauto uzlādes iespējas	~10 km attālumā, Cēsis, Uzvaras bulvārī 22, atrodas uzlādes stacija e-mobi
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Pie valsts reģionālā autoceļa P14 (Umurga-Cēsis-Līvi), ~700 m attālumā atrodas sabiedriskā transporta pietura atrodas.
Pieejamība personām ar invaliditāti	nav

FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas (lit. 1) fasādes kopskati

		
Ēkas ārdurvis	Dzīvokļa ārdurvis	Dzīvokļa iekštelpu skati
		
Dzīvokļa iekštelpu skati	Dzīvokļa iekštelpu skati	Dzīvokļa iekštelpu skati
		
Dzīvokļa iekštelpu skati	Dzīvokļa iekštelpu skati	Dzīvokļa iekštelpu skati
		
Dzīvokļa iekštelpu skati	Zemes gabalu kopskati	Zemes gabalu kopskati
		
Zemes gabalu kopskati	Zemes gabalu kopskati	Zemes gabalu kopskati

		
Zemes gabalu kopskati	Zemes gabalu kopskati	Zemes gabalu kopskati
		
Zemes gabalu kopskati	Pagrieziens uz īpašumu	Pašvaldības nozīmes ceļš

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Grāvīši”, Raiskuma pagastā, Cēsu novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais - **dzīvoklis**.

Mūsu novērtējuma atskaite 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:

- 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 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 ~4 km no Raiskuma, ~700 m Auciems, ~9 km no Cēsīm, ~35 km no Valmieras un ~85 km no Rīgas;
- ceļu tīkli uz Cēsīm, Valmieru, Rīgu ir ar labas kvalitātes asfalta segumu;
- ēkas fasādes un koplietošanas telpu stāvoklis vērtējams kā labs;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- laba piebraukšana un auto novietošana pie ēkas.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- dzīvoklim ir krāsniņas apkure;
- dzīvoklis atrodas 1/2 stāvā;
- dzīvoklis atrodas pirmskara projekta ēkā, kas būvēta 1935. gadā.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/9 domājamām daļām no nekustamā īpašuma "Grāvīši", Raiskuma pagastā, Cēsu novadā**, kas sastāv no diviem zemes gabaliem (kadastra apz. 4274 008 0132; 4274 008 0133) un daudzdzīvokļu mājas (kadastra apz. 4274 008 0132 001), kur lietošanā nodotas 1/3 domājamās daļas no divstābu dzīvokļa Nr.3 ar kopējo platību 51,4 m² (saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem), piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 8. septembrī varētu būt:

EUR 5 100 (Pieci tūkstoši viens simts eiro)