NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

“RATNIEKI”, TAURENE, TAURENES 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 25. marts

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Ditai Voronovai

2026. gada 30. marts

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas
"Ratnieki", Taurenē, Taurenes pagastā, Cēsu novadā
un sastāv no
zemes gabala (kadastra apz. 4286 002 0268) ar kopējo platību 23 700 m^2 un apbūves: ražošanas ēka (kadastra apz. 4286 002 0268 001) ar kopplatību 1156,5 m^2 un ražošanas ēka (kadastra apz. 4286 002 0268 003) ar kopplatību 1135,9 m^2, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 25. martā.
Šķūnis (kadastra apz. 4286 002 0268 002) ar kopplatību 429,7 m^2 un šķūnis-pamati/drupas (kadastra apz. 4286 002 0268 004), nav šī vērtējuma sastāvdaļa.
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 vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 10 800 (Desmit tūkstoši astoņi simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.
Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.
Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

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 6
KLIMATS UN VIDE 6
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 8
APBŪVES RAKSTUROJUMS 8
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE (LIT. 001) 9
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE (LIT.003) 11
FOTOATTĒLI 12
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE 14

VĒRTĒJUMA ATSKAITE 15

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS 15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS 17
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI 17
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI 18

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU 19

PIELIKUMI 20

ZEMES GABALA PLĀNS 20

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Ratnieki", Taurene, Taurenes pagasts, Cēsu novads
Kadastra Nr.	4286 002 0268
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz. 4286 002 0268) ar kopējo platību 23 700 m^2 un apbūve: ražošanas ēka (kadastra apz. 4286 002 0268 001) ar kopplatību 1156,5 m^2 un ražošanas ēka (kadastra apz. 4286 002 0268 003) ar kopplatību 1135,9 m^2. *Šķūnis (kadastra apz. 4286 002 0268 002) ar kopplatību 429,7 m^2 un šķūnis-pamati/drupas (kadastra apz. 4286 002 0268 004), nav šī vērtējuma sastāvdaļa.*
Pašreizējā izmantošana	Noliktavas ēkas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Ražošanas/noliktavu ēku apbūve.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav zināmas.
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs un ļoti slikts.
Īpašumtiesības/valdījuma tiesības	Saskaņā ar 2007. gada 28. decembra LR Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas lēmumu un Valsts zemes dienesta Latgales reģionālās pārvaldes informāciju, kā *tiesiskais valdītājs* uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Ratnieki", Taurenē, Taurenes pagastā, Cēsu novadā un kas sastāv no zemes vienības (kadastra apz. 4286 002 0268) ar platību 2,37 ha un divām būvēm (kadastra apz. 4286 002 0268 001 un 4286 002 0268 003), ir reģistrēts **fiziska persona**.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem, ir īpašumam reģistrēti apgrūtinājumi: • ceļa servitūta teritorija-0,0700 ha; • pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0704 ha; • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0704 ha; • dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0704 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,0700 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0323 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0257 ha. Minētie apgrūtinājumi būtiski *neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: nav iesniegta informācija. 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 Dita Voronova.
Objekta apsekošana	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 25. martā. Apbūve bija brīvi pieejama apskatei.

Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.
Noteiktās vērtības: Tirgus vērtība **Piespiedu pārdošanas vērtība** Piespiedu pārdošanas termiņš	 EUR 21 700 (Divdesmit viens tūkstotis septiņi simti eiro) **EUR 10 800 (Desmit tūkstoši astoņi simti eiro)** Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 25. marts.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2026. gada 30. marts.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- LR Valsts zemes dienesta sniegtā rakstveida informācija;
- Publisko aktīvu pārvaldītāja Possessor rakstveida sniegtā informācija;
- Vienošanās (“Zeltiņi”);
- Vienošanās (“Roma”);
- Valsts vides dienesta Piesārņojošo darbību vietu karte;
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu datubāze www.ss.com.;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārliecības, 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.

