

**Nekustamā īpašuma
Cīrulīšu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā
novērtējums**



Cēsu novada pašvaldībai

2026.gada 11.augustā

**Par nekustamā īpašuma
Cīrulišu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā
tirgus vērtību**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esmu veikusi nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 007 0169, kas atrodas Cīrulišu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā, vērtības noteikšanu atsavināšanai. Īpašums zemesgrāmatā nav reģistrēts.

Vērtēšanas brīdī īpašums atrodas nekustamā īpašuma Cīrulišu ielā 62, Cēsīs sastāvā (kadastra Nr.4201 007 0331), kas reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0007 7380.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju. Vērtējums pamatojas uz labākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Apkopojot manus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 007 0169, kas atrodas Cīrulišu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 11.augustā noapaļojot ir:

36 000 EUR (Trīsdesmit seši tūkstoši euro).

Minētās īpašuma vērtības ir spēkā, ja īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašums nav apgrūtināts ar saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

Aprēķinātās īpašuma tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā tehniskais stāvoklis un īpašumtiesības atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Ar cieņu

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

*Pļavas iela 5, Cēsīs, LV 4101;
29117615; invest.cesis@gmail.com*

SATURS

1. Vispārējā informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1.Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.Īpašuma raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	7.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	9.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	10.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	11.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	11.lpp.
4. Kopsavilkums	14.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	15.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Zemes robežu un situācijas plāni;	
- Informācija no kadastra informācijas sistēmas;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums – zemes vienība Cīrulišu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra apzīmējums 4201 007 0169) ar platību 0.3166 ha, kas atrodas nekustamā īpašuma Cīrulišu ielā 62, Cēsīs sastāvā (kadastra Nr.4201 007 0331),
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2026.gada 11.augusts
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 4201 007 0169) ar platību 0.3166 ha.
Īpašumtiesības	Nekustamais īpašums Cīrulišu ielā 62, Cēsīs saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0007 7380, pamatojoties uz 2002.gada 5.jūlija Cēsu pilsētas domes uzzīņu par neyustamo īpašumu Nr.1-11/939, nostiprinās Cēsu pilsētas pašvaldībai. <u>Vērtējamais nekustamais īpašums Cīrulišu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā atsevišķi zemesgrāmatā nav reģistrēts.</u>
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu (saskaņā ar kadastra informāciju)	1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0082 ha; 2. Pašvaldības izveidota dabas parka teritorija 0.3166 ha; 3. Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.3166 ha; 4. Vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.3111 ha; 5. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0.0171 ha; 6. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem 0.0025 ha; 7. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0028 ha.
Ķīlas tiesības un to pamats	Nav ierakstu.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem (tajā skaitā arī no kredītsaistībām), kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, - no pasūtītāja saņemto informāciju esmu pieņēmis par patiesu un neesmu pārbaudījis to nevienā oficiālā institūcijā.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Vērtējamā zemes vienība daļēji nožogota, uz tās izvietoti saules paneļi. Uz zemes vienības atrodas konteinertipa transformatora apakšstacija.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2026.gada 11.augustā. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2. Īpašumtiesību apliecināošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka). 3. Zemes robežu un situācijas plāni. 4. Kadastra informācija par zemes vienību. 5. Īpašnieku pārstāvju mutiska informācija par īpašumu. 6. Cēsu novada teritoriālā plānojuma kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.cesis.lv.

2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Cēsu pilsētas dienvidrietumu daļā - Cīrulišos, ~ 4 km attālumā no autoostas un dzelzceļa stacijas un pilsētas centra, ~1,5 km attālumā no Gaujas. Tuvumā individuālās dzīvojamās mājas, Cēsu pilsētas SIA “Vinda” ūdens sūkņētava, ielas otrajā pusē – jaunbūvētais Kosmosa izziņas centrs, Svētavots, tieši blakus Kosmosa izziņas centra stāvlaukums. Netālu Venden ražošanas ēkas, slēpošanas trases būves, skatu tornis, bijušās Cīrulišu sanatorijas ēkas, pansionāts, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve. ~1,5 km attālumā atrodas skola un bērnudārzs, veikali. Iespējama tieša piebraukšana pie zemes vienības no Cīrulišu ielas, iela ar asfalta segumu. Pilsētas sabiedriskais transports kursē pa Cīrulišu ielu. Kopumā īpašuma novietojums ir uzskatāms kā labs.



2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4201 007 0169 neregulāras formas daudzstūris ar kopējo platību 0.3136 ha, t.sk.0.1256 ha krūmājs, 0.1910 ha pārējās zemes platības. Uz vērtējamās zemes vienības atrodas konteinertipa transformatora apakšstacija. Teritorija daļēji nožogota, nožogotajā daļā atrodas saules paneļi, daļēji tiek kopta un uzturēta. Piebraukšana iespējama no zemes vienības dienvidu puses pa šauru piebraucamo joslu no Cīrulišu ielas, ielas ar asfalta segumu. Reljefs līdzens. Pa Cīrulišu ielu visas komunikācijas – ūdensvads, kanalizācija, gāzes apgāde līdz Atpūtas ielai.

Zemes vienības fiskālā kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra informāciju 2026.gada augustā ir 17 294 EUR (5.46 EUR/kvm). Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra informāciju 2026.gada augustā ir 13 171 EUR (4.16 EUR/kvm).

Saskaņā ar Kadastra informāciju zemes vienības lietošanas mērķis ir Komerccarbības objektu apbūves teritorija (kods 0801).



Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojumu 2016.-2026.gadam zemes gabala lietošanas mērķis ir Jauktas centru apbūves teritorija un Dabas un apstādījumu teritorija.



2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats no D



Skats no DR



Skats no R



Skats no D



Skats no Z

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: “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”.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 11.augustā**.

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, Ienākumu pieeja un Izmaksu pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. 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. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki. Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Ienākumu pieeja. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša 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.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu

nodrošināšanu saistītie izdevumi. Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem. Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Izmaksu pieeja. Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. 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. 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas. Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,

b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos.

Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē). Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Vērtēšanas pieejas izvēle. Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas. Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes gabalu neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot, uz vērtēšanas brīdi tam nav komerciāls raksturs. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

Vērtējums tiek veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām saistībām un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašumtiesības ir sakārtotas, īpašuma daļu atdalīšana saskaņota attiecīgajās institūcijās.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 normām nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā objekta vērtība būs visaugstākā.

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar kadastra informāciju un Cēsu teritorijas plānojumu – jauktas centra apbūves teritorijas un dabas teritorijas, kas pieļauj gan publiskas būves, gan dzīvojamo apbūvi;
- 2) zemes gabala platību,
- 3) pašreizējo izmantošanu – neapbūvēta zeme,
- 4) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato izmantošanas lietderību un atbilstību, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – dzīvojamā apbūve vai publiskas būves.

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitātes ir atsākušās galvenokārt dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgū.

Zemes tirgus aktivitāti un tās cenu ietekmē vairāki faktori un apstākļi: uzņēmējdarbības aktivitātes ietekme, investīciju un būvniecības apjomu ietekme, iedzīvotāju nodarbinātības un labklājības ietekme, kas šobrīd diemžēl nav sevišķi aktīvi.

Zemes gabalu tirgus vērtību būtiski ietekmē zemes gabala lielums - tirgus datu analīze rāda, ka vidēji, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, nelielu apbūves gabalu un lielu, apgūstamu platību tirgus vērtības aprēķina pamatvienības (EUR/kvm) vērtības ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas. Svarīgākais kritērijs zemes gabala iegādei, protams, ir vieta, kas nozīmē arī inženiertīklu nodrošinājumu, infrastruktūru, apkārtējās apbūves kvalitāti, sociālo vidi utt.

Izvērtējot zemes īpašumu tirgu Cēsu reģionā 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 vai rūpnieciskas ražošanas objektu apbūvei. Izanalizējot pēdējo divu gadu laikā notikušos pārdevuma darījumus ar zemes īpašumiem Cēsu pilsētā un tai tuvākajās teritorijās, kas reģistrēti zemesgrāmatā, var secināt, ka pārsvarā pārdotas zemes platībās no 1200 līdz 2000 kvm, kas paredzētas individuālo dzīvojamo māju apbūvei. Analizējot zemesgrāmatā uzrādītos zemesgabalu pirkuma pārdevuma darījumus, var secināt, ka Cēsu reģionā zemesgabalu pārdevuma cenas vidēji ir 4-44 EUR/m² atkarībā no zemesgabala tirgus vērtību ietekmējošajiem faktoriem.

Analizēts ar pašreizējais vērtējamajam nekustamajam īpašumam – zemes vienībai konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Pašreizējā brīdī sludinājumu portālā www.ss.lv tiek piedāvāts:

-Pārdod zemi komercdarbībai vai dzīvojamajai apbūvei Cēsīs Aveņu ielā 35. Pieejamas visas centralizētās komunikācijas. Zemes vienības platība 2228 kvm. Piedāvātā pārdošanas cena 2026.gada augustā 35 000 EUR (15.71 EUR/kvm). Piedāvājumā ilgstošī.



-Pārdod zemi dzīvojamajai apbūvei Cēsīs Pētera ielā 46. Pieejamas visas centralizētās komunikācijas. Zemes vienības platība 11504 kvm. Piedāvātā pārdošanas cena 2026.gada augustā 143 000 EUR (12.43 EUR/kvm).



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās vieta pilsētas mikrorajonā, kas strauji attīstās (+);
- Atrašanās ainaviskā vidē pie labiem piebraucamiem ceļiem (+).
- Optimāla zemes vienības platība (+);
- Pieejamas centralizētas inženierkomunikācijas (+);
- Lietošanas mērķis – publiskās apbūves teritorijas un dabas teritorijas (+;-);
- Uz zemes vienības atrodas būve – konteiner-tipa transformatora apakšstacija (-);
- Zemes gabala konfigurācija (-).

3.3. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:

- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir labāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “-” koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “+” koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

1. Īpašumu Cēsīs, Lāču ielā 9 (ID 2048125)

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 9 088 kv m netālu no vērtējamā īpašuma. Lietošanas mērķis 3-5 stāvu dzīvojamā apbūve. Pārdošanas cena 2025.gada februārī EUR 121 000.



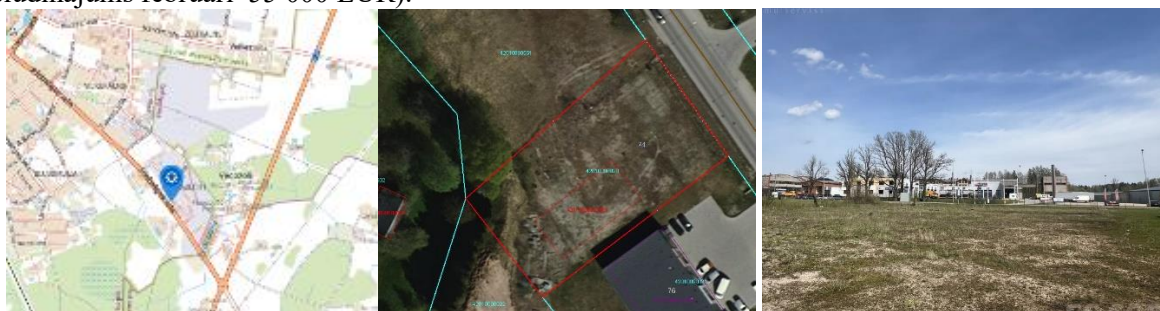
2.Īpašumu Cēsīs, Miera ielā 41 (ID 2350055)

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 3104 kvm. Lietošanas mērķis –individuālā apbūve. Ir elektroapgāde un dziļurbums. Pārdošanas cena 2026.gada maijā EUR 27 000 (sludinājums martā pa 39 800 EUR).



3.Īpašumu Cēsīs, Piebalgas ielā 74 (ID 2322057)

Neapbūvēts zemes gabals ražošanas apbūvei vai satiksmes infrastruktūrai, ir iespēja pieslēgties visām komunikācijām. Platība 2235 kvm. Pārdošanas cena 2026.gada februārī EUR 33 000 (sludinājums februārī 55 000 EUR).



4.Īpašumu Cēsīs, Satekles ielā 1 (ID 2231471)

Neapbūvēta zemes vienība ar platību 10 731 kvm. Lietošanas mērķis – individuālā apbūve. Ir izbūvēta kanalizācija un gāzes vada pieslēgums. Pārdošanas cena 2025.gada oktobrī EUR 18 500.



Nekustamā īpašuma Cīrulišu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

	Salīdzināmie objekti			
	Lāču 9	Miera 41	Piebalgas 74	Satekles 1
Pārdošanas cena, EUR	121 000	27 000	33 000	18 500
Zemes platība, kvm	9088	3104	2235	1070
Cena par kvm	13.31	8.70	14.77	17.29
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2025.g.febr.	2026.g.maijs	2026.g.febr.	2025.g.okt.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	-10%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	5%	5%	0%
-zemes gabala platība	45%	0%	5%	-25%
-inženierkomunikācijas	0%	5%	0%	5%
-zemes gabala reljefs un konfigurācija	-15%	-15%	-15%	-15%
-apgrūtinājumi	-5%	-5%	-5%	-5%
-zemes gabala izm.iesp.	-15%	0%	-20%	-5%
-citi faktori (projekts, sludin.)	0%	20%	20%	0%
Pārreķina koeficients	10%	10%	-20%	-45%
Reducētā vērtība EUR/kvm	14.64	9.57	11.82	9.51
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	11.38			
Vērtējamā obj.zemes platība m ²	3166			
Aprēķinātā vērtība, EUR	36 029			

Nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 007 0169) tirgus vērtība 2026.gada 11.augustā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **36 000 EUR**.

4.Kopsavilkums

Apkopojot manus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 007 0169, kas atrodas Cīrulišu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā, *tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 11.augustā noapaļojot ir:*
36 000 EUR (Trīsdesmit seši tūkstoši euro).

Minētās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs un tā tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un pieņemot, ka īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Es neuzņemos atbildību arī par tādām iespējamām īpašuma cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- *saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi;*
- *man nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- Iespējamās nekustamā īpašuma tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz iespējamai nomas līguma noslēgšanai, vērtējumā nav ietvertas, jo tās nevar precīzi paredzēt;
- Īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- Bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- Īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot, ja tie vērtējuma atskaitē ir uzrādīti;
- Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Īpašumam ir pieejamas tekstā minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.
- Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru un pasūtītāja piekrišanas nevienam no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkādā veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

Nekustamā īpašuma Cīrulišu iela 50, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 05.08.2026 14:30:02

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000077380

Kadastra numurs: 4201 007 0331

Adrese: Cīrulišu iela 62, Cēsis, Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4201 007 0331.		26252 m²
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300000283909, lēmums 02.09.2002, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
2.1.	Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 300002367281, lēmums 07.02.2008, tiesnese Inese Kiršteine</i>		24896 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīts zemes gabals Cīrulišu iela 48, Cēsis, Cēsu raj., LV-4101, kadastra apzīmējums: 4201 007 0357. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000425890. Pamats: 2008.gada 30. janvāra nostiprinājuma lūgums, 2007.gada 4. oktobra Cēsu pilsētas domes lēmums Nr.611. <i>Žurn. Nr. 300002367281, lēmums 07.02.2008, tiesnese Inese Kiršteine</i>		1357 m²
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Cēsu pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
1.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
1.3.	Pamats: 2002. gada 5. jūlija Cēsu pilsētas domes uzzīņa par nekustamo īpašumu Nr.1-11/936. <i>Žurn. Nr. 300000283909, lēmums 02.09.2002, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - zemes gabalu šķērso sakaru kabeļu kanalizācijas un sakaru kabeļi, ielas apgaismojuma līnija ar kabeļi; zemes gabala robežās atrodas ūdens ņemšanas vietas "Svētavots" aizsargzona. <i>Žurn. Nr. 300000283909, lēmums 02.09.2002, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
2.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.		
2.2.	Atzīme - vietējas nozīmes īpaši aizsargājamas dabas teritorijas ainavu aizsardzības zona.		
2.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap valsts ģeodēziskajiem atbalsta punktiem.		
2.4.	Pamats: 2008.gada 30. janvāra nostiprinājuma lūgums, 2008. gada 24. janvāra zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300002367281, lēmums 07.02.2008, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010070169

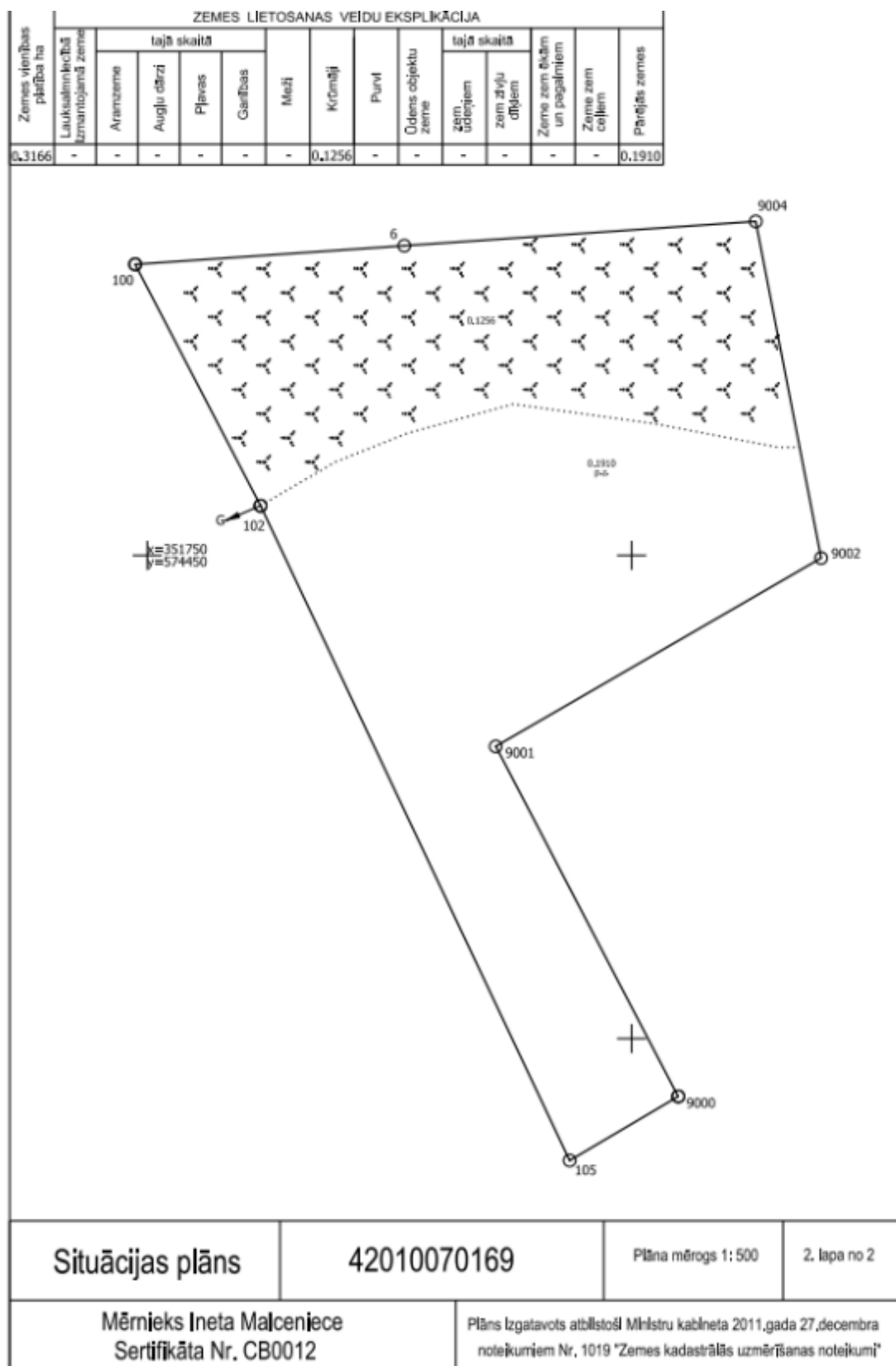
Adrese: Cīrulišu iela 50, Cēsis, Cēsu nov.

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 13.maijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.3166 ha

Nekustamā īpašuma Cīrulišu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010070169

Adrese: Cīrulišu iela 50, Cēsis, Cēsu nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības un plānošanas komisijas 2026.gada 16.februāra lēmumu Nr.83 (prot.Nr.7) "Par zemes ierīdības projekta nekustamo īpašumu Cīrulišu iela, Cīrulišu iela 62, Cīrulišu iela 64, Cēsis, Cēsu nov., zemes vienībām apstiprināšanu"

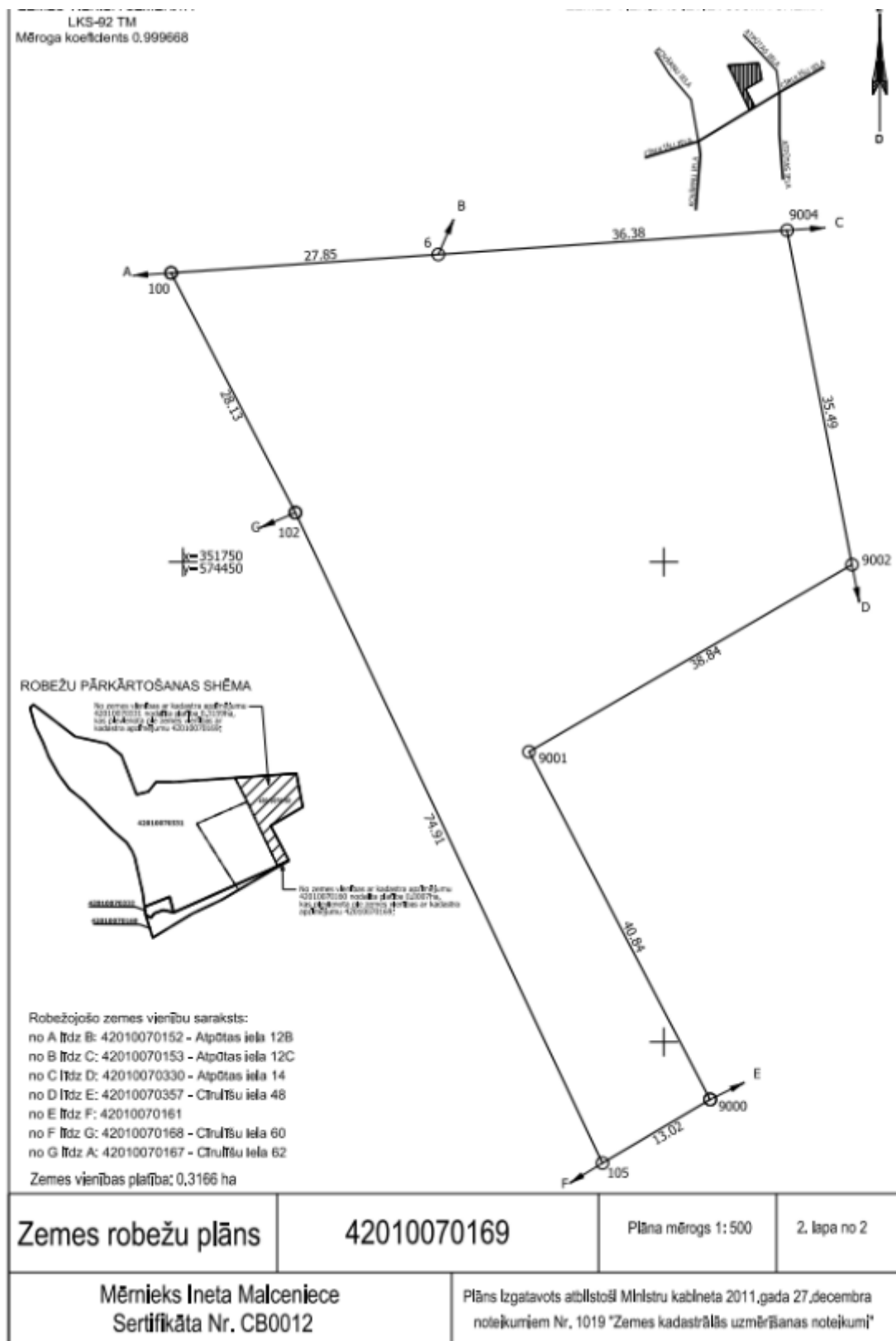
No zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 42010070331 nodalīta platība 0.3159ha, kas pievienota pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 42010070169;
No zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 42010070160 nodalīta platība 0.0007ha, kas pievienota pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 42010070169;

Robežas noteiktas: 2026.gada 13.maijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.3166 ha

Nekustamā īpašuma Cīruļu iela 50, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums



Kadastra informācija par zemes vienību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....42010070169

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42010070726

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....42010070169

6.1.1. Adrese:..... Cīrulišu iela 50, Cēsis, Cēsu nov.

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... nekustamais īpašums

6.1.3. Zemes vienības platība:..... 0.3166ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagālniem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ neīrētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aranzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
						0.1256							0.191	

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:..... Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):.....
42010070331002

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):.....
42010070331002

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....42010070169

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagālniem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ neīrētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aranzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	0.3166							0.1256							0.191	
0801 - Komerccarības objektu apbūve	0801	0.3166							0.1256							0.191	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....42010070169

Kartas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājuma piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7311090800	vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3111ha	24.07.2026

Izdrukas ID: 390002923693	Izdrukas datums: 27.07.2026	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kartas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3166ha	24.07.2026
Nav	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0028ha	24.07.2026
Nav	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0082ha	24.07.2026
Nav	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0171ha	24.07.2026
Nav	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0025ha	24.07.2026
Nav	7313081020	pašvaldības izveidota dabas parka teritorija	0.3159ha	24.07.2026

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 42010070169
 24.1.1. Mērnecības metode:... uzmērīts LKS-92TM
 24.1.2. Uzmērīšanas datums:... 13.05.2026
 24.1.3. Mērnecis:... Ineta Malceniece

Izdrukas ID: 390002923693	Izdrukas datums: 27.07.2026	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42010070169	1/1	Cīrulišu iela 50, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3166
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	17294	27.07.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	13171	27.07.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42010070331002	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Konteinertipa transformatora apakšstacija
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42010070726	-	3.0176 ha	100000451697	-	Cēsis, Cēsu novads

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3166
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:	0.1256
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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1910

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.3166	ha

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	24.07.2026	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0082	ha
-	24.07.2026	7313081020	pašvaldības izveidota dabas parka teritorija	0.3159	ha
-	24.07.2026	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3166	ha
-	24.07.2026	7311090800	vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3111	ha
-	24.07.2026	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0171	ha
-	24.07.2026	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0025	ha
-	24.07.2026	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0028	ha

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilīta Pētersone

vārds, uzvārds

150760-11307

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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