

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

ĀBEĻU IELA 4, CESVAINE, MADONAS 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:

2026. gada 25. marts

God. Zvērinātam tiesu izpildītājam Naurim Miglavam

2026. gada 27. marts

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

Ābeļu ielā 4, Cesvainē, Madonas novadā (kadastra Nr. 7007 001 0026) un sastāv no **zemes gabala (kadastra apz. 7007 001 0026) ar kopējo platību 5 595 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 7007 001 0026 001) ar kopplatību 133,2 m², šķūnis (kadastra apz. 7007 001 0026 002) ar kopplatību 33,9 m² un būve – pamati (kadastra apz. 7007 001 0026 003)**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 25. martā.

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 dālot 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 esam secinājuši, ka visiespējamākā **1/4 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kura tiesiskais valdītājs ir fiziska persona**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 7 600 (Septiņi tūkstoši seši 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

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.....	7
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	8
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	8
KLIMATS UN VIDE	9
APBŪVES RAKSTUROJUMS	10
FOTOATTĒLI.....	11
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	14
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	16
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	16
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	17
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	18
PIELIKUMI	19
ZEMES ROBEŽU PLĀNS	19

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Ābeļu iela 4, Cesvaine, Madonas novads
Kadastra numurs	7007 001 0026
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz. 7007 001 0026) ar kopējo platību 5 595 m² un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 7007 001 0026 001) ar kopplatību 133,2 m², šķūnis (kadastra apz. 7007 001 0026 002) ar kopplatību 33,9 m² un būve – pamati (kadastra apz. 7007 001 0026 003). <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. 1/4 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski datot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās mājas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības Tiesiskais valdījums	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cesvaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000590516, īpašuma tiesības uz zemes gabalu (kadastra apz. 7007 001 0026) ar platību 5595 m² un trijām būvēm (kadastra apz. 7007 001 0026 001; 7007 001 0026 002; 7007 001 0026 003), kas atrodas Ābeļu ielā 4, Cesvainē, Madonas novadā, ir nostiprinātas: • 3/4 domājamās daļas fiziskai personai. Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta datiem kā tiesiskais valdītājs uz 1/4 domājamām daļām reģistrēta fiziska persona.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas datorizdruku, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • atzīme: valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Cesvaines luterāņu baznīcas (nr. 6470) aizsargjosla; • atzīme: 0.4 kV elektropārvades pazemes kabeļa aizsargjosla; • atzīme: 20 kV elektropārvades līnijas aizsargjosla; • atzīme: sakaru piekarkabeļa aizsargjosla; • atzīme: SIA "Cesvaines komunālie pakalpojumi" piederošs ūdensvads; • atzīme: aizsargjoslas teritorija gar ielu-sarkanā līnija. Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem, ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju-0,0062 ha; • vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās-0,4855 ha; • dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,5595 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0010 ha; • sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu-0,5595 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas

	līdz 2 metru dziļumam-0,0022 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0023 ha; • vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu-0,5595 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 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	Zvērināts tiesu izpildītājs Nauris Miglavs.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 25. martā. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate un fotofiksācija. 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:	EUR 15 300 (Piecpadsmit tūkstoši trīs simti eiro) EUR 7 600 (Septiņi tūkstoši seši simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Piespiedu pārdošanas vērtība	
Piespiedu pārdošanas termiņš	
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatas datorizdrukā;
- Vienošanās 29.03.94.
- Madonas rajona tiesas spriedums 03.09.99;
- Valsts Zemes dienesta dati;
- Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietas;
- 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.

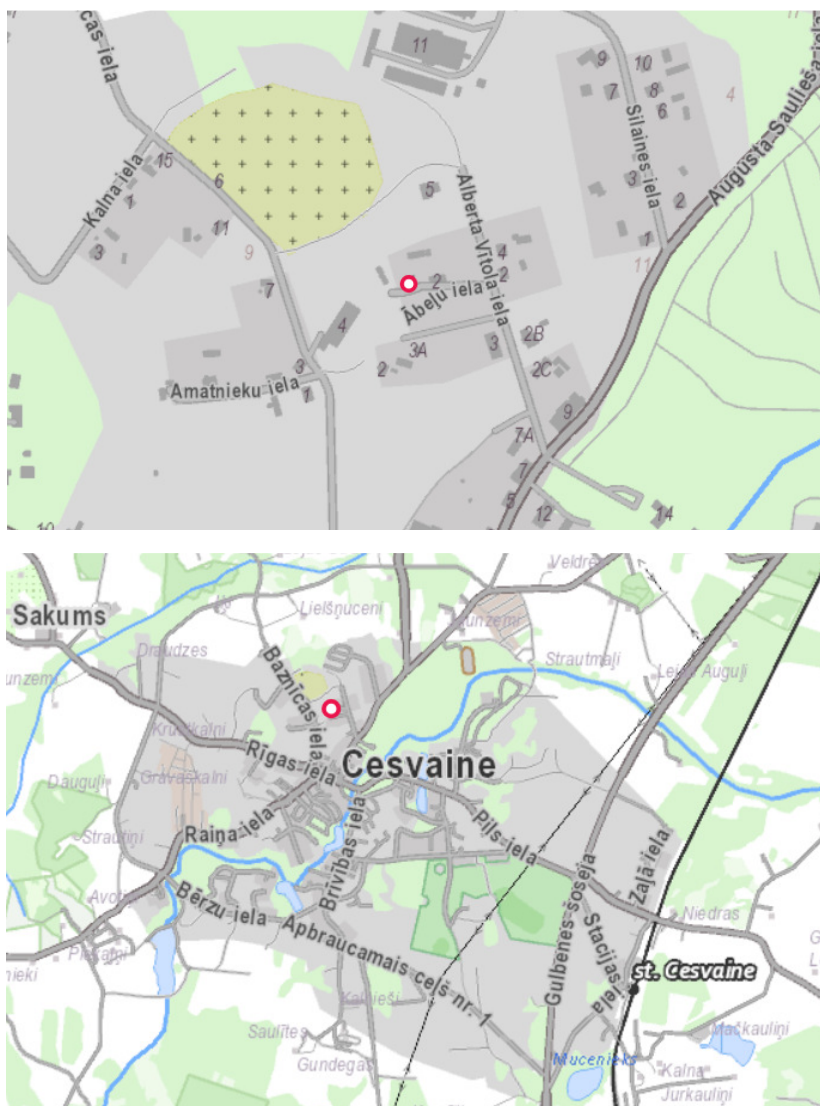
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

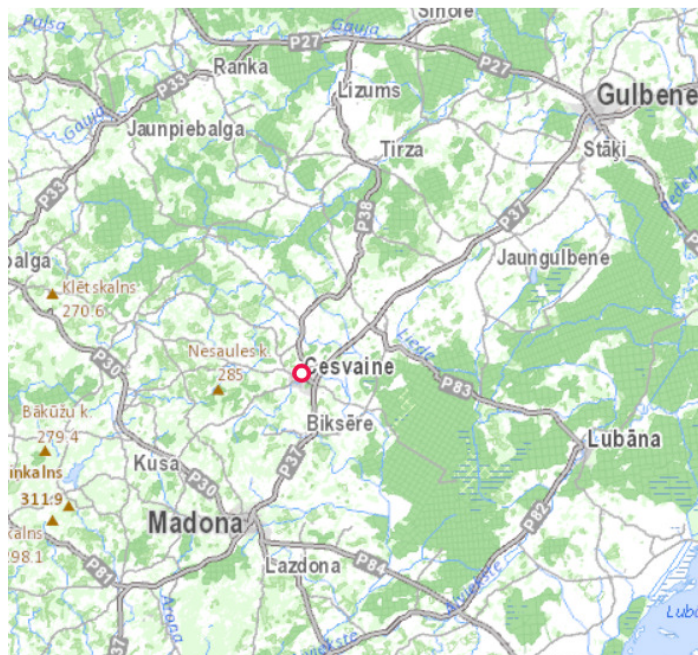
Nekustamais īpašums atrodas Cesvainē, kas ir pilsēta Vidzemes centrālajā daļā ~160 km no Rīgas. Cesvaine atrodas Vidzemes augstienē pie Sulas upītes, kas tek cauri Cesvaines parkam. Pilsētu šķērso autoceļi P37 (Pļaviņas-Madona-Gulbene) un P38 (Cesvaine-Velēna), gar dienvidaustrumu robežu iet Pļaviņu—Gulbenes dzelzceļš.

Vērtējamais objekts atrodas Ābeļu un Alberta Vītola ielu apbūves apkaimē. Pie nekustamā īpašuma ir tieša un laba piebraukšana no Ābeļu ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes asfaltbetona segumu. Ābeļu iela nav caurbraucama (pa to brauc tikai to autotransporta dalībnieki, kuri dzīvo pie šīs ielas).

Atrašanās vietas plāns:¹



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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido individuālo māju apbūve, mazstāvu daudzdzīvokļu ēka, Cesvaines Luterāņu baznīca, ~250 m attālumā pilsētas kapi. Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīta infrastruktūra, kur ~1 km Cesvaines vidusskola, ~900 m pirmsskolas izglītības iestāde "Brīnumzeme un Cesvaines Mūzikas un Mākslas skola. *Veikali*: ~500 m veikali "Lats" un "Top". Citi objekti: ~750 m Benu aptieka un pasts, ~550 m aptieka 1, ~1 km kultūras nams.

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kadastra Nr. 7007 001 0026 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):

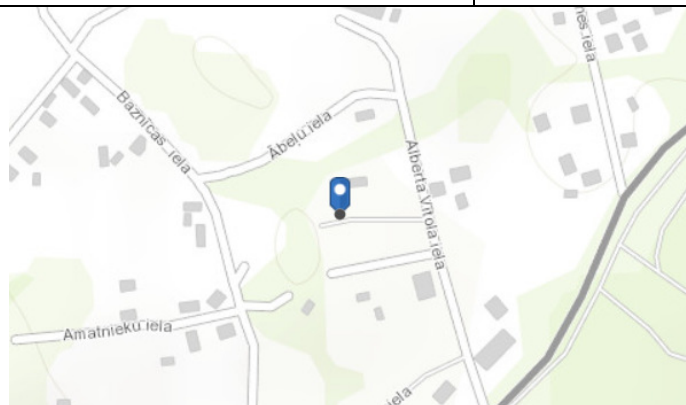


Zemes gabala kopējā platība ir 5 595 m². Zemes gabalam plānā ir neregulāra daudzstūra forma, zemes virsmas reljefs ir ainaviski paugurains. Zemes gabals tiek uzturēts. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem un ar Ābeļu ielu. Zemes gabals ir norobežots ar jaunu koka konstrukcijas vairogu sētu, kas nostiprināts betona stabos, ar metāla žogu paneļiem un gar baznīcas īpašuma robežu ar akmens mūri. Uz zemes gabala

atrodas dzīvojamā māja (lit. 001) un šķūnis (lit.002), kā arī šķūņa (lit. 003) vietā ir jauni pamati.

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://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/ugsne:	
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 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

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 7007 001 0026 001
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	2-stāva koka konstrukcijas ēka ar pagrabstāvu
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija
Apbūves laukums	103,7 m ²
Kopējā platība	133,2 m ²
Griestu augstums	1,9 m – 2,85 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Betona
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka karkasa konstrukcijas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti PVC un koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā (pieņēmums)
Kanalizācija	Vietējā – bedre (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā - krāsns (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.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem, un tie ir ticami. Ārēji ir redzams, ka veranda Nr. 9 ir demontēta.

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība			Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Koridors		4.3		2.55	
1	2	Palīgtelpa		1.9		2.55	
1	3	Istaba	14.2			2.55	
1	4	Istaba	10.9			2.55	
1	5	Virtuve		5.1		2.55	
1	6	Virtuve		5.1		2.55	
1	7	Istaba	14.5			2.55	
1	8	Istaba	14.7			2.55	
1	9	Veranda		4.4		2.85	
1	10	Vējtveris		4.6		2.40	
1	11	Tualete		1.5		2.40	
2	12	Koridors		8.3		2.20	
2	13	Istaba	14.7			2.20	
2	14	Istaba	13.1			2.20	
-1	15	Ieeja pagrabā		2.4		1.90	
-1	16	Pagrabis		13.5		1.90	
Kopā			82.1	51.1	0.0		
Dzīvokļa platība							133.2
Dzīvokļa kopējā platība							133.2

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte**1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu**

Apkures veids	Vietējā krāsns (pieņēmums)
Apsildāmā platība	Nav precīza informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts būvniecības informācijas sistēmā (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 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 konstatēts
Elektroauto uzlādes iespējas	Tuvumā nav konstatēts
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~350 m attālumā pie Augusta Saulieša ielas. Cesvaines pilsētas autoosta ~1 km attālumā.
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

- Uz zemes gabala atrodas koka konstrukcijas šķūnis (kadastra apz. 7007 001 0026 002) ar kopējo platību 33,9 m², kas celts 1930. gadā. Ēka ir fiziski un morāli nolietojusies.
- Šķūnis (kadastra apz. 7007 001 0026 003) ar kopējo platību 32,5 m² dabā nepastāv. Tā vietā ir izbūvēti jauni pamati.

FOTOATTĒLI

Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 7007 001 0026 001) fasādes skati

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 7007 001 0026 001) fasādes skati		
		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 7007 001 0026 001) fasādes skati	Šķūņa ēkas (kadastra apz. 7007 001 0026 002) fasādes skati	
		
Jauni pamati šķūņa (kadastra apz. 7007 001 0026 003) vietā	Zemes gabala kopskati	
		
Zemes gabala kopskati		
		
Zemes gabala kopskati		



LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ābeļu ielā 4, Cēsainē, Madonas novadā**, **labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **dzīvojamās mājas 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, 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 izmaksas. (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 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 Cesvaines pilsētā – ļoti ainaviskā vietā, blakus luterāņu baznīcai;
- ir tieša un laba piebraukšana - Ābeļu iela nav caurbraucama (pa to brauc tikai to autotransporta dalībnieki, kuri dzīvo pie šīs ielas);
- Ābeļu iela ir ar labas kvalitātes asfalta segumu;
- laba zemes gabala kopplatība (5595 m²);
- optimāla dzīvojamās mājas kopējā platība (133,2 m²).

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- vērtējamā 1/4 domājamā daļa nav reģistrēta zemesgrāmatā;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- dzīvojamā māja celta 1930. gadā;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par **1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Ābeļu ielā 4, Cesvainē, Madonas novadā** (kadastra Nr. **7007 001 0026**) un sastāv no **zemes gabala** (kadastra apz. **7007 001 0026**) ar kopējo platību **5 595 m²** un **apbūves: dzīvojamā māja** (kadastra apz. **7007 001 0026 001**) ar kopplatību **133,2 m²**, **šķūnis** (kadastra apz. **7007 001 0026 002**) ar kopplatību **33,9 m²** un **būve – pamati** (kadastra apz. **7007 001 0026 003**), piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 25. martā varētu būt:

EUR 7 600 (Septiņi tūkstoši seši simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

VZD MADONAS RAJONA NODAĻA
Forma A

19 99 g. 04. 02.
Uzskaites Nr. 1580/1
Uzskaites grāmata Nr. 3



LATVIJAS REPUBLIKA

MADONAS RAJONS

CESVAINES PILSĒTA AR LAUKU TERITORIJU

ĀBEĻU IELA Nr. 4

Zemes kadastra Nr. 7007 - 001 - 0026

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Cesvaines pilsētas ar lauku teritoriju zemes komisijas sēdes protokolam Nr. 202 13. 11. '98. Plāns apstiprināts, īpašuma tiesības atjaunotas ar Cesvaines pilsētas ar lauku teritoriju zemes komisijas lēmumu

Plāns sastādīts pēc 1998. gada uzmērīšanas materiāliem
Mērogs 1 : 1000 ; 1. precizitātes kategorija

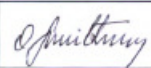
Zemes kopplatība ir 5595 m²

Zemes īpašums reģistrēts _____ zemes grāmatu nodaļas _____ zemes grāmatā _____ gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Nodaļas priekšnieks: _____



VALSTS ZEMES DIENESTS Madonas rajona nodaļa			
Nodaļas priekšnieks:		O. Smiltnieks	04.02.99

