Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 22.05.2025.
Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov.

Kadastra Nr.42010030100

www.niv.lv
www.lvkv.lv

Valmierā, 2025.gada 22.maijā
Reģ. Nr.415-3799/v

Par nekustamā īpašuma
Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov. novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!
Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.42010030100, reģistrēta Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000600725, kas atrodas **Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov.,** zemes vienība ar platību 4252 m^2, kadastra apzīmējums 42010030074, transformators, kadastra apzīmējums 42010030104004, noliktava-mehāniskās darbnīcas, kadastra apzīmējums 42010030104005 un dzelzsbetona ugunsdzēsības ūdens rezervuārs, kadastra apzīmējums 42010030104056, turpmāk tekstā – vērtēšanas objekts, novērtēšanu. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā – Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

- Piebraukšana pa pašvaldībai piederošu ielu – Baltā iela.
- Objekta sastāvs dabā neatšķiras no Zemesgrāmatā un VZD kadastrā reģistrētā sastāva.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.
Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.
Vērtējums paredzēts ***pasūtītāja vajadzībām.*** Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.
Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov.,** 2025.gada 20.maijā aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir ***35 900 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro)*** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši;
- piespiedu pārdošanas vērtība ir ***28 700 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro)*** ar optimālo realizācijas laiku 6 (seši) mēneši.

Ar cieņu,

*Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13

*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

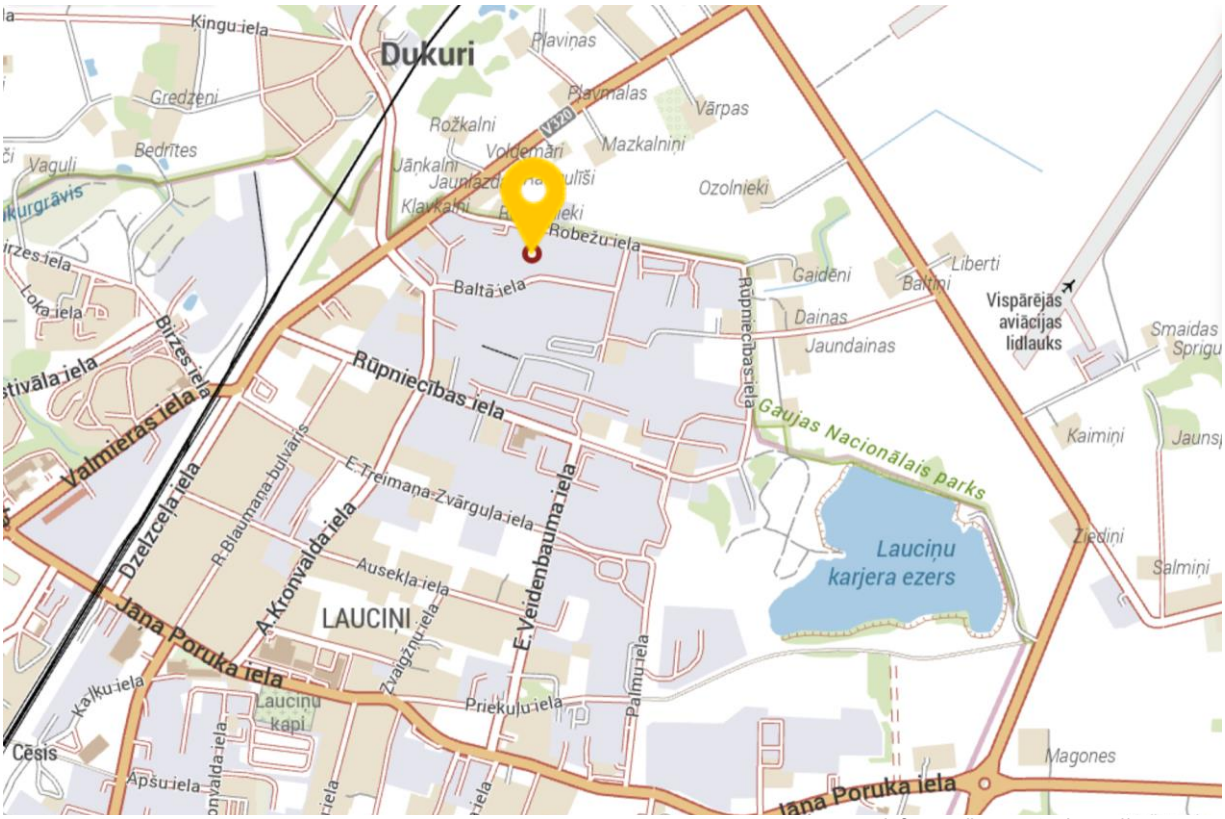
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē 4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli 5
3. Galvenā informācija 5
4. Vērtēšanas objekts 6
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums 6
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi 7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums 7
8. Vērtību definīcija 9
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana 9
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori 10
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas 10
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas 11
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita 13
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas 15
15. Neatkarības apliecinājums 15
16. Slēdziens 15

