

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 23/100 DOMĀJAMO DAĻU NO  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - BŪVES**

**RĪGAS IEĻA 7, 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. februāris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Zanei Filatovai

2026. gada 26. februāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 23/100 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – būves**, kas atrodas

**Rīgas ielā 7, Cesvainē, Madonas novadā (kadastra Nr. 7007 505 0017)**

un sastāv no

**apbūves: universālveikals (kadastra apz. 7007 005 0050 001) ar kopplatību 3296,3 m<sup>2</sup>**, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 25. februārī.

*Zemes vienība (kadastra apz. 7007 005 0050) zem apbūves nav šī vērtējuma sastāvdaļa.*

*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. 23/100 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski datot 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 aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.

Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā **23/100 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – būves**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 8 100 (Astoņi tūkstoši viens simts eiro)**

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

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

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

Cieņā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

## SATURS

	Lpp.
<b>GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....</b>	<b>4</b>
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA .....	5
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>6</b>
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA .....	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	6
KLIMATS UN VIDE .....	7
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	8
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE .....	9
FOTOATTĒLI .....	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE .....	11
<b>VĒRTĒJUMA ATSKAITE .....</b>	<b>12</b>
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI .....	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
<b>ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....</b>	<b>16</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>17</b>
BŪVES NOVIETOJUMA PLĀNS .....	17

## GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Rīgas iela 7, Cesvaine, Madonas novads
Kadastra Nr.	7007 505 0017
Vērtējamā objekta sastāvs	Apbūve: universālveikals (kadastra apz. 7007 005 0050 001) ar kopplatību 3296,3 m <sup>2</sup> . <i>Zemes vienība (kadastra apz. 7007 005 0050) zem apbūves nav šī vērtējuma sastāvdaļa.</i>
Pašreizējā izmantošana	Tirdzniecības telpu/ražošanas/noliktavu telpu ēka.
Labākais izmantošanas veids	Tirdzniecības telpu/ražošanas/noliktavu telpu ēka.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cesvaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 540, pamatojoties uz 2003. gada 15. janvāra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Rīgas ielā 7, Cesvainē, Madonas novadā un, kas sastāv no veikala ēkas (kadastra apz. 7007 005 0050 001), ir nostiprinātas <b>23/100 domājamās daļas juridiskai personai.</b>  <i>Zemesgrāmatā nav reģistrēts līgums par apbūves lietošanas kārtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, zemes gabala (kadastra apz. 7007 005 0050) īpašnieks ir pašvaldība.</i>
Aprūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu. Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamajiem līgumiem vērtētājam nav iesniegta informācija. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, 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 Zane Filatova.
Objekta apsekošana	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 25. februārī. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājs savu iespēju robežās veica ēkas fasāžu un zemes gabala apskati ar foto fiksāciju. 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	Vērtētājam netika nodrošināta vērtējamās apbūves iekštelpu apskate, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs. Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārļūka dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.
Noteiktās vērtības <b>23/100 domājamās daļas</b> vērtības Tirgus vērtība <b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>	EUR 23 200 (Divdesmit trīs tūkstoši divi simti eiro) <b>EUR 8 100 (Astoņi tūkstoši viens simts eiro)</b> Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 65% apmērā no tirgus vērtības.

Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 25. februāris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2026. gada 26. februāris.

### **IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA**

#### Informācijas avoti:

- zemesgrāmatu nodalījuma izdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlika dati;
- tirgus datu bāze [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);
- sludinājumu datubāze [www.ss.com](http://www.ss.com);
- [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM;
- <https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>;
- būvniecības informācijas sistēma <https://bis.gov.lv/>.

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 nepatiesā informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

