

**Nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.11,
Zirņu ielā 2, Cēsīs, Cēsu novadā
novērtējums**



Cēsu novada pašvaldībai

2026.gada 14.jūlijā

**Par nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.11, Zirņu ielā 2, Cēsīs, Cēsu novadā
tirgus vērtības aprēķināšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esmu veikusi nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.11 ar kadastra Nr.4201 900 4291, kas atrodas Zirņu ielā 2, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1342-11, tirgus vērtības noteikšanu atsavināšanai.

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.

Vērtējums sagatavots Cēsu novada pašvaldībai un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Apkopojot manus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.11 ar kadastra Nr.4201 900 4291, kas atrodas Zirņu ielā 2, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 14.jūlijā noapaļojot ir:

4 400 EUR (Četri tūkstoši četri simti 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, Cēsis, 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.Apbūves raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	8.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	10.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	11.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 nodaļējuma datorizdruka;	
- Kadastra informācija;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

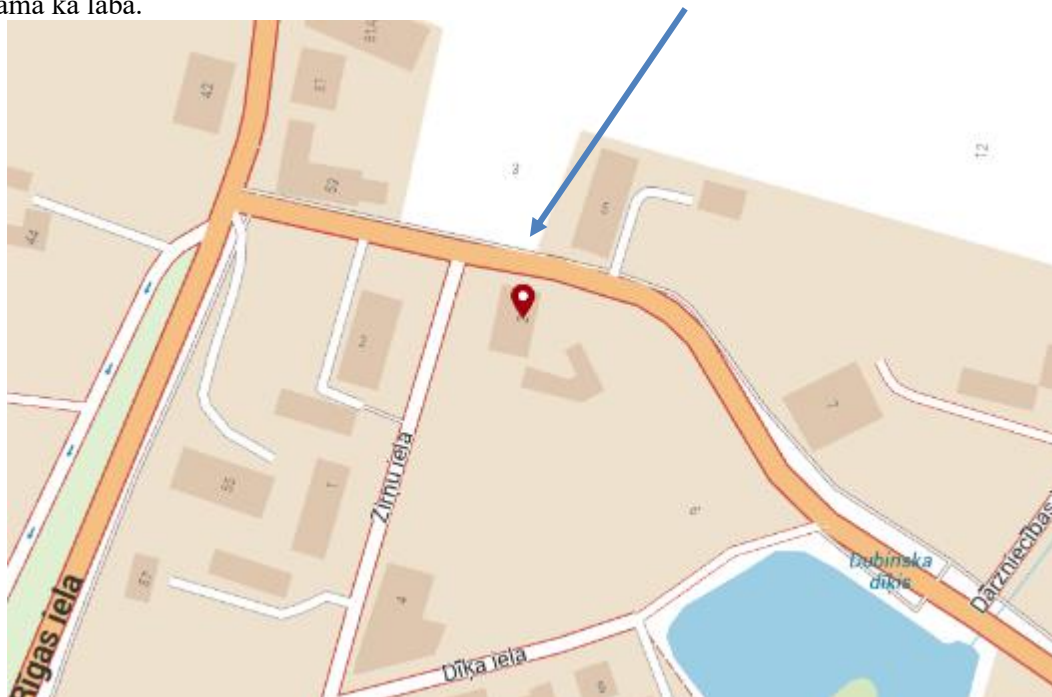
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums dzīvoklis Nr.11, Zirņu ielā 2, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 900 4291).
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība.
Vērtēšanas laiks	2026.gada 14.jūlijs.
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Dzīvoklis Nr.11 (kad.apz.4201 008 0301 001 011) ar kopējo platību 17.1 m ² , 1710/40930 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīgceltņiem un zemes.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1342-11, pamatojoties uz 2020.gada 12.oktobra aktu par mantojuma lietas izbeigšanu, Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.90 zvērināta tiesu izpildītāja Naura Miglava 2025.gada 10.decembra paziņojumu Nr.15051/090/2025-NOS par lietas par bezmantinieka mantu izbeigšanu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu	Nav ierakstu.
Ķīlas tiesības un to pamats	Nav ierakstu.
Atzīmes un aizliegumi	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	Dzīvoklis, netiek apdzīvots.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2026.gada 14.jūlijā. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecināošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka). 3.Kadastra informācija. 4.Cēsu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.cesis.lv .

2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas tuvu Cēsu pilsētas vēsturiskajam centram starp Raiņa, Dīķa un Zirņu ielām, netālu no Rīgas ielas, ~2.5 km attālumā no autoostas un dzelzceļa stacijas. Attālums līdz Rīgai ~90 km. Pilsētas sabiedriskais transports viegli sasniedzamā attālumā. Piebraukšana pie īpašuma no Raiņa ielas. Piemājas zeme tiek izmantota kā pagalmi, automašīnu novietne. Tuvumā individuālās dzīvojamās mājas, veikals Maxima, netālu vecpilsētas vēsturiskais centrs. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2.APBŪVES RAKSTUROJUMS

Turpmākie dati doti pamatojoties uz kadastra informāciju, īpašnieka pārstāvja mutisko informāciju un apskates laikā iegūto informāciju.

Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1910.gads
Dzīvojamās mājas apbūves laukums	-213.4 m ² .
Dzīvojamās mājas būvtilpums	- 1645 m ³ .
Dzīvojamās mājas kopējā platība:	- 607.9 m ² .
Zemes vienības platība pie dzīvojamās mājas	- 2096 m ² .
Būves stāvu skaits: - virszemes - pazemes	3 1
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība:	-17.1 m ² , t.sk. dzīvojamā platība - 12.5 m ² , palīgtelpu platība - 4.6 m ² .
Plānojums	Vērtējamais dzīvoklis atrodas 3.stāvā (jumta stāvā). Ēkā ir 13 dzīvokļi. Dzīvoklī viena istaba un virtuve bez loga. Labierīcību dzīvoklī nav. Par koplietošanas tualeti ziņu nav.

Pamati	- akmensmūra.
Ārsienas	- koka, apmūrētas.
Pārsegumi	- koka un betona virs pagraba.
Jumts (segums)	- skārda loksnes.
Ūdensapgāde	- saskaņā ar kadastra informāciju – mājai centralizēti pie pilsētas tīkliem, dzīvoklī nav.
Kanalizācija	- saskaņā ar kadastra informāciju – centralizēti pie pilsētas tīkliem, dzīvoklī nav.
Apkure	- krāšņu apkure.
Elektroapgāde	- pieslēgums centralizētiem tīkliem.
Kopējais tehniskais stāvoklis	– kopumā apmierinošs un labs

DZĪVOKĻA APDARE:	
logi:	-pakešu tipa PVC konstrukcijās
durvis:	-koka
griesti:	-dēļu
sienas:	- apmestas; tapetes
grīda:	-dēļi
Kopējais dzīvokļa tehniskais stāvoklis	–apmierinošs, dzīvoklis ilgstoši netiek apdzīvots, nav tualetes un mazgāšanās vietas.

2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde no Z puses (no Raiņa ielas)



Ēkas fasāde no ZR puses (no Raiņa un Zirņu ielas)



Ēkas fasāde no DR puses (no Zirņu ielas)



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpnes uz 3.stāvu



Virtuve



Istaba



Istaba



Skats no istabas uz virtuvi un ārdurvīm

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 piespēšanas”.

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 14.jūlijā**.

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 analīzē, 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 vienu vienību 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 analīzē. 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, labiekārtotības, 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. Vērtētajam 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 atņemtas 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 (salīdzinājamo darījumu) pieeja. Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvokli neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot, uz vērtēšanas brīdi tam nav komerciāls raksturs. Izmaksu pieeja netiek pielietota lietota dzīvokļa 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.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, izmantošanu un atbilstību teritorijas plānojumam, vērtētāji aprēķinos vērtējumā īpašuma labāko izmantošanas veidu, vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar Cēsu pilsētas teritorijas plānojumu – mazstāvu apbūves teritorija;



Dzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorija

- 2) pašreizējo izmantošanu (dzīvoklis),
- 3) 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 funkcijas saglabāšanu.

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitātes ir atsākušās galvenokārt dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgū.

Dzīvokļu un individuālo dzīvojamo māju tirgus šobrīd ir visaktīvākais no visiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Nekustamā īpašuma speciālistu veiktā darījumu analīze rāda, ka biežāk tiek iegādāti un pārdoti sērijveida dzīvokļi, kuriem nav nekādu apgrūtinājumu. Bez tam potenciālie pircēji sāk stingrāk noteikt savus interesējošā mājokļa parametrus. Kritēriji ir: mājas atrašanās vieta, istabu skaits dzīvoklī un galvenais – maksimālā cena, kuru viņi ir ar mieru maksāt.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju Cēsu pilsētā pēdējā gada laikā notikuši vairāk nekā 100 pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Dzīvokļu pārdošanas darījumi notikuši cenu kategorijā no aptuveni 600– 2000 EUR/m² par dzīvokļiem, kas atrodas pēc 1965.gada būvētās mājās. 2 gadu laikā pārdoti tikai 46 dzīvokļi mājās, kuras būvētas līdz 1940.gadam. Šo dzīvokļu cena ir atkarīga no labiekārtojuma līmeņa un tehniskās tāvokļa.. Visbiežāk iegādāti divu vai trīs istabu dzīvokļi, mazākā skaitā reģistrēti darījumi par vienistabas un četru istabu dzīvokļiem. Dzīvokļi teicamā stāvoklī vai jaunā projekta tipa ēkās pārdoti arī par augstākām cenām. Savukārt zemākas cenas (110-500 EUR/m²) ir par dzīvokļiem vecās un tehniski sliktās dzīvojamās mājās, dzīvokļiem ar malkas apkuri, kā arī nepopulārākos mikrorajonos.

Tāpat tiek pirkti zemas kvalitātes dzīvokļi vecajās ēkās, jo tiem ir salīdzinoši zema cena un lēti komunālie pakalpojumi dēļ zemā labiekārtoības līmeņa.

Interneta portālā www.ss.lv piedāvāto dzīvokļu platības Cēsīs ir ļoti dažādas – sākot no 22 m² līdz pat 81 m². Piedāvātā pārdošanas cena no 650 EUR/m² līdz 1461 EUR/m², bet tie visi ir labiekārtoti dzīvokļi. Pašreizējā brīdī sludinājumu portālā www.ss.lv netiek piedāvāts vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgs īpašums.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās tuvu Cēsu pilsētas centram (+);
- Salīdzinoši liela zemes platība pie dzīvojamās mājas(+);
- Ir pieejams ūdensvads un kanalizācija (+);
- Malkas apkure (+;-);
- Zems labiekārtojuma līmenis (-);
- Nepieciešams veikt kosmētisko remontu (-);
- Maza dzīvokļa grīdu platība (-).

3.5. 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"):

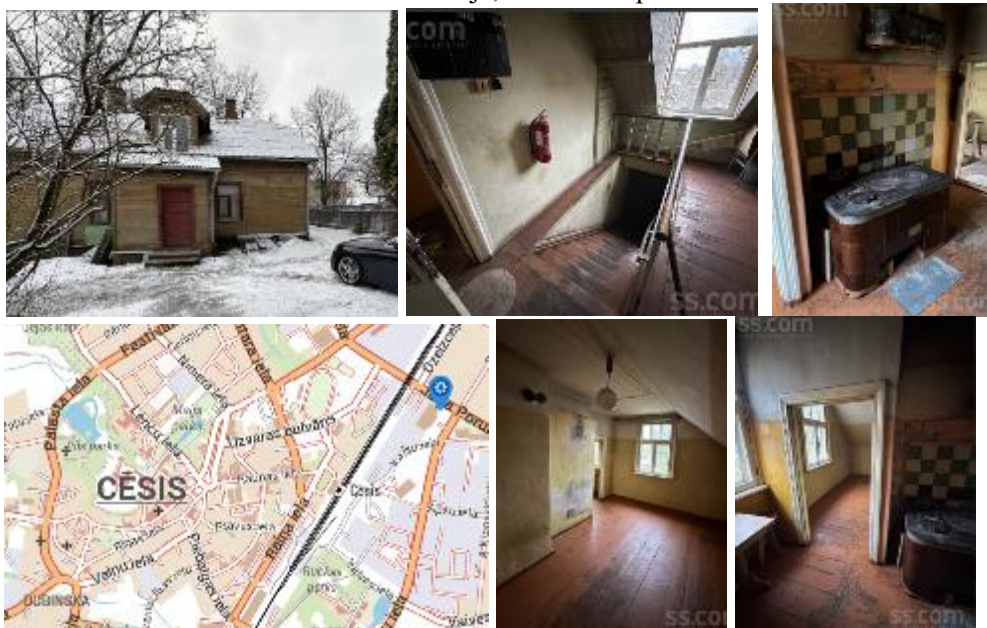
1. Īpašumu Cēsīs, Lielā Līvu ielā 1-13

2026.gada februārī ir noticis darījums, tā summa EUR 7 000. Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis (istaba un virtuve) 1900.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 24.2 kvm. Virtuvē ir izlietne, nav labierīcību, malkas apkure. Tehniskais stāvoklis apmierinošs.



2. Īpašumu Cēsīs, Jāņa Poruka ielā 5-4

2025.gada maijā ir noticis darījums, tā summa EUR 4 000 (sludinājums aprīlī par 8000 EUR). Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1930.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 22.0 kvm. Nav ūdensvads un kanalizācija, ir malkas apkure. Ir 1 istaba un virtuve.



3. Īpašumu Cēsīs, Rīgas ielā 73-4

2025.gada janvārī ir noticis darījums, tā summa EUR 12 500. Īpašumu veido 2-istabu dzīvoklis 1846.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 58.2 kvm ar neatkarīgu ieeju pa stāvām kāpnēm no ēkas gala. Dzīvoklī ir ieejas halle, no kuras ir ieeja sausajā atejā un lielā pieliekamā telpā un gaitenī uz virtuvi un istabām, viena istaba caurstaigājama. Dzīvoklī nav ievilkts ūdensvads un kanalizācija, ir 1 istaba, virtuve, gaitenis un sausā atēja, krāšņu apkure.



4.Īpašumu Cēsīs, Zirņu ielā 2-2

2024.gada maijā ir noticis darījums, tā summa EUR 10 000. Īpašumu veido 2-istabu dzīvoklis 1910.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā (3 stāvu māja) ar platību 35.2 kvm. Dzīvoklī nav ievilkts ūdensvads un kanalizācija, ir 2 istabas, virtuve un gaitenis. Īpašums tajā pašā mājā, kurā vērtējamais dzīvoklis.

	Salīdzināmie objekti			
	L.Līvu 1-13	J.Poruka 5-4	Rīgas 74-4	Zirņu 2-2
Pārdošanas cena, EUR	7 000	4 000	12 500	10 000
Dzīvokļa platība, m ²	24.2	22.0	58.2	35.2
Cena par m ²	289.26	181.82	214.78	284.09
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2026.g.febr.	2025.g.maijs	2025.g.janv.	2024. g.maijs
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	5%	5%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	5%	5%	10%
- stāvs	0%	0%	0%	-5%
-apbūves tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	0%
- grīdu platība	0%	0%	-10%	5%
-telpu labiekārtojums	0%	0%	-5%	0%
-inženierkomunikācijas	-5%	0%	0%	0%
-plānojums	0%	0%	-5%	-5%
-apgrūtinājumi (stāvas kāpnes)	0%	0%	0%	0%
-citi faktori (sludin.)	0%	30%	0%	0%
Pārreķina koeficients	-5%	40%	-10%	5%
Reducētā vērtība EUR/m ²	274.80	254.55	193.30	298.29
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ²	255.24			
Vērtējamā objekta platība m ²	17.1			
Aprēķinātā vērtība, EUR	4 365			

Īpašuma tirgus vērtība 2026.gada 14.jūlijā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir EUR 4 400 (Četri tūkstoši četri simti euro).

4.Kopsavilkums

Apkopojot manus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.11 ar kadastra Nr.4201 900 4291, kas atrodas Zirņu ielā 2, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 14.jūlijā noapaļojot ir:

4 400 EUR (Četri tūkstoši četri simti 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 pārlicību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi;
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi;
- man nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā;
- īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības;
- vērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

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 dzīvokļa Nr.11, Zirņu ielā 2, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 06.05.2026 11:46:19

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1342 11

Kadastra numurs: 4201 900 4291

Adrese: Zirņu iela 2 - 11, Cēsīs, Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 11.		17.1 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42010080301001).	1710/40930	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42010080301002).	1710/40930	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 42010080301).	1710/40930	
<i>Žurn. Nr. 300008550487, lēmums 14.04.2026, tiesnese Aija Grāve</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
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 numurs 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 12.oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu (reģ. Nr.2268, izdevējs - zvērināta notāre Kristīne Šapčenko), Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr. 90 zvērināta tiesu izpildītāja Naura Miglava 2025.gada 10.decembra paziņojums Nr.15051/090/2025-NOS par lietas par bezmantinieku mantu izbeigšanu.		
<i>Žurn. Nr. 300008550487, lēmums 14.04.2026, tiesnese Aija Grāve</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
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Kadastra informācija, atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 85. pantam

Valsts zemes dienests

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42019004291

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Telpu grupas:

2.1.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:.....42010080301001011

Adrese:.....Zirņu iela 2 - 11, Cēsis, Cēsu nov.

2.2. Pie nekustamā īpašuma piederoša domājamā daļa:

2.2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010080301

Adrese:.....Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov.

Domājamās daļas:.....1710/40930

2.2.2. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....42010080301001

Adrese:.....Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov.

Domājamās daļas:.....1710/40930

2.2.3. Būve (funkcionāli saistīts objekts) ar kadastra apzīmējumu:.....42010080301002

Adrese:.....Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov.

Domājamās daļas:.....1710/40930

3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Nav

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....Nav

3.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu grupu kopējā platība:.....17.1

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodalījuma numurs:.....1342 11

4.2. Tiesas nosaukums:.....Cēsu pilsētas zemesgrāmata, Vidzemes rajona tiesa

5. Dati par nekustamā īpašuma piederību

5.1. Dati par nekustamā īpašuma piederību

NPK	Vārds uzvārds/ nosaukums	Personas kods/ reģistrācijas numurs	Adrese	Īpašuma tiesību statuss	Dom. Daļas	Īpašuma kadastra numurs/būves kadastra apzīmējums
1	Cēsu novada pašvaldība	90000031048	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	īpašnieks	1/1	42019004291

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010080301

6.1.1. Adrese:.....Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov.

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

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.2096ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Izdrukas ID: i390002305430	Izdrukas datums: 03.07.2026	1 no 5
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

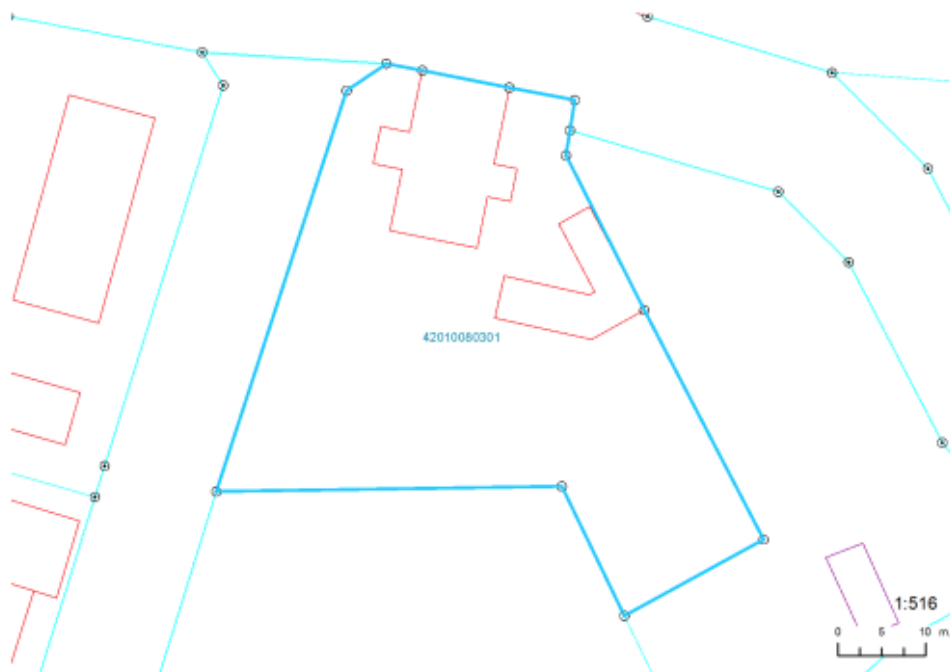
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Kadastrālā vērtība* – koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Meža	Krūmājs	Purvs	Īdents objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorācija (reģistrācija veikta lūdz. 31.12.2007)
Kopā	t.sk. Aramzeme	t.sk. Augļu dārzs	t.sk. Pļava	t.sk. Ganības				Kopā	t.sk. Zeme zem ūdeņiem	t.sk. Zeme zem zivju dīķiem				
											0.2096			

- 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):.....
 42010080301001, 42010080301002
 6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):.....Nav
 6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):.....Nav



9. Nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

- 10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42010080301001
 10.1.1. Adrese:.....Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov.
 10.1.2. Nosaukums:.....Daudz.dzīv.māja
 10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
 10.1.4. Kopējā platība (m²):.....607.9
 10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....213.4

Izdrukas ID: i390002305430	Izdrukas datums: 03.07.2026	2 no 5
----------------------------	-----------------------------	--------

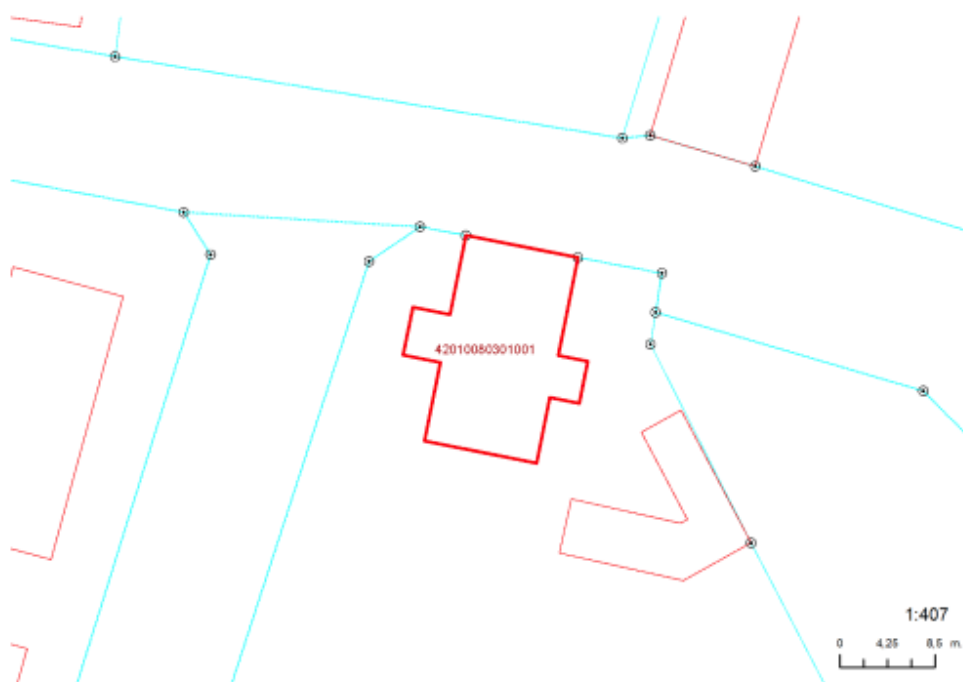
Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamojām daļām

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:	3
10.1.7. Pazemes stāvu skaits:	1
10.1.8. Telpu grupu skaits:	17
10.1.9. Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):	Nav
10.1.10. Uzbūvēšanas gads:	1910
10.1.11. Nolietojums:	V3
10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:	Nav
10.1.13. Apsekošanas datums:	07.04.1999
10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:	Nē
10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:	Nē
10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:	42010080301
10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:	42010080301002
10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.	



14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:	42010080301001
14.1.1. Kopējā platība (m²):	607.9
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²):	409.7
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²):	409.7
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²):	396.7
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²):	290.2
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²):	106.5

Izdrukas ID: i390002305430	Izdrukas datums: 03.07.2026	3 no 5
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* – koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstojajām domājamojām daļām

V1 – Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 – Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 – Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 – Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 – Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	13
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	198.2
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	184.5
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	13.7
14.2. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....	42010080301001011
14.2.1. Kopējā platība (m²).....	17.1
14.2.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	Nav
14.2.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	17.1
14.2.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	12.5
14.2.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	4.6
14.2.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.2.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.2.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.2.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.2.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.2.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.2.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42010080301001011
16.1.1. Adrese:.....	Zirņu iela 2 - 11, Cēsis, Cēsu nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	3
16.1.5. Telpu skaits:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	17.1
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	07.04.1999
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	42019004291
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	42010080301001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	42010080301

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42010080301001011
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.45	Nav	Nav	12.5	Nav
2	virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.45	Nav	Nav	4.6	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42010080301001011
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	Nav
-------------------------------------	-----

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Fiskālā kadastrālā vērtība:

Izdrukas ID: i390002305430	Izdrukas datums: 03.07.2026	4 no 5
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamojām daļām

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

20.1.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....2389 EUR
 20.1.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....2389 EUR
 20.1.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība un kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.1.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....42010080301001011

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1215 EUR	01.01.2025	Neregistrē

20.1.3.2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....42010080301

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
493.28 EUR	22.12.2025	Nav

20.1.3.3. Būve ar kadastra apzīmējumu.....42010080301001

Kadastrālā vērtība *	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
294.08 EUR	01.01.2025	Neregistrē

20.1.3.4. FSO ar kadastra apzīmējumu.....42010080301002

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
386.74 EUR	01.01.2025	Neregistrē

20.2. Universālā kadastrālā vērtība:

20.2.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:.....5764 EUR

20.2.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:.....5764 EUR

20.2.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība un kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.2.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....42010080301001011

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
3447 EUR	01.01.2025	Neregistrē

20.2.3.2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....42010080301

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
357.96 EUR	01.01.2025	Nav

20.2.3.3. Būve ar kadastra apzīmējumu.....42010080301001

Kadastrālā vērtība *	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
834.69 EUR	01.01.2025	Neregistrē

20.2.3.4. FSO ar kadastra apzīmējumu.....42010080301002

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1123.76 EUR	01.01.2025	Neregistrē

21. Atzīmes

21.1. Dati par nekustamā īpašuma atzīmēm nav reģistrēti. Datus par sastāvā esošo objektu atzīmēm papildus skatīt attiecīgā objekta datus.

Izdrukas ID: i390002305430	Izdrukas datums: 03.07.2026	5 no 5
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstotajām domājamajām daļām

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42019004291	-	17.1 m ²	1342	11	Cēsis, Cēsu novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42010080301001011	Zirņu iela 2 - 11, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101
Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	07.04.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1215	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	3447	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1215	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	17.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	17.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	12.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	4.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.45	-	-	12.5	-

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.11, Zirņu ielā 2, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.45	-	-	4.6	-
---	---------	---------------------	---	------	---	---	-----	---

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
42010080301	Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	1710/40930

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42010080301	0/1	Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2096
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42010080301001	0/1	Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	607.9
Nosaukums:	Daudz.dzīv.māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1910
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	07.04.1999

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	607.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	409.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	409.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	396.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	290.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	106.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	13
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	198.2
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	184.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	13.7

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	17
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1

Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	213.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1645.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1910
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1910
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1910
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1910

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

42010080301002	3134/4093	Zirņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101
----------------	-----------	---

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	271.1
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūti ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabī un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1910
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	07.04.1999

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	271.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	271.1
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.):	271.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	226.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	44.2

Koplietošanas paligtelpu 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:	-
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	123.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	493.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1910
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1910
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1910
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1910

Reģistrētie labiekārtojumi

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

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

Lilita 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