

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Datums 22.05.2025.  
Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

# Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov.

Kadastra Nr.42010030184



Valmierā, 2025.gada 22.maijā

Reģ. Nr.415-3800/v

Par nekustamā īpašuma

**Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov.** novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.42010030184, reģistrēta Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000600726, kas atrodas **Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov.**, zemes vienība ar platību 2000 m<sup>2</sup>, kadastra apzīmējums 42010030075, turpmāk tekstā – vērtēšanas objekts, novērtēšanu. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodaļā – Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

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

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Vērtējums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov.**, 2025.gada 20.maijā aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **19 500 EUR (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši;
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **15 600 EUR (piecpadsmit tūkstoši seši simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 6 (seši) mēneši.

Ar cieņu,

\*Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13

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

SIA "LVKV"

Rīgas iela 39, Valmiera, LV 4201

reģ.Nr. 44103009697

tālrunis +371 64207022

e-pasts lvkv@lvkv.lv

[www.niv.lv](http://www.niv.lv)

[www.lvkv.lv](http://www.lvkv.lv)

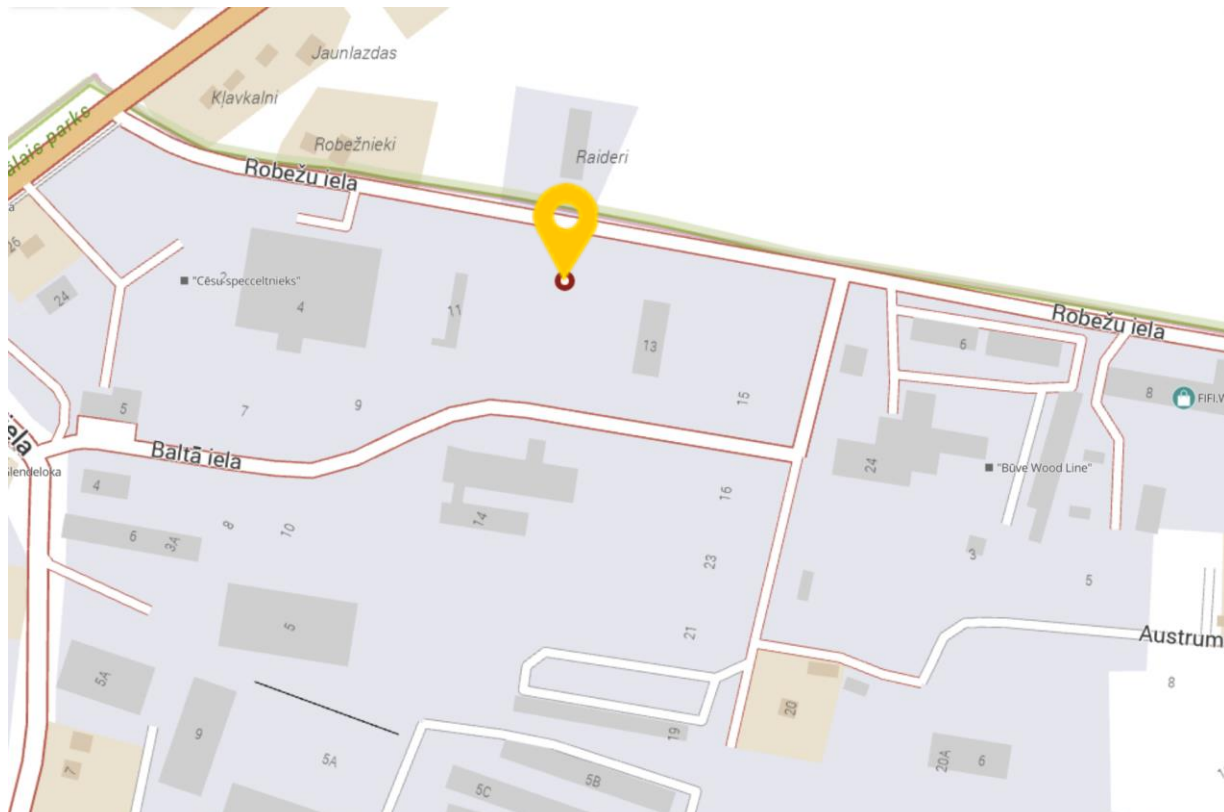
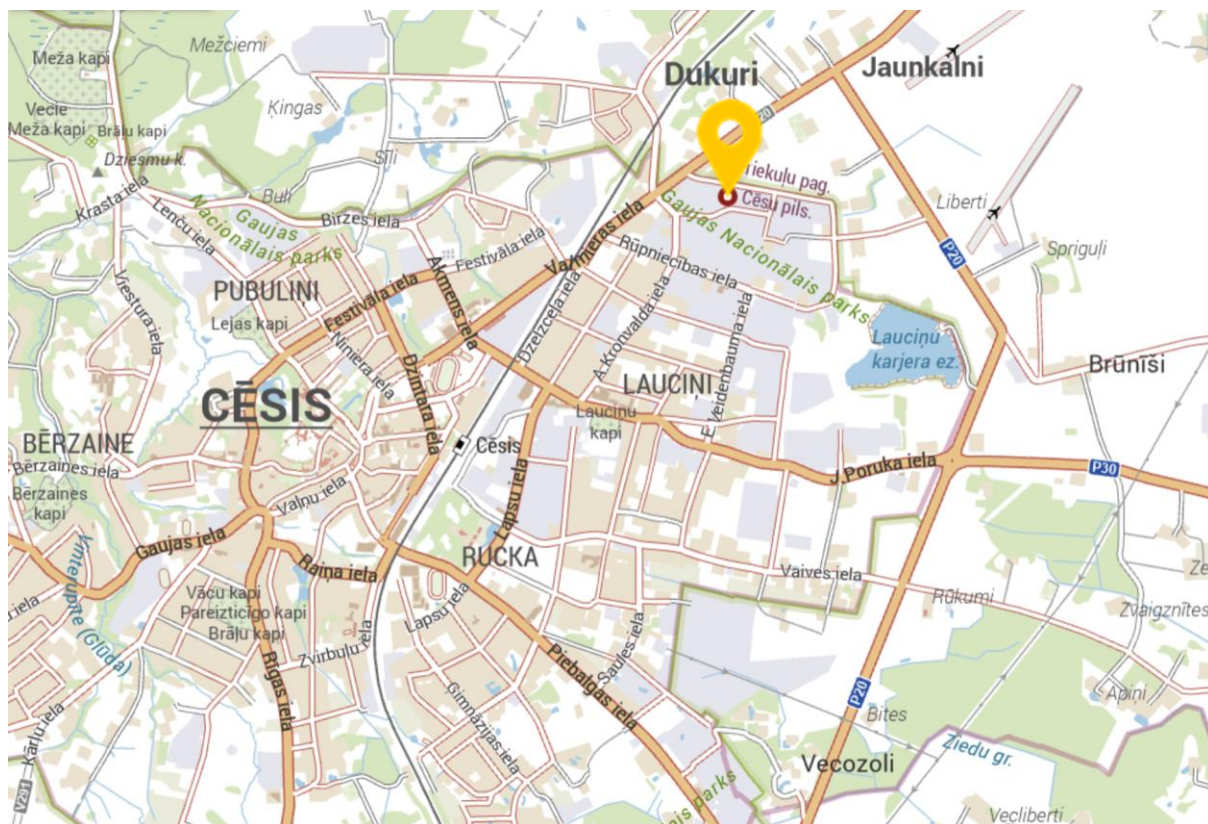
## Saturs

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

## Pielikumi

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

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



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



## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Īpašuma teritorija



Īpašuma teritorija

Piebraucamais ceļš

## 3. Galvenā informācija

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vērtēšanas objekts          | Zemes vienība                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vērtēšanas mērķis           | Noteikt īpašuma tirgus vērtību                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Īpašuma adrese              | Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kadastra numurs             | 42010030184                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Īpašuma sastāvs             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                             | Kopējā platība, m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zemes vienība               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zemes vienība, kadastra apzīmējums 42010030075 ar platību 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Apskates datums             | 15.04.2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vērtības noteikšanas datums | 14.05.2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Īpašuma tiesības            | Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Apgrūtinājumi               | <p>LR VZD kadastrā un Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0101 ha);</li> <li>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (0,0002 ha);</li> <li>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0016 ha);</li> <li>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu (0,0013 ha).</li> </ul> <p>Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.</p> |

|                                                        |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Esošais izmantošanas veids                             | Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve                                                |
| Labākais izmantošanas veids                            | Atbilst esošajam                                                                      |
| Tirgus vērtība,<br>Realizācijas laiks                  | <b>19 500 EUR (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro),</b><br>12 (divpadsmit) mēneši |
| Piespiedu pārdošanas<br>vērtība,<br>Realizācijas laiks | <b>15 600 EUR (piecpadsmit tūkstoši seši simti eiro),</b><br>6 (seši) mēneši          |
| Īpašie pieņēmumi                                       | -                                                                                     |

## 4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.42010030184, kas atrodas **Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov.** un ir reģistrēts Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000600726.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts (Pēc Zemesgrāmatas nodaļuma datiem):

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 42010030075 ar platību 2000 m<sup>2</sup>;

kā arī ar zemes vienību nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

## 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Cēsu novada pašvaldība – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

## 6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

### Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000600726, īpašnieks - Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.

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

### Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

LR VZD kadastrā un Zemesgrāmatas nodaļā reģistrēti apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0101 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (0,0002 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0016 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (0,0013 ha).

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

## Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:

- Nodalījuma noraksts;
- Valsts zemes dienesta Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Zemes vienības robežu, apgrūtinājumu un situācijas plāni.

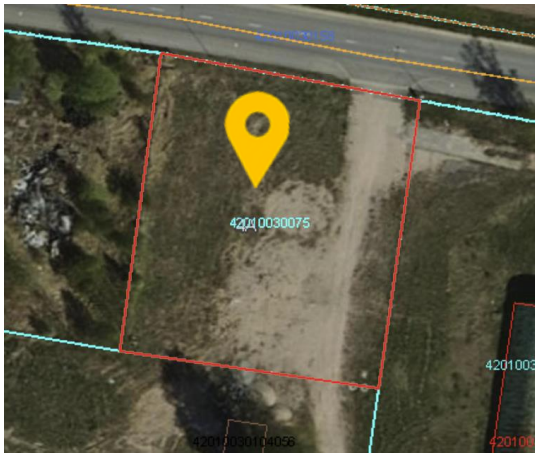
## 7. Vērtēšanas objekta raksturojums

### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

#### Nekustamā īpašuma novietojums Cēsīs

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

### 7.2. Zemes vienības raksturojums

| 1. Zemesgabala platības, m <sup>2</sup>        | Zemes vienība, kadastra apzīmējums 42010030075, ar platību 2000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Attēlojums kadastra kartē:                     |  <p>Avots: VZD kadastra karte</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Forma, izvietojums, labiekārtojums, uzlabojumi | Nosacīti kvadrāta formas, Z mala robežojas ar asfalta seguma piebraucamo ceļu – Robežu ielu, pārējās īpašuma daļas robežojas ar blakus esošo zemes vienību teritorijām. Zemes vienība nosacīti līdzena. Zemes vienības R pusi norobežo metāla sēta, pārējās daļas nav norobežotas. Zemi klāj zālājs, centrālajā daļā un A daļā grants ceļa un laukuma uzbērums.                                                                                                               |
| Inženierkomunikācijas                          | Zemes vienībai iespējami pieslēgumi pilsētas elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Apbūve                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Apgrūtinājumi                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0101 ha);</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem (0,0002 ha);</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0016 ha);</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (0,0013 ha).</li> </ul> |

## 8. Vērtības definīcija

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

## 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Izvērtējot zemes īpašumu tirgu Vidzemes pilsētās, novērojams, ka šobrīd piedāvājuma lielāko daļu veido īpašumi, kuru sastāvā ir individuālo dzīvojamo māju celtniecībai paredzētas zemes platības, retāk atrodami piedāvājumi par zemes platībām, kas paredzētas komerciālu un/ vai rūpnieciskas ražošanas objektu apbūvei. Šobrīd piedāvājumā ir zemes platība Cēsis, Priekuļu ielā. Zemes gabala kopējā platība ir 8781 m<sup>2</sup>, lietošanas mērķis - komercdarbības objektu apbūve. Teritoriju sedz zālājs. Piedāvājuma cena ir 135 000 EUR (15,37 EUR/m<sup>2</sup>).

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

Piemēram, 2024.gada beigās pārdots zemes īpašums Valmierā, Mālu ielā ar daudzstāvu apbūves teritorijas plānojumu. Zemes gabala kopējā platība ir 7603 m<sup>2</sup> no kuriem pārdoti 3167 m<sup>2</sup>. Pārdevums reģistrēts par 34 000 EUR (10,7 EUR/m<sup>2</sup>). Par augstākām cenām tiek pārdoti zemes īpašumi, kas atrodas tuvāk Cēsu pilsētas centram. Vidēji šādu īpašumu cenas ir robežās no 15 līdz 40 EUR/m<sup>2</sup>.

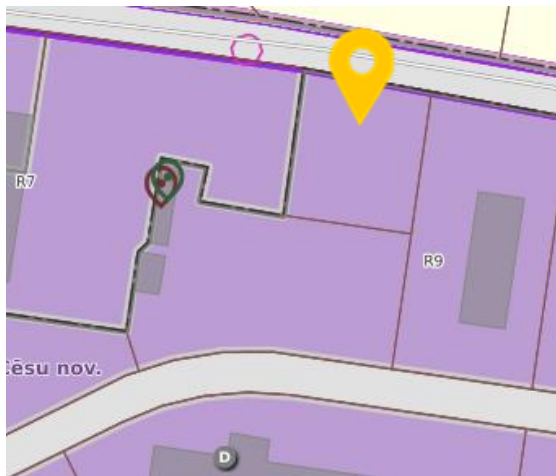
Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo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

## 10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu ir zemes gabals ar kopējo platību 2000 m<sup>2</sup>. Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojumu, zemes gabals izvietots rūpnieciskās apbūves teritorijā. VZD kadastra lietošanas mērķis - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Ņemot vērā iepriekš minēto, īpašuma labākais izmantošanas veids – Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.





#### Teritorijas funkcionālais zonējums:

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Ūdeņu teritorija (Ū)

### Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

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

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- -

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.2.

## 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nelielu atšķirīgu rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu Īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par Īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

### ***Tirgus pieeja***

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

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

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

### ***Ieņēmumu pieeja***

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādējādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū Vidzemes reģionā, kas liecina, ka lauku īpašumus iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatbilstoši tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

## **Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

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

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

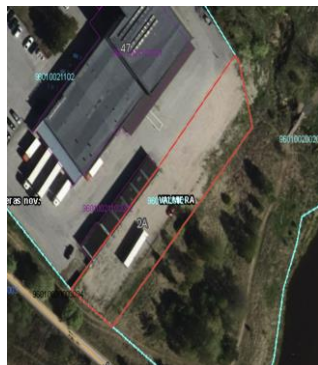
Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

## 13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

### Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

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

### Salīdzināmie objekti:

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekts Nr.1             | Jaunā Smilšu iela, Valmiera, Valmieras nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Pārdošanas laiks         | 10.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
| Pārdošanas cena          | 22 100 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
| Zemes vienības platība   | 1969 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |
| Īss objekta raksturojums | Lietošanas mērķis – Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve. Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā. Zemes vienība nav labiekārtota, to sedz grants seguma uzbērums un zālājs A daļā. Īpašums atrodas pie Rūpnieciskās ražošanas un biroju ēkas, kura nodrošina piekļušanu. Attīstīta ražošanas infrastruktūra un vide. Īpašuma sastāvā nav apbūves. Pieejami pilsētas inženierkomunikāciju pieslēgumi. |                                                                                      |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekts Nr.2             | Rīgas iela, Cēsis, Cēsu nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Piedāvājuma laiks        | 05.2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| Pārdošanas cena          | 93 230 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
| Zemes vienības platība   | 9323 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| Īss objekta raksturojums | Lietošanas mērķis – Komerccarbības uzņēmumu apbūve. Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Publiskās apbūves teritorijā. Zemes vienība līdzena, klāj zālājs. Pieejami pilsētas inženierkomunikāciju pieslēgumi. Īpašumam iespējams piekļūt pa Rīgas, Pētera un Katrīnkalna ielām – asfalta seguma. Apkārti veido komercdarbības apbūve, publiskā apbūve, zaļās zonas, rūpnieciskās ražošanas apbūve. Uz zemes vienības neatrodas būves. |                                                                                       |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekts Nr.3             | Cēsu iela, Valmiera, Valmieras nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Pārdošanas laiks         | 08.2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
| Pārdošanas cena          | 45 000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |
| Zemes vienības platība   | 4020 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Īss objekta raksturojums | Lietošanas mērķis – Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve. Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā. Zemes vienība nosacīti līdzena, klāj zālājs, nožogota ar metāla sētu. Pieejami pilsētas inženierkomunikāciju pieslēgumi. Īpašums atrodas Cēsu ielas malā – asfalta seguma, apkārti veido komercdarbības apbūve, rūpnieciskās ražošanas apbūve. Uz zemes vienības neatrodas būves. |                                                                                       |



## Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

|                                                                                   | Objekts Nr.1 | Objekts Nr.2 | Objekts Nr.3 | Vērtēšanas objekts |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| Pārdošanas cena, EUR                                                              | 22 100       | 93 230       | 45 000       |                    |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus                         | 0%           | -10%         | 0%           |                    |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī | 0%           | 0%           | 2%           |                    |
| Kopējā korekcija, %                                                               | 0%           | -10%         | 2%           |                    |
|                                                                                   |              |              |              |                    |
| Koriģētā pārdošanas cena, EUR                                                     | 22 100       | 83 907       | 45 900       |                    |
|                                                                                   |              |              |              |                    |
| Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>                                              | 1 969        | 9 323        | 4 020        | 2 000              |
| Zemes gabala kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR      | 11,2         | 9,0          | 11,4         | 9,8                |
| Īpašuma nosacītā pārdošanas cena                                                  | 22 100       | 83 907       | 45 900       | 19 506             |
| <b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</b>                         |              |              |              |                    |
| Novietojums pilsētā/rajonā.                                                       | 0%           | 2%           | -5%          |                    |
| Novietojums novadā                                                                | -4%          | 0%           | -4%          |                    |
| Lietošanas mērķis, plānojums                                                      | 0%           | 5%           | 0%           |                    |
| Zemes gabala lielums                                                              | 0%           | -2%          | 0%           |                    |
| Piebraukšanas ērtums                                                              | 0%           | 0%           | 0%           |                    |
| Nodrošinājums ar komunikācijām                                                    | 0%           | 0%           | 0%           |                    |
| Zemes gabala labiekārtojums                                                       | -5%          | 0%           | -5%          |                    |
| Zemes gabala konfigurācija                                                        | -2%          | 0%           | 0%           |                    |
| Zemes gabala apgrūtinājumi                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |                    |
| Citi (īpaši labi vai slikti) faktori, apbūve                                      | 0%           | 0%           | 0%           |                    |
| Kopējā korekcija, %                                                               | -11%         | 5%           | -14%         |                    |
| Zemes gabala kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR      | 10,0         | 9,5          | 9,8          | 9,8                |
| <b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR</b>                           |              |              |              | <b>19 506</b>      |
| <b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR</b>               |              |              |              | <b>19 500</b>      |

## 14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta iekļāšanai

## 15. Neatkarības apliecinājums

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

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

## 16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov.**, 2025.gada 20.maijā aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **19 500 EUR (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši;
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **15 600 EUR (piecpadsmit tūkstoši seši simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 6 (seši) mēneši.

### \*Jānis Biernis

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

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

Pielikums Nr.1

## Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

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

## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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



**VIDZEMES RAJONA TIESA****Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000600726****Kadastra numurs: 4201 003 0184****Adrese: Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov.**

| <b>I. daļa 1. iedaļa</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| <b>Ieraksta Nr.</b>        | <b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Daļa</b> | <b>Platība, lielums</b> |
| 1.1.                       | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030075).<br>Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.                                                                                                                                                                                                                                   |             | 0.2 ha                  |
| 1.2.                       | Būve (kadastra apzīmējums 42010030104058).                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                         |
| 1.3.                       | Būve (kadastra apzīmējums 42010030104059).                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                         |
| 1.4.                       | Zemes vienība un būves atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1393.<br><i>Žurn. Nr. 300005124099, lēmums 22.05.2020, tiesnese Inese Čakša</i>                                                                                                                                            |             |                         |
| <b>I. daļa 2. iedaļa</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>        | <b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Daļa</b> | <b>Platība, lielums</b> |
|                            | <i>Nav ierakstu</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                         |
| <b>II. daļa 1. iedaļa</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>        | <b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Daļa</b> | <b>Summa</b>            |
| 1.1.                       | Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048.                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1           |                         |
| 1.2.                       | Pamats: 2020.gada 7.maija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, 2019.gada 17.decembra Cēsu novada pašvaldības lēmums Nr.98, 2020.gada 14.janvāra Cēsu novada pašvaldības lēmums Nr.5, 2020.gada 21.janvāra Cēsu novada pašvaldības lēmums Nr.10.<br><i>Žurn. Nr. 300005124099, lēmums 22.05.2020, tiesnese Inese Čakša</i> |             |                         |
| <b>II. daļa 2. iedaļa</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>        | <b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>                                                                                                                                                                                                                          |             |                         |
|                            | <i>Nav ierakstu</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                         |
| <b>III. daļa 1. iedaļa</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>        | <b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | <b>Platība, lielums</b> |
|                            | <i>Nav ierakstu</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                         |
| <b>III. daļa 2. iedaļa</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                         |
| <b>Ieraksta Nr.</b>        | <b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |             | <b>Platība, lielums</b> |
|                            | <i>Nav ierakstu</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                         |



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|---------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 42010030184     | -         | 0.2 ha  | 100000600726                    | -                                    | Cēsis, Cēsu novads        |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 5759          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                                                              |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 6400          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)                                                                                     |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 5759          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa                          |
| Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 6400          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese                                    |
|---------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 42010030075         | 1/1                                           | Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 0.2000              |
| 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    | 5759          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 6400          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Platība:                                    | 0.2000 |
| Platības mērvienība:                        | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Aramzemes platība:                    | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība:                  | 0.0000 |

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| t.sk. Pļavu platība:                               | 0.0000 |
| t.sk. Ganību platība:                              | 0.0000 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 0.0000 |
| Mežu platība:                                      | 0.0000 |
| t.sk. Jaunaudzes platība:                          | 0.0000 |
| Krūmāju platība:                                   | 0.0000 |
| Purvu platība:                                     | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme:                                | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem:                            | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:                       | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība:                            | 0.2000 |
| Zemes zem ceļiem platība:                          | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.0000 |

#### Lietošanas mērķi

| Mērķis                                 | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|----------------------------------------|------|---------|---------------------|
| Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve | 1001 | 0.2000  | ha                  |

#### Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                                  | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| -   | 01.02.2025           | 7312050201 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju                | 0.0101  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7312080101 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem | 0.0002  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7312010101 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam   | 0.0016  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7312010300 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu                   | 0.0013  | ha    |

#### Īpašnieki

#### Zemesgrāmata

| Nosaukums                  | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|----------------------------|---------------|-------------------|
| Cēsu pilsētas zemesgrāmata | 22.05.2020    | -                 |

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

LATVIJAS REPUBLIKA

# ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030075

Adrese: Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas 2019.gada 17.decembra sēdes lēmumu Nr.98 (prot. Nr.48) "Par zemes gabalu Robežu ielā 4 un Robežu ielā 4a, Cēsis, sadalīšanu un Baltās ielas izveidošanu" un 2020.gada 14.janvāra sēdes lēmumu Nr.5 (prot. Nr.2) "Par grozījumiem lēmumā "Par zemes gabalu Robežu ielā 4 un Robežu ielā 4a, Cēsis, sadalīšanu un Baltās ielas izveidošanu".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 42010030104

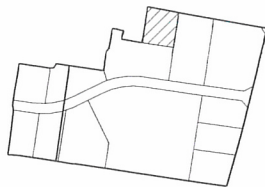
Robežas uzmērītas: 05.03.2020.

Plāna mērogs 1:500

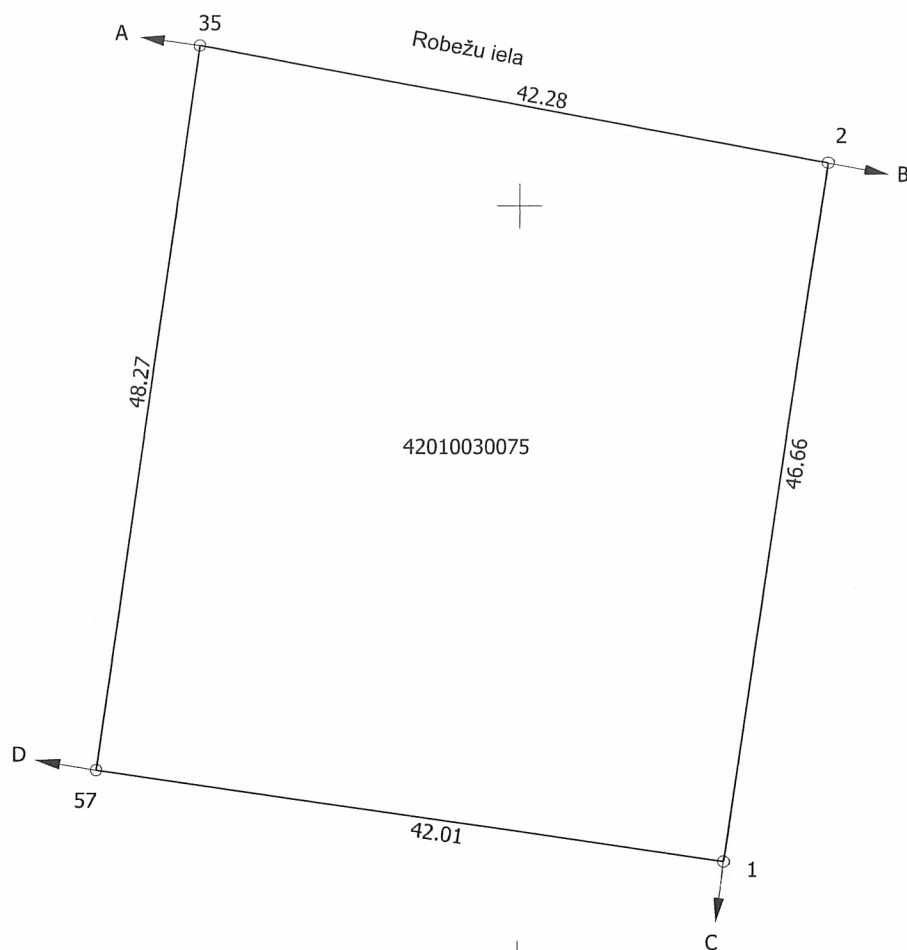
Zemes vienības platība: 0.2000 ha



|                                                                                                       |                                                                                      |                                                                                            |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| SIA "LATĪPAŠUMS - MĒRNICĪBAS BIROJS" biroja vadītāja                                                  |  | Inita Upena                                                                                | 25.03.2020. |
| Ierosinātājs ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. |  | Īpašumu<br>apsaimniekošanas<br>pārvaldes nekustamo<br>īpašumu pārvaldnieks<br>Aigars Ķerpe | 25.03.2020. |



x=354100  
y=578400



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 42010030158

no B līdz C: 42010030076, Baltā iela 13

no C līdz D: 42010030074, Baltā iela 11

no D līdz A: 42010030130

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība 0.2000 ha

Mērniece Inīta Upena (sertifikāts Nr. AB0138, izsniegts 09.12.2010., derīgs 08.12.2020.)  
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

23.03.2020.



LATVIJAS REPUBLIKA

# SITUĀCIJAS PLĀNS

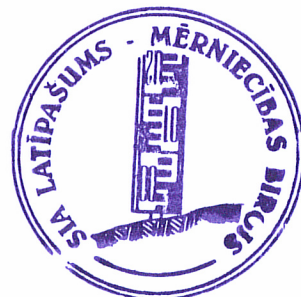
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030075

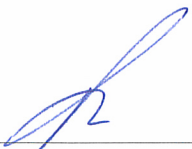
Adrese: Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu novads

Situācijas elementi uzmērīti: 05.03.2020.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.2000 ha



|                                                                                                       |                                                                                      |                                                                                            |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| SIA "LATĪPAŠUMS - MĒRNICĪBAS BIROJS" biroja vadītāja                                                  |  | Inita Upena                                                                                | 25.03.2020. |
| Ierosinātais ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. |  | Īpašumu<br>apsaimniekošanas<br>pārvaldes nekustamo<br>īpašumu pārvaldnieks<br>Aigars Ķerpe | 25.03.2020. |

| Zemes vienības<br>platība ha | ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA |             |            |        |         |      |         |       |                       |             |                     |                          |            |               |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------|------------|--------|---------|------|---------|-------|-----------------------|-------------|---------------------|--------------------------|------------|---------------|
|                              | Lauksaimniecībā<br>izmant. zeme     | Tajā skaitā |            |        |         | Meži | Krūmāji | Purvi | Ūdens objektu<br>zeme | t. sk.      |                     | Zem ēkām un<br>pagalmiem | Zem ceļiem | Pārējās zemes |
|                              |                                     | Ar zemi     | Augļu dārz | Plāvas | Gaiības |      |         |       |                       | Zem ūdeņiem | zem zivju<br>dīķiem |                          |            |               |
|                              |                                     |             |            |        |         |      |         |       |                       |             |                     |                          |            |               |
| 0.2000                       | -                                   | -           | -          | -      | -       | -    | -       | -     | -                     | -           | -                   | 0.2000                   | -          | -             |

x=354100  
y=578400



Plāna mērogs 1: 500

Mērniece Inita Upena (sertifikāts Nr. AB0138, izsniegts 09.12.2010., derīgs 08.12.2020.)  
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

23.03.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

# APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030075

Adrese: Robežu iela 4A, Cēsis, Cēsu novads

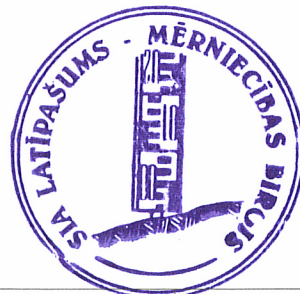
Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0338 ha

Apgrūtinājumu plāns sastādīts: 2020.gada 23.martā

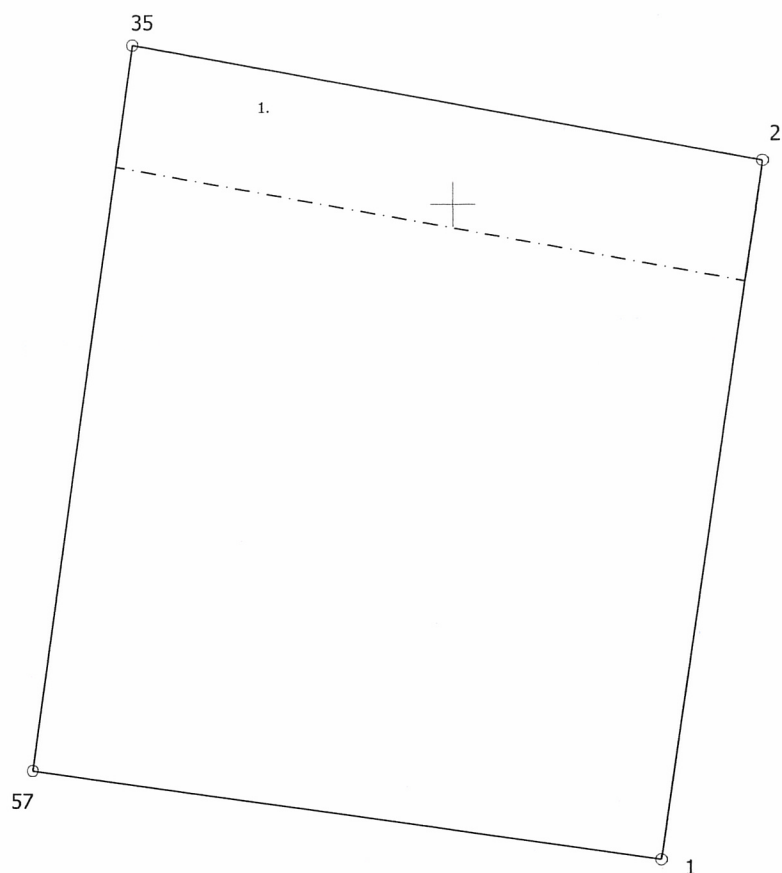
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.2000 ha



|                                                                                                       |                                                                                      |                                                                                            |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| SASKAŅOJA:<br>Attīstības un būvniecības pārvaldes teritorijas plānotāja                               | paraksts                                                                             | Rudīte Klāva                                                                               | 25.03.2020. |
| SIA "LATĪPAŠUMS - MĒRNICĪBAS BIROJS" biroja vadītāja                                                  |  | Inita Upena                                                                                | 25.03.2020. |
| Ierosinātājs ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. |  | Īpašumu<br>apsaimniekošanas<br>pārvaldes nekustamo<br>īpašumu pārvaldnieks<br>Aigars Ķerpe | 25.03.2020. |

x=354100  
y=578400



Plāna mērogs 1: 500

Mērniece Inīta Upena (sertifikāts Nr. AB0138, izsniegts 09.12.2010., derīgs 08.12.2020.)  
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

23.03.2020.



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 12

*Jānis Biernis*

vārds, uzvārds

281066-12553

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



*Dainis Tunsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