#### Zemes qabala plāns un būves tehniskā inventarizācija:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

#### Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

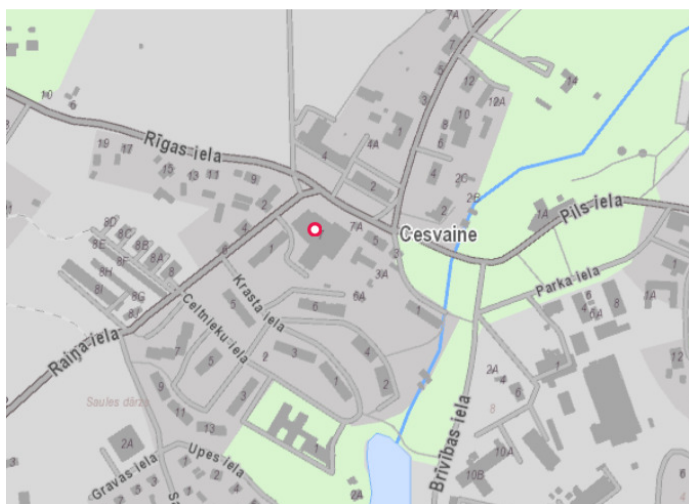
## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas 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 nekustamais īpašums atrodas pilsētas centra daļā, Raiņa un Rīgas ielu krustojumā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana gan no Rīgas, gan Raiņa ielu pusēm, abas ielas ir ar asfaltbetona segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Teicama īpašuma redzamība un autotransporta novietošanas iespējas. Zemes gabala iekšpagalms ir ar asfaltbetona segumu.

*Atrašanās vietas plāns:<sup>1</sup>*



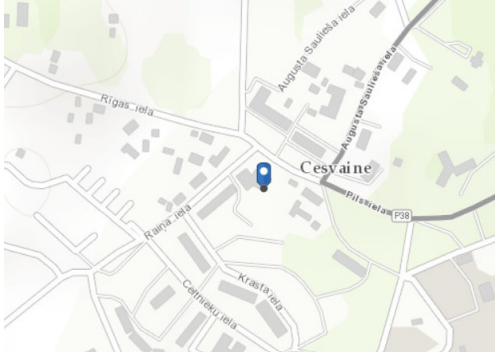
### APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu ēku apbūve, komercobjekti un sabiedriskas nozīmes objekti. Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīta infrastruktūra, kur ~800 m

<sup>1</sup> [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM

Cesvaines vidusskola, ~400 m pirmsskola "Brīnumzeme" un Cesvaines Mūzikas un Mākslas skola. Blakus atrodas veikali "Lats" un "Top". Vērtējamā objekta ēkā atrodas "Aptieka1".

### KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
<b>Ūdens:</b>	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu 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
<b>Plūdu riska scenāriji:</b>	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav
	
Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a>	
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
<b>Zeme/augsne:</b>	
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
<b>Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:</b>	
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
<b>Trokšņa piesārņojums:</b>	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
<b>Vējš un temperatūra:</b>	
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
<b>Citi vides faktori:</b>	
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

Universālveikals	Kadastra apz. 7007 005 0050 001
<i>Apraksts pēc ārējās apskates, izdarītiem pieņēmumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārļūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	3-stāva dzelzsbetona/ķieģeļu mūra konstrukcijas būve
Ēkas būvniecības gads	1991.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija
Apbūves laukums	2205,0 m <sup>2</sup>
Kopējā platība	3296,3 m <sup>2</sup>
Telpu augstums	2,16 m – 3,0 m
<i>Ēkas konstruktīvie elementi:</i>	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetona bloki
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Māla dakstiņi
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums, krāsojums, sarkano ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav zināms; Grīdas – nav zināms; Sienas – nav zināms;
Logi	Iestikloti koka un PVC konstrukcijas rāmjos
Ārdurvis	Koka, PVC konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Koka konstrukcijas
<i>Ēkas labiekārtojums un aprīkojums:</i>	
Ūdensapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Kanalizācija	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Daļa ēkas telpu tiek apasildītas no vietējā cietā kurināmā katla.
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, vizuāli veicot ēku apskati no ārpuses, ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārļūka dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.

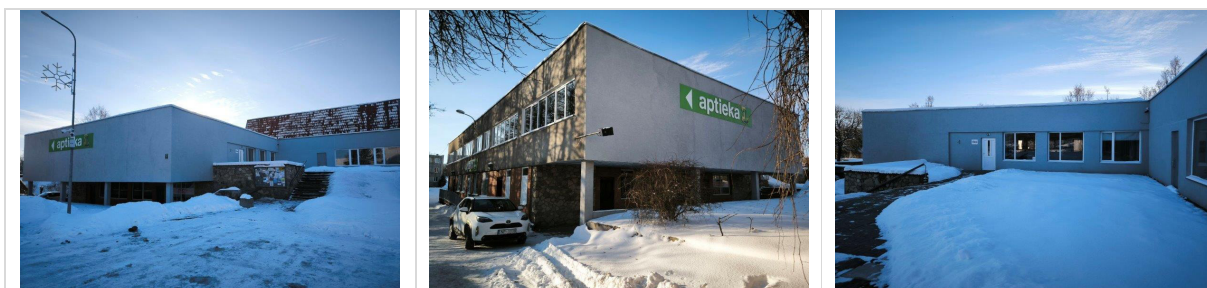
### Telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpu grupas kadastra apz.	Nosaukums	Platība, m <sup>2</sup>	Piezīmes
1	7007 005 0050 001 001	Veikals	183.00	
1	7007 005 0050 001 002	Veikals	146.90	
1	7007 005 0050 001 003	Veikals	150.50	
1	7007 005 0050 001 004	Veikals	231.70	
1	7007 005 0050 001 005	Veikals	280.50	
1	7007 005 0050 001 006	Paligtelpas	89.60	
1;2;3	7007 005 0050 001 007	Veikals	615.00	
2	7007 005 0050 001 008	Veikals (šūšanas cehs)	588.90	BIS sistēmā šai telpu grupai ir reģistrēta vienkāršota atjaunošana (2023. gads). Nav nodots ekspluatācijā. Telpas reģistrētas kā šūšanas cehs.
2	7007 005 0050 001 009	Ēdnīca	703.60	
1;2	7007 005 0050 001 010	Paligtelpas	306.60	
<b>ĒKA KOPĀ:</b>			<b>3296.30</b>	

## BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVĪTĀTE

<b>Ēkas ilgtspējas sertifikāts (tikai komercēkām)</b>	
BREEM (British Research Establishment Environmental Assessment Method – ilgtspējīgas būvniecības vērtēšanas metodes versija) sertifikāts	Nē
LEED (Leadership in Energy and Environmental Design - zaļo ēku vērtēšanas sistēma) sertifikāts	Nē
<b>Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu</b>	
Apkures veids	Nav precīza informācija
Apsildāmā platība	Nav informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) nav reģistrēts
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m <sup>2</sup> gadā)	Nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Nav
<b>Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi</b>	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nav informācija
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nav informācija
<b>Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija</b>	
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
<b>Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas</b>	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav informācija
Elektroauto uzlādes iespējas	~600 m attālumā e-mobi uzlādes stacija pie Pils ielas
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Starppilsētu autobusu pieturas vieta atrodas turpat blakus pie Rīgas ielas, blakus ēkai.
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

### FOTOATTĒLI



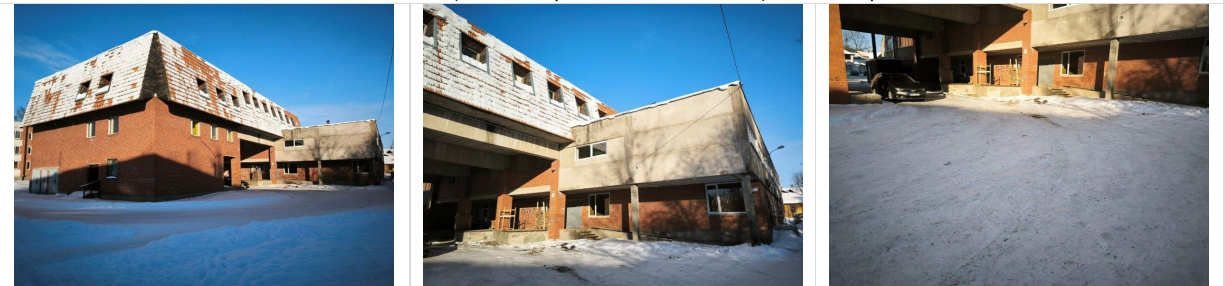
Universālveikala (kadastra apz. 7007 005 0050 001) fasādes kopskati



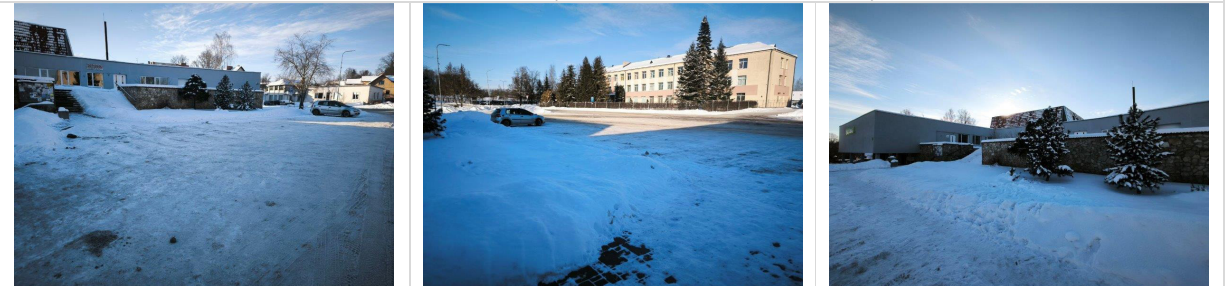
Universālveikala (kadastra apz. 7007 005 0050 001) fasādes kopskati



Universālveikala (kadastra apz. 7007 005 0050 001) fasādes kopskati



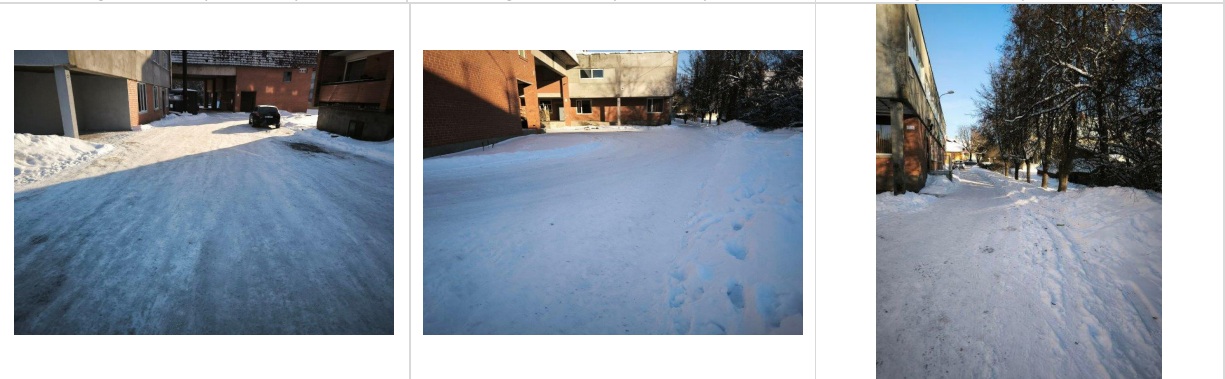
Universālveikala (kadastra apz. 7007 005 0050 001) fasādes kopskati



Pagalma skati pret ielas pusi

Pagalma skati pret ielas pusi

Pagalma skati pret ielas pusi



lekšpagalms

lekšpagalms

lekšpagalms



Skats uz ēku no ielas puses

Ielas kopskati

#### LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Tirdzniecības telpu/ražošanas/noliktavu telpu ēka.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rīgas ielā 7, Cesvainē, Madonas novadā**, labākais izmantošanas veids ir esošais – **tirdzniecības telpu/ražošanas/noliktavu telpu ēka**.

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 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 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 tika izmantota, jo ir noslēgts beztermiņa nomas līgums, kas ir reģistrēts zemesgrāmatā. Pieeja netika izmantota, jo vērtējamais īpašums netiek vērtēts kā ieguldījumu, naudas plūsmu ģenerējošs īpašums, Vērtējamais objekts ir īpašuma domājamā daļa un Zemesgrāmatā nav reģistrēts līgums par apbūves lietošanas kārtību.

#### 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:

- Īpašums atrodas Cesvaines pilsētas centra daļā;
- infrastruktūras nodrošinājums;
- teicama redzamība, piebraukšanas un autotransporta novietošanas iespējas;
- nav ierobežotas smagā transporta piebraukšanas iespējas pie īpašuma, kā arī manevrēšanas iespējas pie būves;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- zemes gabala iekšpagalms ir ar asfaltbetona segumu;
- saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, zemes gabala (kadastra apz. 7007 005 0050) īpašnieks ir pašvaldība;
- Rīgas iela ir ar asfaltbetona segumu.

Negatīvie:

- zemes gabals nav šī īpašuma sastāvdaļa;
- vērtējamais objekts ir īpašuma domājamā daļa;
- zemesgrāmatā nav reģistrēts līgums par apbūves lietošanas kārtību;
- vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate;
- ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- liela apbūves platība - 3296,3 m<sup>2</sup>.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 23/100 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Rīgas ielā 7, Cēsvainē, Madonas novadā** un sastāv no **apbūves: universālveikals (kadastra apz. 7007 005 0050 001) ar kopplatību 3296,3 m<sup>2</sup>**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 25. februārī varētu būt:

**EUR 8 100 (Astoņi tūkstoši viens simts eiro)**

PIELIKUMI

BŪVES NOVĪETOJUMA PLĀNS