Zemes gabala plāns un būves tehniskā inventarizācija:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

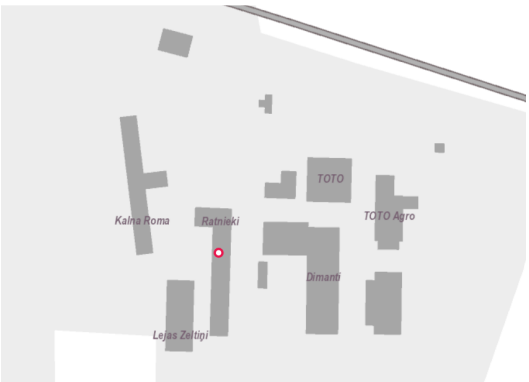
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Taurenē, kas ir ciems Cēsu novada Taurenes pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies pie reģionālās nozīmes autoceļa P30 (Cēsis-Vecpiebalga-Madona) ~35 km no novada centra Cēsīm un ~110 km no Rīgas.

Vērtējamais objekts atrodas ~750 m no Taurenes centra daļas. Pie īpašuma ir tieša un laba piebraukšana no valsts vietējā autoceļa V299 (Rauna-Taurene-Abrupe) puses, kas ir ar grants segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Kravas/lielajām automašīnām ir labas manevrēšanas iespējas teritorijā. Sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas ~750 m attālumā, Taurenes ciemā. Līdz asfaltētam reģionālās nozīmes autoceļam P30 (Cēsis-Vecpiebalga-Madona) ir ~600 m.

Atrašanās vietas plāns:[1]



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

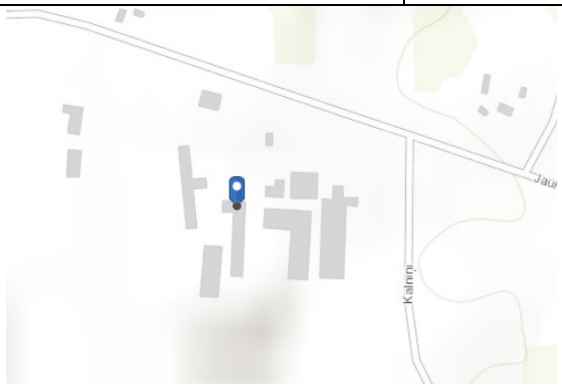
Tuvākajā apkārtnē atrodas līdzvērtīgi ražošanas nozīmes objekti. Taurenē ir labi attīstīta vietējā infrastruktūra, šeit atrodas veikals, aptieka, Swedbankas bankomāts, DPD pakomāts. Tuvākā izglītības iestāde ir Dzērbenes pamatskola, ~4 km attālumā.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav

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

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

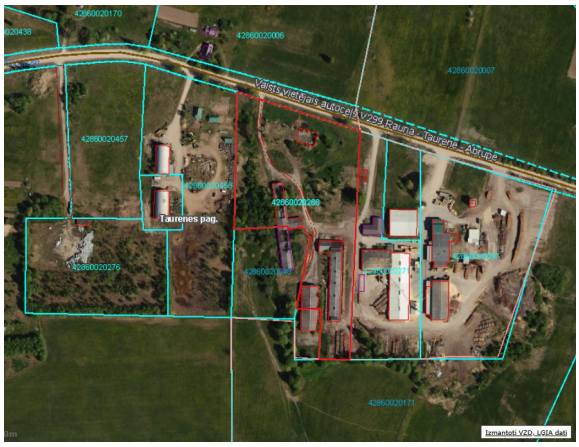


Avots: https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/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	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Valsts vides dienesta Piesārņojošo darbību vietu karti, blakus īpašumā/zemes gabalā darbojas kokapstrādes uzņēmums ar C kategorijas darbību (maznozīmīga ietekme uz vidi). Minētais faktors neietekmē vērtējamā objekta vērtību.
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 atbilstoša
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