Pielikumi

1. Klimata un vides riska faktoru izvērtējums
2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
3. Iesniegto dokumentu kopijas
4. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Informācijas avots: https://maps.google.com

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli

Īpašuma teritorija

Īpašuma teritorija *Piebraucamais ceļš*

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov.
Kadastra numurs	42010030100
Īpašuma sastāvs	
	Kopējā platība, m^2
Zemes vienība	• Zemes vienība, kadastra apzīmējums 42010030074 ar platību 4252 m^2.
Apbūve	• Transformators, kadastra apzīmējums 42010030104004 ar kopējo platību 150,3 m^2; • Noliktava-mehāniskās darbnīcas, kadastra apzīmējums 42010030104005 ar kopējo platību 124,1 m^2; • Ūdens rezervuārs, kadastra apzīmējums 42010030104056 ar kopējo platību 30 m^2.
Apskates datums	15.04.2025.
Vērtības noteikšanas datums	14.05.2025.
Īpašuma tiesības	Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048
Apgrūtinājumi	LR VZD kadastrā un Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēti apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0086 ha);

	• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu (0,0306 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0285 ha). Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Esošais izmantošanas veids	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov.,** 2025.gada 20.maijā aprēķinātā: • tirgus vērtība ir ***35 900 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro)*** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši; • piespiedu pārdošanas vērtība ir ***28 700 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro)*** ar optimālo realizācijas laiku 6 (seši) mēneši.
Tirgus vērtība, Realizācijas laiks	***35 900 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro),*** 12 (divpadsmit) mēneši
Piespiedu pārdošanas vērtība, Realizācijas laiks	***28 700 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro),*** 6 (seši) mēneši
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājiem netika nodrošināta iekļuve būvēs.

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.42010030100, kas atrodas **Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov.** un ir reģistrēts Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000600725.
Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts (Pēc Zemesgrāmatas nodalījuma datiem):

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 42010030074 ar platību 4252 m^2;
- transformators, kadastra apzīmējums 42010030104004 ar kopējo platību 150,3 m^2;
- noliktava-mehāniskās darbnīcas, kadastra apzīmējums 42010030104005 ar kopējo platību 124,1 m^2;
- ūdens rezervuārs, kadastra apzīmējums 42010030104056 ar kopējo platību 30 m^2;

kā arī ar zemes vienību un ēkām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.
Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Cēsu novada pašvaldība – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtējums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām.** Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000600725, īpašnieks - Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaites pielikumā (pielikums Nr.3).

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

LR VZD kadastrā un Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēti apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0086 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu (0,0306 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0285 ha).

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:

- Nodalījuma noraksts;
- Valsts zemes dienesta Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

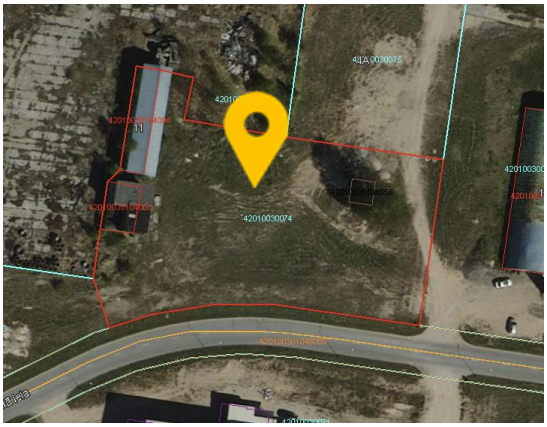
7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Cēsīs

Nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētas Z daļā, rūpnieciskās apbūves kvartālā, ko norobežo Rūpniecības, Robežu un Valmieras ielas. Zemes vienība atrodas pie Cēsu pilsētas Z robežas. Tuvākajā apkārtnē atrodas rūpnieciskās ražošanas apbūve, komercdarbības ēkas, laukumi, stāvlaukumi, neapbūvētas rūpnieciskās ražošanas zemes vienības. Uz DR atrodas Cēsu centrālā daļa. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba – īpašums atrodas attīstītā rūpnieciskās ražošanas rajonā. Vidējas intensitātes autotransporta plūsma gar īpašumu pa Balto ielu. Līdz autoceļam P20 (Valmiera – Cēsis – Drabeši) aptuveni 1 km.

7.2. Zemes vienības raksturojums

1. Zemesgabala platības, m²	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 42010030074, ar platību 4252 m²
Attēlojums kadastra kartē:	 Avots: VZD kadastra karte

Forma, izvietojums, labiekārtojums, uzlabojumi	Nosacīti daudzstūra formas, D mala robežojas ar asfalta seguma piebraucamo ceļu – Balto ielu, pārējās īpašuma daļas robežojas ar blakus esošo zemes vienību teritorijām. Zemes vienība nosacīti līdzena ar uzbērumu centrālajā daļā. Zemes vienības R pusi daļēji norobežo ēkas, pārējās daļas nav norobežotas. Zemi klāj zālājs, atsevišķās vietās koki.
Inženierkomunikācijas	Zemes vienībai iespējami pieslēgumi pilsētas elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.
Apbūve	Transformators Noliktava-mehāniskās darbnīcas Ūdens rezervuārs
Apgrūtinājumi	• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (0,0114 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0458 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0119 ha).

7.3. Apbūves raksturojums

Transformators, kadastra apzīmējums 42010030104004

Ēkas ekspluatācijas uzsākta ap 1980.g. Ēka vienstāvu, ierīkotas divas transformatoru telpas. Vērtētājiem netika nodrošināta piekļuve iekštelpās, taču vizuāli novērtējot ēkas ārpusi un galvenās konstrukcijas, tiek pieņemts, ka ēkas iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona bloku pamati, ķieģeļu mūra ārsienas, betona pārsegumi, metāla lokšņu jumta segums. Inženierkomunikācijas – elektroapgāde. Ēka kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas būvtilpums 892 m^3.
Ēkas telpu kopējā platība 150,3 m^2.

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, apdare (ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs):

Konstruktīvie elementi	**Materiāls**	**Tehniskais stāvoklis**
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā	apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetons, betons	apmierinošs
Jumts	Metāla lokšņu segums	apmierinošs
Durvis	Metāls	apmierinošs

Inženiertīkli
Pieslēgums centralizētajiem elektroapgādes tīkliem

Noliktava-mehāniskās darbnīcas, kadastra apzīmējums 42010030104005

Ēkas ekspluatācijas uzsākta ap 1980.g. Ēka divstāvu, pirmajā stāvā atrodas darbnīcu telpa un četras noliktavas. Otrajā stāvā noliktava. Vērtētājiem netika nodrošināta piekļuve iekštelpās, taču vizuāli novērtējot ēkas ārpusi un galvenās konstrukcijas, tiek pieņemts, ka ēkas iekštelpas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona bloku pamati, ķieģeļu mūra ārsienas, betona pārsegumi, azbestcementa jumta segums. Inženierkomunikācijas – elektroapgāde. Ēka kopumā neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas būvtilpums 705 m^3.
Ēkas telpu kopējā platība 124,1 m^2.

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, apdare (ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs):

Konstruktīvie elementi	**Materiāls**	**Tehniskais stāvoklis**
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā	neapmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetons, betons	neapmierinošs
Jumts	Azbestcements	neapmierinošs
Durvis	Kokmateriāli	neapmierinošs

Inženiertīkli
Pieslēgums centralizētajiem elektroapgādes tīkliem

8. Vērtības definīcija

Tirgus vērtība – 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/

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Izvērtējot zemes īpašumu tirgu Vidzemes pilsētās, novērojams, ka šobrīd piedāvājuma lielāko daļu veido īpašumi, kuru sastāvā ir individuālo dzīvojamo māju celtniecībai paredzētas zemes platības, retāk atrodami piedāvājumi par zemes platībām, kas paredzētas komerciālu un/ vai rūpnieciskas ražošanas objektu apbūvei. Šobrīd piedāvājumā ir zemes platība Cēsīs, Priekuļu ielā. Zemes gabala kopējā platība ir 8781 m2, lietošanas mērķis - komercdarbības objektu apbūve. Teritoriju sedz zālājs. Piedāvājuma cena ir 135 000 EUR (15,37 EUR/m2).

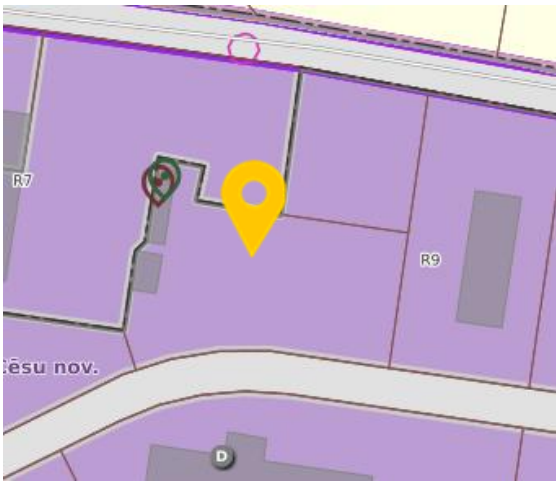
Izanalizējot pēdējo divu gadu laikā notikušos darījumus ar zemes īpašumiem, kas paredzēti rūpnieciskai ražošanai, jauktai centra apbūve un publiskajai apbūvei Cēsu pilsētā, kas reģistrēti zemesgrāmatā, var secināt, ka biežāk pārdotas zemes platības no 1 200 līdz 9 000 m2. Darījumi par šāda veida zemes platībām noslēgti vidēji par cenām no 2 līdz 25 EUR/m2.

Piemēram, 2024.gada beigās pārdots zemes īpašums Valmierā, Mālu ielā ar daudzstāvu apbūves teritorijas plānojumu. Zemes gabala kopējā platība ir 7603 m2 no kuriem pārdoti 3167 m2. Pārdevums reģistrēts par 34 000 EUR (10,7 EUR/m2). Par augstākām cenām tiek pārdoti zemes īpašumi, kas atrodas tuvāk Cēsu pilsētas centram. Vidēji šādu īpašumu cenas ir robežās no 15 līdz 40 EUR/m2.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmatošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.
Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu ir zemes gabals ar kopējo platību 4252 m^2. Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojumu, zemes gabals izvietots rūpnieciskās apbūves teritorijā. VZD kadastra lietošanas mērķis - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Ņemot vērā iepriekš minēto, īpašuma labākais izmantošanas veids – Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.



Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.
Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- laba īpašuma atrašanās vieta Cēsu pilsētā;
- ērta piebraukšana zemes vienībai;
- attīstīta rūpnieciskās ražošanas vide;
- īpašuma sastāvā apbūve.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- -

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.
Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.2.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.
Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.
Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;
Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.
Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādām atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.
Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvokli, labiekārtotība, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).
Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ieņēmumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādejādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.
Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā

īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.
Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū Vidzemes reģionā, kas liecina, ka lauku īpašumus iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.
Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.
Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.
Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:
Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/piedāvājuma gadījumiem Vidzemes reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes īpašumus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes vienības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Mūrmuižas iela, Valmiera, Valmieras nov.
Pārdošanas laiks	05.2024.
Pārdošanas cena	71 239 EUR
Zemes vienības platība	10 177 m^2
Īss objekta raksturojums	Lietošanas mērķis – Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve un Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā. Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā. Zemes vienība nav labiekārtota, to sedz grants uzbērumi, ZA koki. Īpašuma apkārtni veido rūpnieciskās ražošanas uzņēmumi, dzelzceļa infrastruktūra. Attīstīta ražošanas infrastruktūra un vide. Īpašuma sastāvā nav apbūves.

Objekts Nr.2	Pulkveža Brieža iela, Sigulda, Siguldas nov.
Pārdošanas laiks	06.2023.
Pārdošanas cena	8 000 EUR
Zemes vienības platība	1388 m^2
Īss objekta raksturojums	Lietošanas mērķis – Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve. Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā. Zemes vienība nosacīti līdzena, klāj grants uzbērumi, tiek izmantota glabāšanas vajadzībām, daļēji nožogota ar metāla sētu. Īpašums atrodas Pulkveža Brieža ielas malā – asfalta seguma, apkārtni veido komercdarbības apbūve, tirdzniecības apbūve, rūpnieciskās ražošanas apbūve. Zemes vienība robežojas ar iepirkšanās centru. Uz zemes vienības neatrodas būves.

Objekts Nr.3	Avotu iela, Sigulda, Siguldas nov.
Pārdošanas laiks	11.2024.
Pārdošanas cena	30 000 EUR
Zemes vienības platība	3518 m^2
Īss objekta raksturojums	Lietošanas mērķis – Individuālo dzīvojamo māju apbūve. Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā. Zemes vienība nosacīti līdzena, klāj zālājs, atsevišķi koku un krūmu apstādījumi, atrodas Vidzemes šosejas malā. Apkārtni veido komercdarbības apbūve, individuālās dzīvojamās mājas. Uz zemes vienības neatrodas būves.

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	*Objekts Nr.2*	*Objekts Nr.3*	*Vērtēšanas objekts*
Pārdošanas cena, EUR	71 239	8 000	30 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	20%	-5%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	**0%**	**20%**	**-5%**	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	71 239	9 600	28 500	
Zemes gabala platība, m^2	10 177	1 388	3 518	**4 252**
Zemes gabala kopējās platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR	7,0	6,9	8,1	**8,5**
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	71 239	9 600	28 500	**35 935**
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pilsētā/rajonā.	3%	3%	-5%	
Novietojums novadā	-2%	-2%	0%	
Lietošanas mērķis, plānojums	0%	0%	3%	
Zemes gabala lielums	-3%	2%	1%	
Piebraukšanas ērtums	1%	0%	3%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	4%	3%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	2%	3%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi (īpaši labi vai slikti) faktori, apbūve	10%	10%	10%	
Kopējā korekcija, %	**15%**	**19%**	**12%**	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, Eur	**8,1**	**8,2**	**9,1**	**8,5**
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				**35 935**
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR				**35 900**

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 15.aprīlī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. SIA "LVKV" kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov.,** 2025.gada 20.maijā aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir ***35 900 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši deviņi simti eiro)*** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši;
- piespiedu pārdošanas vērtība ir ***28 700 EUR (divdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro)*** ar optimālo realizācijas laiku 6 (seši) mēneši.

***Jānis Biernis**
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)
(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

LVKV
Nekustamie īpašumi

Pielikums Nr.1

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

Kategorija	Dati (ir/nav)	Novērojums, ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens		
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	ir	nav ietekme
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav	n/z
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	ir	nav ietekme
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	ir	nav ietekme
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nevajag	nav
Zeme/augsne		
Augsnes erozija	ir	nav ietekme
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	ir	nav ietekme
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nevajag	nav
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	nav	n/z
Piesārņojuma atliekas	nav	n/z
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	ir	nav ietekme
Bīstamu objektu tuvums	ir	nav ietekme
Gaisa piesārņojums	ir	nav ietekme, līmenis normas robežās
Citi piesārņojuma avoti	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nevajag	nav
Trokšņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	ir	Īpašums atrodas uz ielas ar vidējas intensitātes transporta kustību – zema ietekme
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	ir	nav ietekme
Vējš un temperatūra		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav	n/z
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilsītba (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	nav	n/z
Citi vides faktori		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	ir	nav ietekme
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrotiem utt.)	Ir	nav ietekme
Citi novērojumi	nav	nav

LVKV
Nekustamie īpašumi

Pielikums Nr.2

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 14.04.2025 15:22:59

VIDZEMES RAJONA TIESA
Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000600725
Kadastra numurs: 4201 003 0100
Adrese: Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030074). Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		0.4252 ha
1.2.	Būve (kadastra apzīmējums 42010030104004).		
1.3.	Būve (kadastra apzīmējums 42010030104005).		
1.4.	Būve (kadastra apzīmējums 42010030104056).		
1.5.	Zemes vienība un būves atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1393. *Žurn. Nr. 300005124082, lēmums 22.05.2020, tiesnese Inese Čakša*		

I. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		

II. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 7.maija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, 2019.gada 17.decembra Cēsu novada pašvaldības lēmums Nr.98, 2020.gada 14.janvāra Cēsu novada pašvaldības lēmums Nr.5, 2020.gada 21.janvāra Cēsu novada pašvaldības lēmums Nr.10. *Žurn. Nr. 300005124082, lēmums 22.05.2020, tiesnese Inese Čakša*		
2.1.	Persona: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Valkas ceļi", reģistrācijas numurs 44103112575.	1	
2.3.	Pamats: 2021.gada 30.jūnija nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr.567/2021/3-3-8. *Žurn. Nr. 300005392910, lēmums 14.07.2021, tiesnese Baiba Caunīte*		[redacted]
3.1.	Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Valkas ceļi", reģistrācijas numurs 44103112575. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.	1	
3.3.	Pamats: 2023.gada 19.aprīļa atpakaļpirkuma līgums Nr. 640/2023/2.2.-5. *Žurn. Nr. 300005888970, lēmums 05.06.2023, tiesnese Sanita Vilciņa*		[redacted]

II. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem
1.1.	Noteikts aizliegums bez Cēsu novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000031048, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005888970)
1.2.	Pamats: 2021.gada 30.jūnija nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr.567/2021/3-3-8. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005888970) *Žurn. Nr. 300005392910, lēmums 14.07.2021, tiesnese Baiba Caunīte*
2.1.	Atzīme - vērsta 14295 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA "TBN LOGISTIC BALTIC", reģistrācijas numurs 40003682837. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005759842)
2.2.	Pamats: Vidzemes rajona tiesas 2022.gada 23.novembra izpildu raksts lietā Nr.3-12/09788-22/25, zvērinātas tiesu izpildītājas I.Kaktiņas 2022.gada 6.decembra nostiprinājuma lūgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005759842) *Žurn. Nr. 300005757841, lēmums 09.12.2022, tiesnese Baiba Caunīte*

II. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem
3.1.	Atzīme Nr. 2.1 un ieraksts Nr.2.2 (žurnāla Nr. 300005757841, 06.12.2022) dzēsti. Pamats: 2022.gada 8.decembra nostiprinājuma lūgums. *Žurn. Nr. 300005759842, lēmums 17.12.2022, tiesnese Inese Čakša*
4.1.	Ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005392910, 08.07.2021) dzēsti. Pamats: 2023.gada 19.aprīļa atpakaļpirkuma līgums Nr. 640/2023/2.2.-5. *Žurn. Nr. 300005888970, lēmums 05.06.2023, tiesnese Sanita Vilciņa*

III. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Noteikta atpakaļpirkuma tiesība. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005888970)	
1.2.	Pamats: 2021.gada 30.jūnija nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr.567/2021/3-3-8. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005888970) *Žurn. Nr. 300005392910, lēmums 14.07.2021, tiesnese Baiba Caunīte*	

III. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.2 (žurnāla Nr.300005392910, 08.07.2021). Pamats: 2023.gada 19.aprīļa atpakaļpirkuma līgums Nr. 640/2023/2.2.-5. *Žurn. Nr. 300005888970, lēmums 05.06.2023, tiesnese Sanita Vilciņa*	

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42010030100	-	0.4252 ha	100000600725	-	Cēsis, Cēsu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42010030074	1/1	Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4252
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4252
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.4252
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.4252	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0086	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0306	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0285	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42010030104004	1/1	Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	150.3
Nosaukums:	Transformators
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510107 - Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.10.2003

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	150.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	150.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	150.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	150.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42010030104004001	-

Nosaukums:	Transformatoru telpa
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	30.10.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
2	Transformatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.8	-	-	104.9	-
200	Transformatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.8	4.8	4.8	45.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	892.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1980
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1980
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1980

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

42010030104005	1/1	Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	124.1
Nosaukums:	Noliktava -mehāniskās darbnīcas
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.10.2003

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	124.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	124.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	124.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	124.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42010030104005001	-

Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	30.10.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)

1	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.98	-	-	16.0	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.98	-	-	6.4	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.98	-	-	4.4	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.98	-	-	17.4	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.55	-	-	50.5	-
6	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.05	-	-	29.4	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1980
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1980
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1980

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

42010030104056	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	30.0
Nosaukums:	Dzelzsbetona ugunsdzēsības ūdens rezervuārs
Galvenais lietošanas veids:	2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1996
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.10.2003

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Cēsu pilsētas zemesgrāmata	05.06.2023	-
Cēsu pilsētas zemesgrāmata	14.07.2021	-
Cēsu pilsētas zemesgrāmata	22.05.2020	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Valsts zemes dienests

Kartes skata izdruka

Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025.gads

0 20 40 60 80 m

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 12

Jānis Biernis

vārds, uzvārds

281066-12553

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

LVKV
Nekustamie īpašumi

KOPIJA

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 13

Izsniegts

SIA "LVKV"

firma

Reģistrācijas Nr. 44103009697

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums

A.Kandele

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs