

# DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA – NR.16
# BRĪVĪBAS IELĀ 5, LĪGATNĒ, CĒSU NOVADĀ
# NOVĒRTĒJUMS

## Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvalde

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L16633/ER/2026

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši dzīvokļa īpašuma Nr.16 Brīvības ielā 5, Līgatnē, Cēsu novadā, kadastra Nr. 4211 900 0321, pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 393/5357 domājamās daļas no būves, kad.apz. 4211 006 0032 001 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 393/5357 domājamās daļas no zemes, kad.apz. 4211 006 0032, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšana atsavināšanas vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 14.10.2026. ir:**

**8 500 EUR (astoņi tūkstoši pieci simti *euro*)**

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.
Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.
Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā Objekta vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.
Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.
Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.
Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

SIA „Eiroeksperts” _____ Vilis Žuromskis
Valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā Nr.1

Indra Plinte-Gaižute 26307737

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**

*Galvenā informācija:*

| | |
|---|---|
| **Vērtējamais Objekts** | Dzīvoklis Nr. 16, Brīvības ielā 5, Līgatnē, Cēsu novadā, kadastra numurs 4211 900 0321, LV-4110. |
| **Vērtēšanas datums** | 14.10.2026. |
| **Īpašumtiesības un sastāvs** | Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.<br>Pamats: 2022.gada 14.aprīļa nekustamo īpašumu maiņas līgums Nr.550/2022/2.2-5.<br>Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 393/5357 domājamās daļas no ēkas, kadastra apzīmējums 4211 006 0032 001.<br><br><br>Īpašuma (un Vērtējamā Objekta) sastāvā ietilpst 393/5357 domājamās daļas no zemes, kadastra apzīmējumi 4211 006 0032.<br><br><br>Piebraukšana vērtējamajam objektam pa pašvaldības īpašumā esošām ielām un ceļiem. |
| **Apgrūtinājumi** | Atzīmes un aizliegumi:<br>Nav.<br>Ķīlas tiesības:<br>Nav.<br>Lietu tiesības:<br>Nav.<br>**LR VZD Kadastra dati:**<br>Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 4211 006 0032) |

| Apraksts | Platība | Mērv. |
|---|---|---|
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam | 0.0209 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju | 0.0091 | ha |
| valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis | 0.1866 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ierakstu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes | 0.0003 | ha |
| Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0209 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam | 0.0057 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0052 | ha |
| nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija | 0.1866 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.0312 | ha |

| | |
|---|---|
| **Galvenie pieņēmumi** | Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. |
| **Vērtējumā izmantotie dokumenti** | Nodalījuma noraksta kopija.<br>Telpu plāns.<br>VZD kadastra pārlūka informatīvā izdruka www.kadastrs.lv. |
| **Piezīmes** | Aprēķinos tiek izmantota VZD KP datos norādītā platība. |
| **Papildus informācija** | |
| **Vērtējuma atskaiti sagatavoja** | Indra Plinte-Gaižute, asistents nekustamo īpašumu vērtēšanā. |
| **Vērtējamā objekta apskati veica** | 14.10.2026. |
| **Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi** | Telpu skaits atbilst VZD KP norādītajam (ēkas apsekošanas datums 01.07.2021). Uz vērtēšanas brīdi gaitenī ir iebūvēts tualetes pods. |

*Ēkas apraksts:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ēkas tips (sērija), gads** | 1886.gadā celta koka konstrukciju ēka | **Koplietošanas telpu stāvoklis** | Daļēji apmierinošs |
| **Ēkas stāvoklis** | Daļēji apmierinošs | **Stāvu skaits ēkā** | 2 |
| | | **Stāvs dzīvoklim** | 2 |

*Dzīvokļa apraksts:*

| | |
|---|---|
| **Dzīvokļa tehniskais stāvoklis** | Slikts |
| **Dzīvokļa izvietojums ēkā** | Pie ēkas gala sienas |
| **Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads** | |
| **Piezīmes** | |

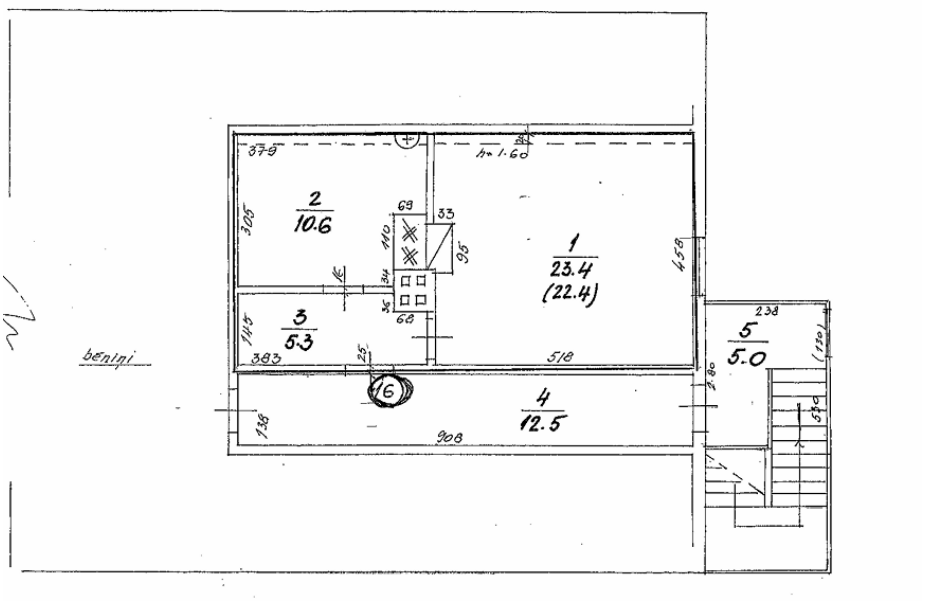
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Istabu skaits** | 1 | **Kopējā platība** | 38.4 $m^2$ |
| **Izolētu istabu skaits** | 1 | **Dzīvojamā platība** | 23.0 $m^2$ |
| **Ārtelpu platība** | nav | **Piezīmes** | |

*Labiekārtojums, uzlabojumi:*

Saskaņā ar VZD KP datos reģistrēto dzīvoklis ir nodrošināts ar elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi, kanalizāciju un krāsns apkuri. Apskates laikā ir konstatēts, ka iekšējie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli ir bojāti. Gaiteņa telpā ir uzstādīts tualetes pods. Vērtējuma ietvaros tiek pieņemts,

ka ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas pašreizējā stāvoklī nav izmantojamas bez papildu siltināšanas, tehniskās pārbaudes un nepieciešamajiem atjaunošanas darbiem.

**Telpu plāns**




*Telpu raksturojums:*

| Telpu numurs | Telpas | Platība, m²* | Apdares raksturojums |
|---|---|---|---|
| 1. | Istaba | 23.0 | Telpu vispārējo tehnisko stāvokli var raksturot kā sliktu. Apdare ir nolietojusies, nepieciešams veikt elektroinstalācijas, sanitārtehnisko iekārtu nomaiņu/uzstādīšanu. |
| 2. | Virtuve | 10.1 | |
| 3. | Gaitenis | 5.3 | |

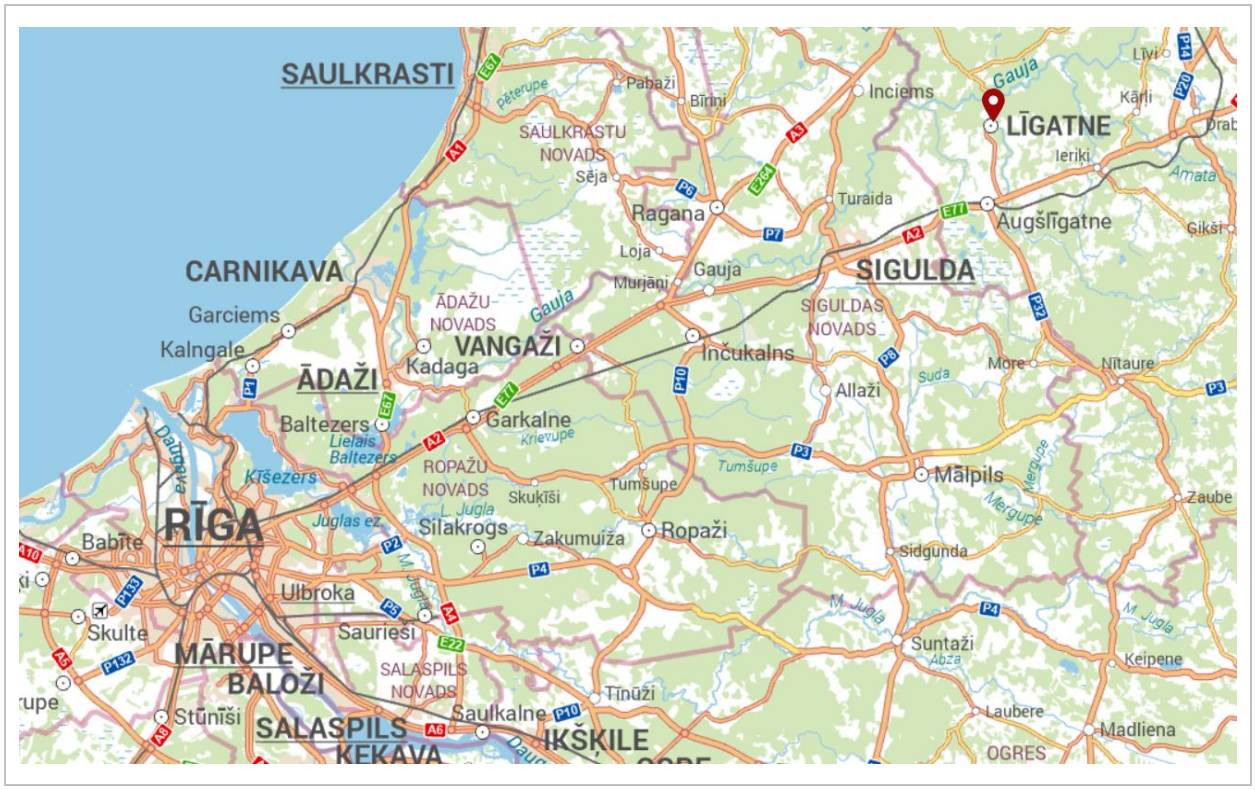
**platības saskaņā ar VZD KP datos norādīto*

*Objekta novietojums*

| | |
|---|---|
| **Reģions, pilsēta** | Īpašums atrodas Cēsu novada Līgatnes pilsētas teritorijā, Brīvības ielā. Attālums līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai ~ 71 km, līdz novada centram Cēsīm ~ 19 km. Galvenie tuvākie sociālās infrastruktūras objekti (veikali, izglītības, kultūras un medicīnas iestādes, pilsētas pārvalde, pasts) atrodas Līgatnes pilsētas teritorijā, ~50-2500 m attālumā. |
| **Izvietojums apdzīvotā vietā** | Līgatnē, Zaķusalā. |
| **Sabiedriskā transporta nodrošinājums** | Autobuss, tuvākā pieturvieta 180 m. |
| **Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums** | Aptuveni 100 m attālumā pilsētas centra daļā. |
| **Cita, būtiska, informācija** | |

| | |
|---|---|
| **Ēkas apkārtne** | Apkārtējo apbūvi raksturo līdzīga tipa ēkas, centra apbūve. |
| **Automašīnas novietnes iespējas** | Neapsargājamā autostāvvietā, pagalmā. |

**OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA**




Avots: karte.balticmaps.eu




Avots: karte.balticmaps.eu

**OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS**





Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Koplietošanas telpas



Koplietošanas telpas



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas



Gaitenis



Virtuve



Istaba



Virtuve



Istaba

***Slēdziens:***

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr. 16, Brīvības ielā 5, Līgatnē, Cēsu novadā, kadastra numurs 4211 900 0321 aprēķinātā tirgus vērtība 14.10.2026 ir:

**8 500 EUR (astoņi tūkstoši pieci simti *euro*)**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Vilis Žuromskis
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Indra Plinte-Gaižute
Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**NOVĒRTĒŠANA:**
- nekustamā īpašuma:
  - dzīvokļu
  - dzīvojamo māju
  - zemesgabalu
  - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

**EKSPERTU PAKALPOJUMI:**
- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

**KONSULTĀCIJAS:**
- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

**APPRAISAL of:**
- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
  for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

**EXPERTISE:**
- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

**CONSULTING:**
- real estate development, sellside and buyside consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

**ОЦЕНКА:**
- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интелектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

**УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:**
- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

**КОНСАЛТИНГ:**
- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

*mēs protam novērtēt*


**KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA**

☎ **+371 67365999**

**birojs@eiroeksperts.lv**

**www.eiroeksperts.lv**


**Pārstāvniecības:**
**Rīgā, Bauskā, Cēsīs, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē**

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no: Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija, rev, RICS, NACVA