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4286 002 0268 (saskaņā ar LRZ VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem):



Zemes vienība sastāv no zemes gabala 23 700 m^2. Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, kur zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes īpašumiem un ar valsts vietējo autoceļu V299 (Rauna-Taurene-Abrupe). Zemes gabala reljefs ir līdzens. Pie zemes vienības ir tieša un laba piebraukšana. Zemes gabala brīvajā daļā ir saaugusi pērnā gada zāle, nav iekopts. Zemes gabala daļa pie ēkām ir ar daļēju asfalta un zemes segumu. Uz zemes gabala atrodas vērtējamais objekts - ražošanas ēka (kadastra apz. 4286 002 0268 001) un ražošanas ēka (kadastra apz. 4286 002 0268 003), kā arī citai personai piederošs šķūnis (kadastra apz. 4286 002 0268 002) un nenoskaidrotas piederības šķūnis-pamati/grausts (kadastra apz. 4286 002 0268 004). Zemes gabals nav ierobežots ar sētu. Kravas/lielajām automašīnām ir labas piebraukšanas un manevrēšanas iespējas teritorijā.

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Ražošanas ēka	**Kadastra apz. 4286 002 0268 001**
Apraksts pēc ārējās apskates, izdarītiem pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem	
Ēkas apjoms	1 virszemes stāva ķieģeļu/dzelzsbetona konstrukcijas būve
Ēkas būvniecības gads	1983.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija
Apbūves laukums	1286,9 m^2
Kopējā platība	1156,5 m^2
Telpu augstums	2,66 m – 3,4 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris, dzelzsbetons
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas
Jumta konstrukcija	Metāla konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcementa loksnes, dažviet bojāti
Ēkas ārsienu apdare	Ķieģeļu mūris, koka dēļi, apmetums
Iekštelpu apdare	Bez apdares
Logi	Stikloti koka konstrukcijas rāmjos – bojāti
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav
Vārti	Koka konstrukcijas
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums:	
Ūdensapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem (pieņēmums)
Kanalizācija	Nav (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem (pieņēmums)
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā **apmierinošs**.

stāvoklis	
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.

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	Ražošanas telpa (kūts)	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.18	-	-	875.5	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.18	-	-	22.2	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.18	-	-	11.3	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	-	-	11.9	-
5	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	-	-	4.7	-
6	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	-	-	38.0	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	-	-	10.8	-
8	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.08	-	-	46.3	-
9	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	-	-	5.5	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	-	-	7.6	-
11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	-	-	3.3	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.4	-	-	35.5	-
13	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.4	-	-	82.4	-
14	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	-	-	1.5	-

BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE (LIT. 001)

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Nav
Apsildāmā platība	Nav
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
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
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
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	~700 m attālumā Ignitis uzlādes stacija, Taurenes centrā
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas	Iekšpagalma teritorijā

iespējas	
Sabiedriskais transports	~800 m attālumā Taurenes centra daļā
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

Ražošanas ēka	**Kadastra apz. 4286 002 0268 003**
Apraksts pēc ārējās apskates, izdarītiem pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem	
Ēkas apjoms	2 virszemes stāva ķieģeļu konstrukcijas būve
Ēkas būvniecības gads	1868.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija
Apbūves laukums	686,1 m^2
Kopējā platība	1135,9 m^2
Telpu augstums	1,8 m – 3,5 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris, dzelzsbetons
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas (bojātas)
Jumta segums	Azbestcementa loksnes (bojāts)
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums
Iekštelpu apdare	Bez apdares
Logi	Stikloti koka konstrukcijas rāmjos (bojāti)
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav
Vārti	Koka konstrukcijas
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums:	
Ūdensapgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	Nav
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Nav
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā **ļoti slikts**.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.

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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	142.2	-
2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	136.5	-
3	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	137.5	-
4	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	31.9	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	2.7	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	8.0	-
7	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.8	-	-	545.2	-

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	11.1	-
2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	11.2	-
3	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.0	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.0	-
5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	4.0	-
6	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	6.8	-
7	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	6.6	-
8	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	22.2	-
9	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	39.2	-
10	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	14.8	-
11	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	13.0	-

BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE (LIT.003)

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Nav
Apsildāmā platība	Nav
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
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
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
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	~700 m attālumā Ignitis uzlādes stacija, Taurenes centrā
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~800 m attālumā Taurenes centra daļā
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

FOTOATTĒLI

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) fasādes kopskati

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) fasādes kopskati

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) fasādes kopskati

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati

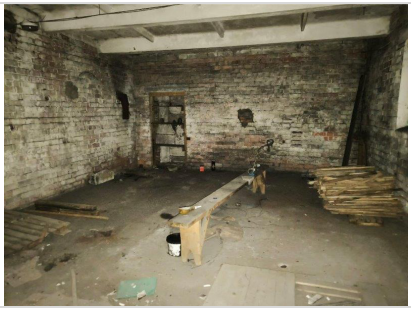
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati

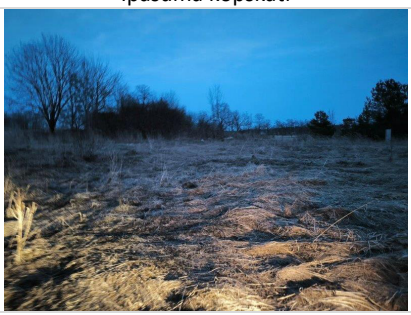
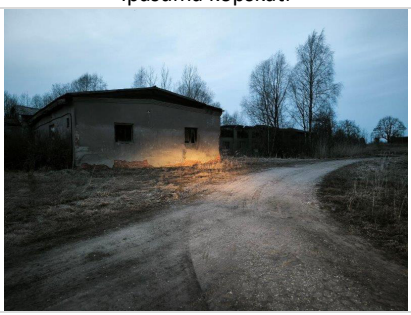
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati

Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati

		
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 001) iekštelpu kopskati
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 003) fasādes kopskati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 003) fasādes kopskati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 003) fasādes kopskati
Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 003) iekštelpu kopskati	Ražošanas ēkas (kadastra apz. 4286 002 0268 003) iekštelpu kopskati	Īpašuma kopskati
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati

Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Iebrauktuve īpašumā
Iebrauktuve īpašumā	Iebrauktuve īpašumā	Iebrauktuve īpašumā
	Valsts vietējais autoceļš V299 (Rauna-Taurene-Abrupe) ar iebrauktuvi īpašumā	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Noliktavas ēkas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Ratnieki", Taurenē, Taurenes pagastā, Cēsu novadā**, *labākais izmantošanas veids* ir esošais – **ražošanas/noliktavu ēku 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, 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 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 izvēlētās 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. Šāda veida īpašumi netiek iegādāti iznomāšanas vajadzībām.

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 neraksturo apbūves cenu līmeni vērtējamā īpašuma reģionā.

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 ~35 km no novada centra Cēsīm un ~110 km no Rīgas;
- līdz asfaltētam reģionālās nozīmes autoceļam P30 (Cēsis-Vecpiebalga-Madona) ir ~600 m;
- zemes gabala kopplatība (23 700 m^2);
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- centralizētās elektroapgādes pieslēgums (pieņēmums);
- ir tieša un laba piebraukšana;
- iekšpagalmā kravas automašīnām ir labas manevrēšanas un piebraukšanas iespējas.

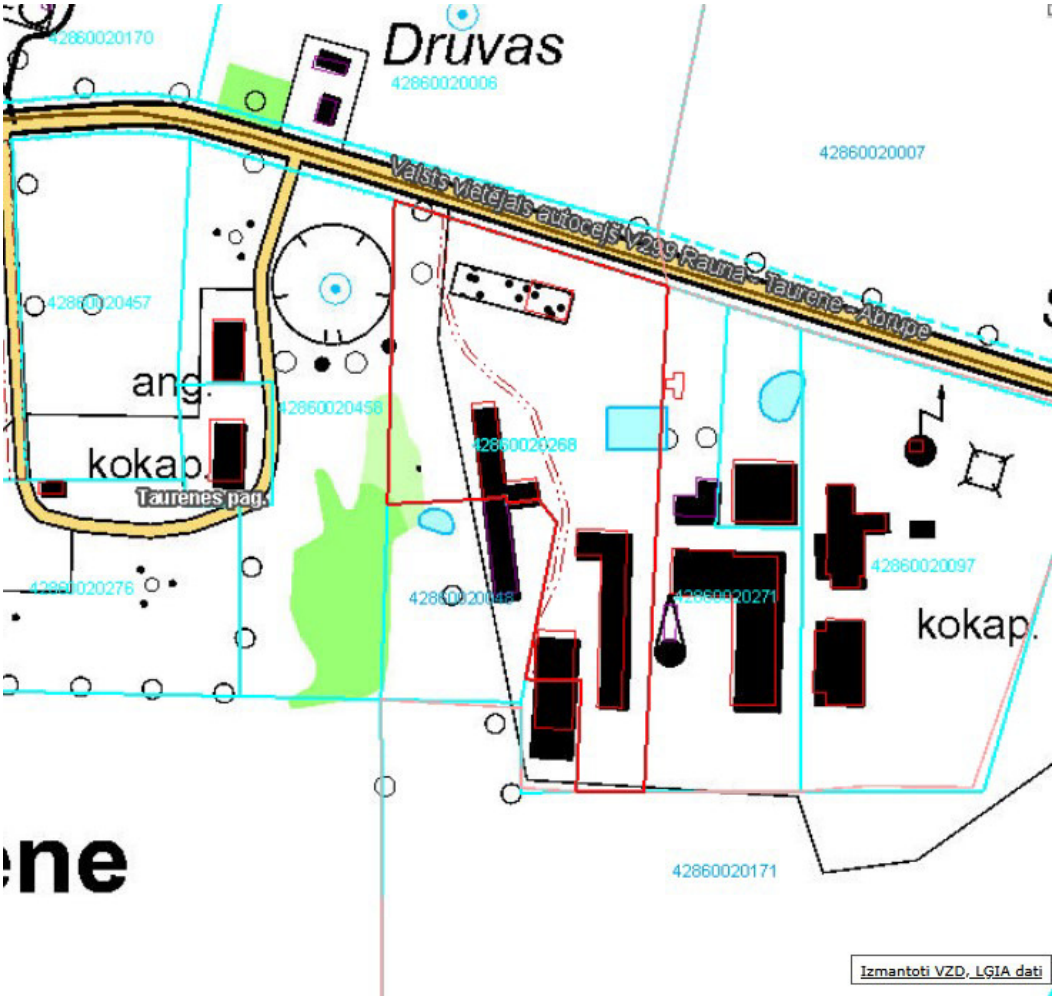
Negatīvie:

- īpašums nav reģistrēts zemesgrāmatā;
- piebraukšana pa grants seguma ceļu;
- uz zemes gabala atrodas citai personai piederošs šķūnis;
- apbūves tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs un ļoti slikts;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- īpašums netiek apsaimniekots un uzturēts.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Ratnieki", Taurenē, Taurenes pagastā, Cēsu novadā** un sastāv no **zemes gabala (kadastra apz. 4286 002 0268) ar kopējo platību 23 700 m^2 un apbūves: ražošanas ēka (kadastra apz. 4286 002 0268 001) ar kopplatību 1156,5 m^2 un ražošanas ēka (kadastra apz. 4286 002 0268 003) ar kopplatību 1135,9 m^2,** piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 25. martā varētu būt:

EUR 10 800 (Desmit tūkstoši astoņi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS