

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 1/4 DOMĀJAMO DAĻU NO**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

“JAUNMESLI”, PRIEKUĻU PAGASTS, CĒSU NOVADS



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

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 8. janvāris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2026. gada 12. janvāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Jaunmesli”, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4272 006 0113)** un sastāv no

zemes gabala (kadastra apz. 4272 006 0113) ar kopējo platību 1,4 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4272 006 0113 001) ar platību 137,2 m², pagrabs (kadastra apz. 4272 006 0113 002) ar platību 21,5 m², kūts-drupas (kadastra apz. 4272 006 0113 003) ar platību 90,4 m², kūts (kadastra apz. 4272 006 0113 004) ar platību 84,7 m² un pagrabs (kadastra apz. 4272 006 0113 005) ar platību 15,8 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 8. janvārī.

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. 1/4 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma 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 **fiziskai personai 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 7 000 (Septiņi tūkstoši eiro)

Vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cieņā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS.....	7
KLIMATS UN VIDE	8
DZĪVOJAMĀS MĀJAS RAKSTUROJUMS	9
PALĪGĒKU RAKSTUROJUMS	10
FOTOATTĒLI.....	11
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
PIELIKUMI	18
ZEMES ROBEŽU PLĀNS	18

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Jaunmesli", Priekuļu pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs	4272 006 0113
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz. 4272 006 0113) ar kopējo platību 1,4 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4272 006 0113 001) ar platību 137,2 m ² , pagrabs (kadastra apz. 4272 006 0113 002) ar platību 21,5 m ² , kūts-drupas (kadastra apz. 4272 006 0113 003) ar platību 90,4 m ² , kūts (kadastra apz. 4272 006 0113 004) ar platību 84,7 m ² un pagrabs (kadastra apz. 4272 006 0113 005) ar platību 15,8 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Lauku viensētas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Lauku viensētas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija. Vērtētājam netika iesniegta apbūves dokumentācija un netika nodrošināta iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 491, pamatojoties uz tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Jaunmesli", Priekuļu pagastā, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 4272 006 0113) un dzīvojamās ēkas un četrām palīgceltņiem, ir nostiprinātas: • 1/4 domājamās daļas fiziskai personai (uz visu īpašumu); • 3/4 domājamās daļas fiziskai personai (uz zemi); • 5/8 domājamās daļas fiziskai personai (uz ēkām).
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēta lietu tiesība, kas apgrūtina nekustamo īpašumu: • Atzīme-ceļa servitūts-0,2 km. Minētais apgrūtinājums <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. • Nostiprināta lietošanas tiesība uz nekustamā īpašuma daļu līdz mūža galam. Tiesības ieguvēji: fiziska persona, dzimis 1953. gadā un viņa laulātā. Pamats: 17.12.2007. dāvinājuma līgums, reģ. nr. 357. Minētais apgrūtinājums <i>negatīvi ietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ceļa servitūta teritorija-0,08 ha; • pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0818 ha; • dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0818 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0131 ha; • nacionālā parka neitrālās zonas teritorija-1,4 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0037 ha; • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0818 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: 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 2026. gada 8. janvārī. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa. Vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate un foto fiksācija. 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 dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.
Noteiktās vērtības 1/4 domājamās daļas vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 14 000 (Četrpadsmit tūkstoši eiro) EUR 7 000 (Septiņi tūkstoši eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 8. janvāris.
Vērtējuma atskaides parakstīšanas un noformēšanas datums	2026. gada 12. janvāris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- zemesgrāmatas dati;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu tirgus 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 gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

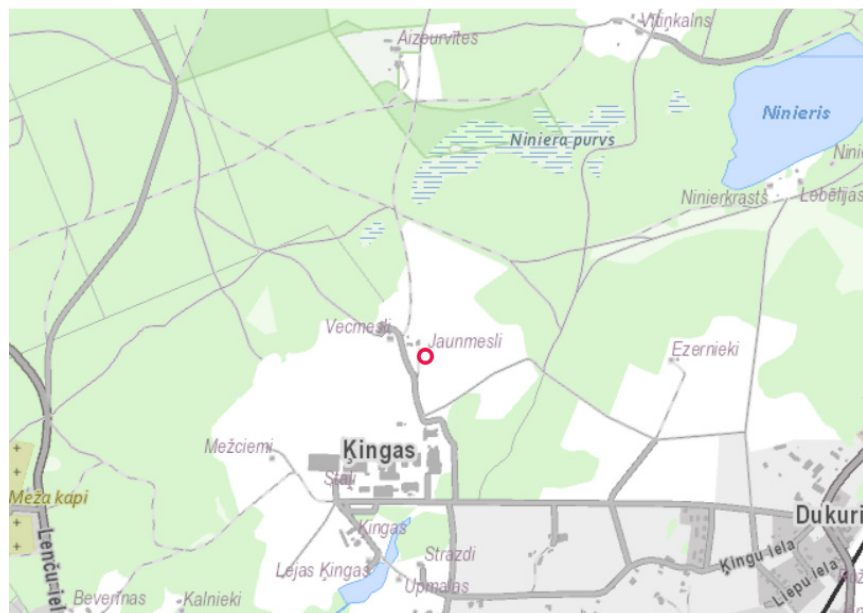
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Vērtējamais objekts atrodas Priekuļu pagastā, kas ir viena no Cēsu novada administratīvajām teritorijām, Gaujas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Cēsu pilsētu un Liepas, Veselavas, Vaives un Raiskuma pagastiem, kā arī Smiltenes novada Raunas pagastu.¹

Vērtējamais objekts atrodas ~1 km no Cēsu pilsētas robežas, ~3,5 km no Cēsu pilsētas centra daļas un ~6 km no Priekuļiem.

Pie vērtējamā objekta ir tieša un laba piebraukšana pa grants seguma piebraucamo ceļu.

Atrašanās vietas plāns:²



¹ https://lv.wikipedia.org/wiki/Priekulu_pagasts

² www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Apkārtejā apbūve – līdzvērtīga lauku viensētu apbūve, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojami zemes gabali, ražošanas apbūve. Infrastruktūras objekti pieejami Cēsu pilsētā, kur pieejami visa veida dzīvošanai nepieciešamie objekti.

ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

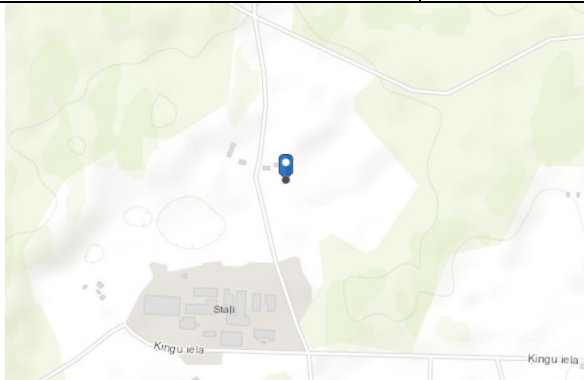
Zemes gabals ar kadastra Nr. 4272 006 0113 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 1,4 ha, kur lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir 1,0 ha (aramzeme 0,4 ha, augļu dārzi 0,1 ha, ganības 0,5 ha), zeme zem ēkām 0,2 ha, zemes zem ceļiem 0,2 ha. Lauksaimniecības zemes vidējais kvalitātes novērtējums ir 40 balles, meliorēta 0,2 ha. Zemes gabalam plānā ir regulāra daudzstūra forma, zemes reljefs ir līdzens. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja un četras zemesgrāmatā reģistrētas palīgēkas, kā arī viena palīgēka-mazēka, kas nav reģistrēta zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra reģistrā.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu izešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusskāžu 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: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs-Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/augšne:	
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 troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav informācija
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Nav
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav
Citi novērojumi	Nav

DZĪVOJAMĀS MĀJAS RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 4272 006 0113 001
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	169,8 m ²
Kopējā platība	137,2 m ²
Griestu augstums	2,55 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Akmens mūris
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	Balto ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti koka un PVC konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārddurvis	Koka/viegļmetāla konstrukcijas
Iekšddurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā-aka (pieņēmums)
Kanalizācija	Vietējā (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā-krāsns, plīts (pieņēmums)
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija. Vērtētājam netika iesniegta apbūves dokumentācija un netika nodrošināta iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem ēka sastāv no diviem dzīvokļiem.

Telpu eksplikācija:

Adrese	Kop. platība, kv.m.
"Jaunmesli" - 1, Priekuļu pag., Cēsu nov.	79.6
"Jaunmesli" - 2, Priekuļu pag., Cēsu nov.	57.6
Ēka kopā:	137.2

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

Apkures veids	Malkas apkure (pieņēmums)
Apsildāmā platība	137,2 m ² (pieņēmums)
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts BIS
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	Nav

prasībām	
Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav
Elektroauto uzlādes iespējas	e-mobi uzlādes stacija ~2,5 km Uzvaras bulvārī 22, Cēsis
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~1,5 km attālumā, Dukuros. ~3,5 km Cēsu autoosta un dzelzceļa stacija
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

PALĪGĒKU RAKSTUROJUMS

Palīgēku raksturojums veidots saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, pieņēmumiem un ārējās apskates datiem dabā:

Ēkas tips	Pagrabs	Kūts	Kūts	Pagrabs
Kadastra apzīmējums	42720060113002	42720060113003	42720060113004	42720060113005
Celšanas gads	1930	1930	1930	1960
Kopējā platība, m².	21.5	90.4	84.7	15.8
Stāvi	1 pazemes		1 virszemes	1 pazemes
Konstruktīvie elementi:				
<i>pamati</i>	akmens mūris	nepastāv - dabā ēkas drupas	akmens mūris	dzelzsbetona, betona bloki
<i>sienas</i>	akmens mūris 2.5 ķieģeļu biezumā vai biežāks		akmens mūris 2.5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	monolītais dzelzsbetons, betons
<i>pārsegumi</i>	betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves		koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	monolīta dzelzsbetona klājs
<i>jumta segums</i>	zemes uzbērums		azbestcimenta loksnes	azbestcimenta loksnes
<i>fasāde</i>	akmens mūris, zemes uzbērums		koka konstrukcijas, baltie ķieģeļi, vieglbetons	koka dēļu apšuvums, zemes uzbērums
Inženierkomunikācijas:				
<i>elektroapgāde</i>	ir (pieņēmums)		ir (pieņēmums)	ir (pieņēmums)
<i>apkure</i>	nav		nav	nav
<i>ūdensapgāde</i>	nav		nav	nav
<i>kanalizācija</i>	nav		nav	nav
Tehniskais stāvoklis	apmierinošs (pieņēmums)		apmierinošs (pieņēmums)	apmierinošs (pieņēmums)

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (lit. 001) fasādes skati		
		
Pagraba ēkas (lit. 002) fasādes skats	Kūts-drupas ēkas (lit. 003) fasādes skats	Kūts-drupas ēkas (lit. 003) fasādes skats
		
Kūts ēkas (lit. 004) fasādes skats	Pagraba ēkas (lit. 005) fasādes skats	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati

		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Piebraucamais ceļš	Piebraucamais ceļš
		
	Piebraucamais ceļš	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: lauku viensētas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Jaunmesli”, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **lauku viensētas apbūve**.

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, vērtētajam 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 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 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 ~1 km no Cēsu pilsētas robežas, ~3,5 km no Cēsu pilsētas centra daļas un ~6 km no Priekuļiem;
- labs infrastruktūras līmenis;
- ir tieša un laba piebraukšana.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- dzīvojamā māja ir divu dzīvokļu māja;
- vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- nostiprināta lietošanas tiesība uz nekustamā īpašuma daļu līdz mūža galam.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas "Jaunmesli", Priekuļu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4272 006 0113) un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 4272 006 0113) ar kopējo platību 1,4 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 4272 006 0113 001) ar platību 137,2 m², pagrabs (kadastra apz. 4272 006 0113 002) ar platību 21,5 m², kūts-drupas (kadastra apz. 4272 006 0113 003) ar platību 90,4 m², kūts (kadastra apz. 4272 006 0113 004) ar platību 84,7 m² un pagrabs (kadastra apz. 4272 006 0113 005) ar platību 15,8 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 8. janvārī varētu būt:

EUR 7 000 (Septiņi tūkstoši eiro)

PIELIKUMI

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

