

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Raunas ielā 7,
Priekuļos,
Priekuļu pagastā,
Cēsu novadā
NOVĒRTĒJUMS



Vērtējuma pasūtītājs: MSIA "Sila Stils" maksātnespējas
procesa administratore Renāte Gīle
Novērtēšanas datums: 2026. gada 9. jūlijs



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem pakalpojumiem*

2026. gada 9. jūlijā
Nr. GA – NĪ – 2026/046

MSIA “Sila Stils” maksātnespējas procesa administratorai
Renātei Gilei

Par nekustamā īpašuma Raunas ielā 7, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma ir veikta nekustamā īpašuma ar adresi Raunas iela 7, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads, kadastra Nr. 4272 007 0542, novērtēšana. Īpašuma vērtības noteikšanas datums 2026. gada 9. jūlijs.

Vērtēšanas darba uzdevums ir noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības ar mērķi to pārdot izolē.

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 14 747 m² un uz tās esošās noliktavas ēkas.

Nekustamā īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, un koriģējot noteikto tirgus vērtību atbilstoši ar īpašuma piespiedu realizāciju saistītajiem riskiem. Īpašuma vērtības aprēķins ir balstīts uz vērtētāja rīcībā esošo informāciju par novērtējamo īpašumu, aktuālās nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzi, kā arī citu īpašuma vērtību ietekmējošu faktoru izvērtējumu.

Novērtējamā nekustamā īpašuma visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

280 000 EUR (Divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro).

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** novērtēšanas datumā ir aprēķināta:

196 000 EUR (Viens simts deviņdesmit seši tūkstoši eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, izmantoto aprēķinu metodiku un pieejamo tirgus datu kvalitāti un ticamību, ir $\pm 10\%$ robežās.

***Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.3.12.).*

***Piespiedu pārdošana** – terminu "piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. (LVS 401:2013, p.3.19.).*

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā.

Aprēķinātās īpašuma vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu īpašumu tādā tehniskā stāvoklī un juridiskā statusā, kā minēts vērtējuma atskaitē, un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā, kā arī īpašuma vērtībā netiek ietverti hipotēku un ķīlu apgrūtinājumi.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Vērtējuma atskaite ir izmantojama MSIA “Sila Stils” maksātnespējas procesa administratoram īpašuma izsoles cenas noteikšanai. Novērtējums bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas nav izmantojams citam mērķim, izņemot šeit norādīto, kā arī tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas izmantoti novērtējumā, attiecas tikai uz šo konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu

E. Gusarovs
SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

G. Apsītis
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94
nekustamā īpašuma vērtēšanā

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	7
4. INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU.....	9
4.1. Novērtējamais īpašums.....	9
4.2. Īpašuma adrese	9
4.3. Īpašuma kadastra numurs	9
4.4. Vērtējuma pasūtītājs	9
4.5. Vērtēšanas darba uzdevums.....	9
4.6. Novērtēšanas datums	9
4.7. Īpašuma tiesības.....	9
4.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	10
4.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	10
4.10. Īpašuma apskate.....	10
4.11. Vērtēšanā izmantotie informācijas avoti	11
5. ĪPAŠUMA APRAKSTS.....	12
5.1. Atrašanās vietas apraksts	12
5.2. Zemes apraksts	12
5.3. Apbūves apraksts.....	12
6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	14
6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts	14
6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze	17
6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums.....	17
6.5. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze	18
6.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	19
6.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.....	21
6.8. Slēdziens par īpašuma vērtību	23
6.9. Neatkarības apliecinājums	23
PIELIKUMI	24

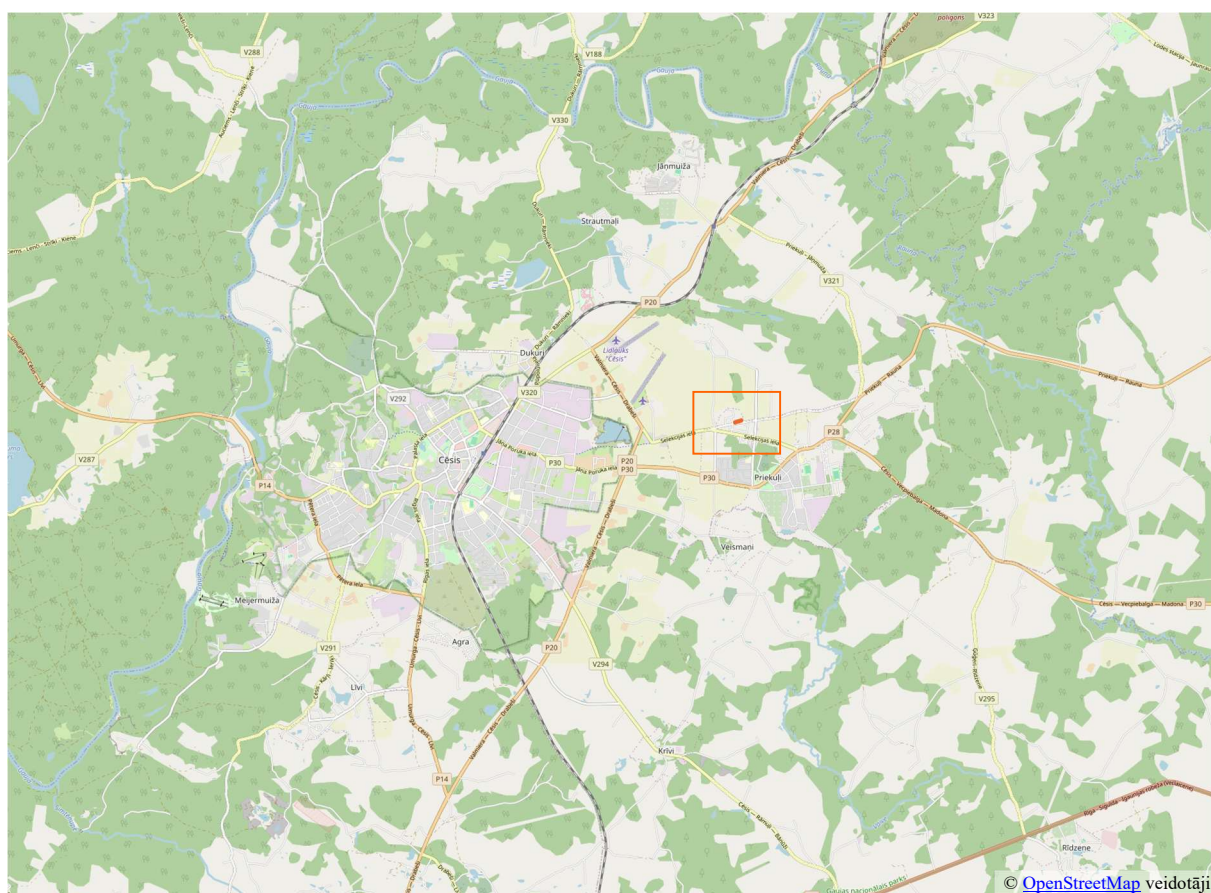
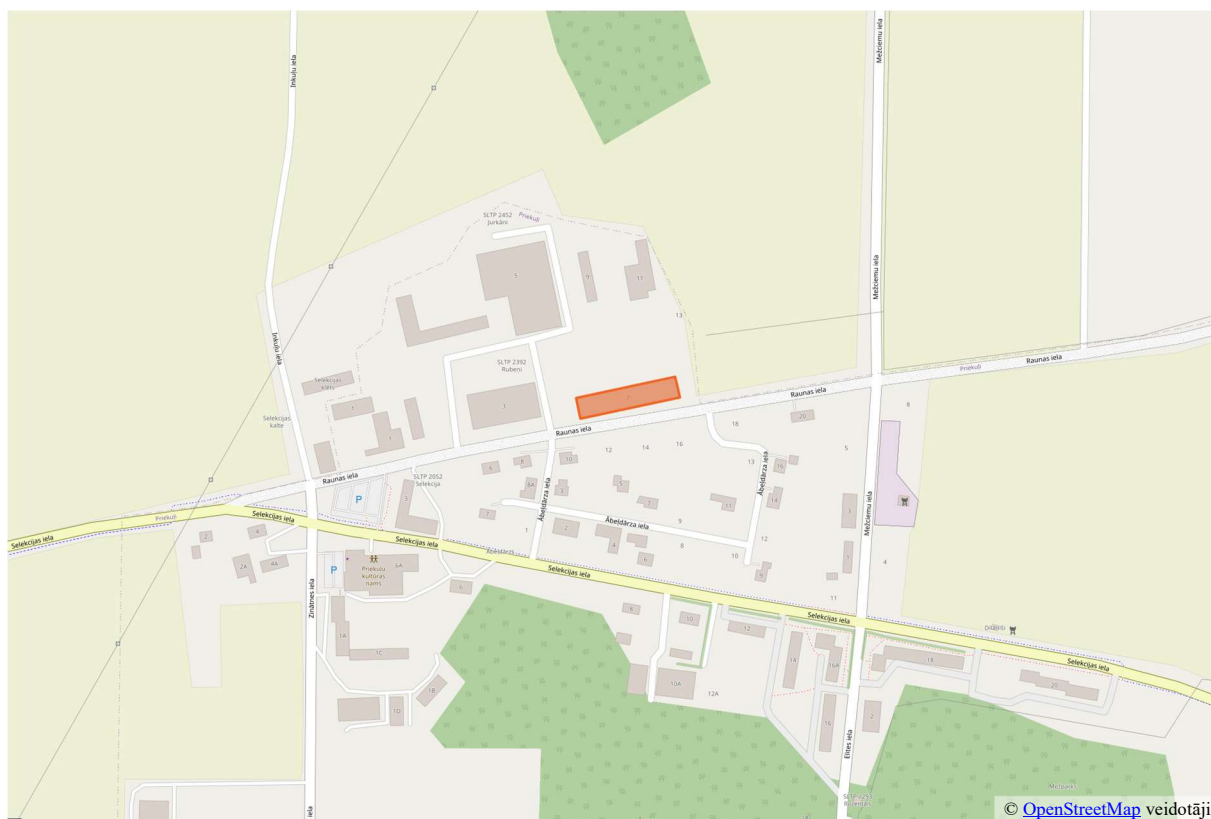
1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

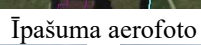
Novērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība un tās esošā noliktavas ēka.
Īpašuma adrese	Raunas iela 7, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads.
Īpašuma kadastra numurs	Nr. 4272 007 0542.
Vērtēšanas datums	2026. gada 9. jūlijs.
Vērtējuma pasūtītājs	MSIA “Sila Stils”, maksātnespējas procesa administratore Renāte Gile.
Vērtēšanas darba uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības izsoles vajadzībām.
Noteiktā īpašuma tirgus vērtība	280 000 EUR (Divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro).
Noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība	196 000 EUR (Viens simts deviņdesmit seši tūkstoši eiro).
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 627, īpašnieks SIA “Sila Stils”, reģistrācijas Nr. 54103139711. SIA “Sila Stils” ar 2026. gada 15. aprīli ir pasludināta par maksātnespējīgu.
Īpašuma apraksts	Novērtējamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0649, ar kopējo platību 14 747 m ² , un uz tās esošās noliktavas ēkas ar būves kadastra apzīmējumu 4272 007 0542 003, ēkas platība 1 957,6 m ² .
Īpašuma atrašanās vieta	Cēsu novadā, Priekuļu pagastā, Priekuļos, pie Raunas ielas, 5 km attālumā no Cēsīm.
Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids	Zeme ar noliktavas ēku, īpašums novērtēšanas brīdī ekspluatācijā netiek izmantots.
Īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam īpašuma funkcionālajam mērķim.
Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi	1. Īpašumam reģistrētas vairākas hipotēkas par labu Latvijas valstij un AS “Swedbank”; 2. Ceļa servitūta teritorija – 0,0319 ha; 3. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam “Priekuļu selekcijas stacija”, Priekuļu pag., Priekuļu nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.425); 4. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Raunas iela 9, Priekuļi, Priekuļu pag., Priekuļu nov., Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000308493; 1. Zemes vienībai VZD kadastra sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:

		Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
		6	25.08.2011	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0319	ha
		-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
		-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
		-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1202	ha
		-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0204	ha
		-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	1.4747	ha
		-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
		-	01.02.2025	7311090900	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens nēsāšanas vietu	1.4495	ha

Vides, sociālo un pārvaldības faktoru (ESG) analīze	1. Ēkai nav veikts energoefektivitātes novērtējums; 2. Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra (LVĢMC) plūdu riska un plūdu draudu kartēm, kā arī spēkā esošā teritorijas plānojuma informāciju, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu riska teritorijā.
---	---

2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

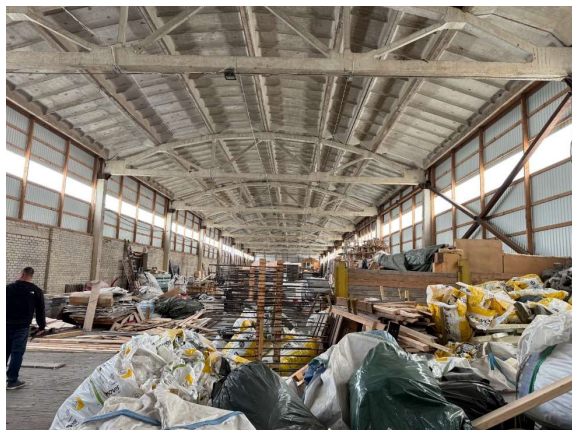
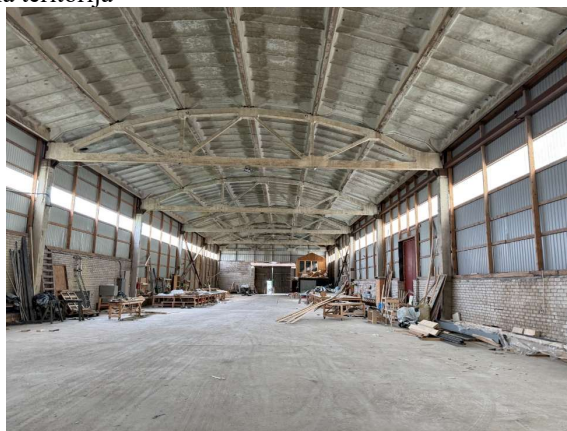
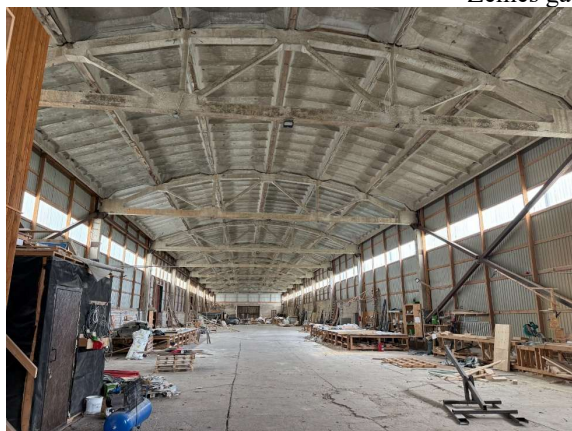




Noliktavas ēkas fasādes



Zemes gabala teritorija



Noliktavas ēkas interjers

4. INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

4.1. Novērtējamais īpašums

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0649, ar kopējo platību 14 747 m², un uz tās esošās noliktavas ēkas ar būves kadastra apzīmējumu 4272 007 0542 003.

4.2. Īpašuma adrese

Raunas iela 7, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads.

4.3. Īpašuma kadastra numurs

Nr. 4272 007 0542.

4.4. Vērtējuma pasūtītājs

MSIA “Sila Stils”, maksātnespējas procesa administratore Renāte Gile.

4.5. Vērtēšanas darba uzdevums

Vērtēšanas darba uzdevums ir:

- noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **tirgus vērtību** novērtēšanas datumā;
- noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību** novērtēšanas datumā. Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta īpašuma pārdošana izsolē, kas nozīmē īpašuma realizāciju termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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

Piespiedu pārdošana – terminu “piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, p. 3.12. un p. 3.19.).

4.6. Novērtēšanas datums

Novērtēšanas datums nosaka laika brīdi, uz kuru tiek attiecināts vērtējuma rezultāts. Vērtējums atspoguļo novērtējamā īpašuma tirgus vērtību konkrētajā datumā, ņemot vērā tobrīd esošo tirgus situāciju, ekonomiskos apstākļus, kā arī īpašuma tehnisko stāvokli un juridisko statusu. Vērtējums nav attiecināms uz pagātnes vai nākotnes periodiem, un tā izmantošana ārpus norādītā datuma jāvērtē piesardzīgi.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas datums ir **2026. gada 9. jūlijs**.

4.7. Īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 627, īpašnieks SIA “Sila Stils”, reģistrācijas Nr. 54103139711.

SIA “Sila Stils” ar 2026. gada 15. aprīli ir pasludināta par maksātnespējīgu.

4.8. Īpašuma pašreizējais izmantošanas veids

Zeme ar noliktavas ēku, īpašums novērtēšanas brīdī netiek ekspluatācijā izmantots.

4.9. Īpašumam reģistrētie apgrūtinājumi

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma norakstu un kadastra informāciju, novērtējamam īpašumam ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Īpašumam reģistrētas vairākas hipotēkas par labu Latvijas valstij un AS "Swedbank". Nosakot īpašuma vērtību, šīs hipotēkas netiek ievērtētas un īpašuma vērtība ir noteikta kā brīvam no minētā hipotēku apgrūtinājuma;
2. Ceļa servitūta teritorija – 0,0319 ha;
3. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam "Priekuļu selekcijas stacija", Priekuļu pag., Priekuļu nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.425);
4. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Raunas iela 9, Priekuļi, Priekuļu pag., Priekuļu nov., Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000308493;
Augstāk minētie ceļa servitūtu apgrūtinājumi pārklājas un ir izvietoti gar zemes gabala robežu, tādēļ tie īpašuma ekspluatāciju būtiski neapgrūtinā un negatīvu ietekmi uz īpašuma vērtību nerada.
5. Zemes vienībai VZD kadastra sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
6	25.08.2011	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0319	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1202	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0204	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	1.4747	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.4495	ha

Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie nekustamajam īpašumam noteiktie apgrūtinājumi, tostarp ceļa servitūta teritorija, inženierkomunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslas, pazemes ūdens ņemšanas vietas aizsargjosla un atrašanās nacionālā parka neitrālajā zonā, būtiski neietekmē īpašuma tirgus vērtību. Ceļa servitūts ir izvietots gar zemesgabala robežu un neierobežo zemesgabala funkcionālu izmantošanu, piekļuvi vai iespējamo apbūvi. Savukārt inženierkomunikāciju aizsargjoslas atbilst tipiskiem normatīvajiem aprobežojumiem, kas ir raksturīgi līdzvērtīgiem īpašumiem un nerada būtiskus papildu izmantošanas ierobežojumus. Īpašuma atrašanās nacionālā parka neitrālajā zonā pati par sevi neparedz būtiskus saimnieciskās darbības vai apbūves ierobežojumus, bet pazemes ūdens ņemšanas vietas aizsargjosla neierobežo esošo īpašuma izmantošanas veidu. Līdz ar to nav uzskatāms, ka minētie apgrūtinājumi būtiski samazinātu īpašuma saimniecisko lietderību, piekļuves iespējas, apsaimniekošanu vai tirgus pievilcību potenciālo pircēju skatījumā. Ņemot vērā šo apgrūtinājumu raksturu, izvietojumu un aizņemto platību, vērtētājs secina, ka reģistrētajiem apgrūtinājumiem nav konstatējama būtiska negatīva ietekme uz nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par kādiem citiem novērtējamajam īpašumam reģistrētiem apgrūtinājumiem vai ierobežojumiem, kas varētu radīt ietekmi uz īpašuma vērtību.

4.10. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2026. gada 16. jūnijā veica nekustamā īpašuma vērtētājs Gints Apsītis.

4.11. Vērtēšanā izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
3. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija;
4. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.

5. ĪPAŠUMA APRAKSTS

5.1. Atrašanās vietas apraksts

Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Priekuļu pagastā, Priekuļos, pie Raunas ielas. Īpašuma atrodas ~90 km no Rīgas un 5 km no Cēsīm.

Priekuļi ir lielciems Cēsu novada Priekuļu pagastā. Pagasta centrs 7 km uz austrumiem no novada centra Cēsīm. Ar Cēsīm Priekuļus savieno autoceļš P30, ar 16 km attālo Raunu — autoceļš P28. Ciemata teritorija 3,94 km², iedzīvotāju skaits 2 146.

Priekuļos atrodas Priekuļu pagastu apvienības (bijušā Priekuļu novada pagastu) administrācija, Priekuļu pamatskola, Vidzemes Tehnoloģiju un Dizaina tehnikums (bij. Priekuļu tehnikums), Agrolesursu un ekonomikas institūta Priekuļu pētniecības centrs, kultūras nams, bērnudārzs, viesnīca “Hotel Tigra”, hostelis, aptieka.

Teritorijas, kur atrodas novērtējamais īpašums, apkārtnē atrodas vairāki komerciāla rakstura objekti – ražošanas, noliktavu un darbnīcu ēkas un būves, kā arī individuālo dzīvojamo māju apbūve un neapbūvēti zemes gabali un lauksaimniecības zemes.

Piebraukšana pie īpašuma ir pa Raunas ielu, kas ir klāta ar asfalta segumu.

5.2. Zemes apraksts

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0649

Zemes vienības kopējā platība 14 747 m², no kā apbūvētā teritorija aizņem 2 066,5 m² (~14%).

Zemes gabalam plānā ir garena neregulāra daudzstūra forma, tā garenass ir orientēta austrumu-rietumu virzienā, paralēli Raunas ielai.

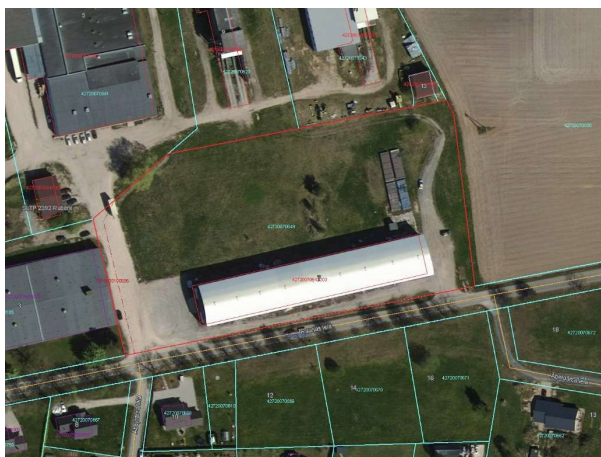
Zemes gabals robežojas ar Raunas ielu, zemesgabaliem, uz kuriem atrodas komerciāla rakstura ēkas un būves un neapbūvētu lauksaimniecības zemi.

Zemes gabalu gar tā rietumu robežu šķērso servitūta ceļš ~60 m garumā un 5 m platumā ar kopējo platību 319 m².

Zemes gabala reljefs ir līdzens, tā perimetrs nav norobežots. Ceļi un laukumi teritorijā klāti ar asfalta segumu, pārējo neapbūvēto teritoriju klāj zālājs.

Zemes gabalam ir pievadīta centralizētā elektroapgāde un ūdensapgāde.

Saskaņā ar Priekuļu apvienības teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R). Esošā īpašuma izmantošana – noliktavas ēkas apbūve atbilst teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos atļautajai izmantošanai.



5.3. Apbūves apraksts

Noliktava (būves kadastra apzīmējums 4272 007 0542 003)

Ēka ir celta 1979. gadā, tai ir viens virszemes stāvs.

Ēkas plānojumu veido viena noliktavas telpa (1 957,6 m²), ar griestu augstumu 7,0 – 9,5 m.

Ēkas kopējā platība saskaņā ar kadastra informāciju ir 1 957,6 m², ēkas apbūves laukums 2 066,5 m², būvtilpums 17 668 m³.

Ēkai ir daļēji atjaunotas ārsienas un jumta segums. Tās konstruktīvo elementu, apdares un inženiertehnisko komunikāciju kopējais tehniskais stāvoklis novērtēšanas brīdī ir apmierinošs, un ēka ir izmantojama ekspluatācijā bez nepieciešamības veikt tūlītējus būtiskus remonta vai atjaunošanas darbus.

Ēkas konstruktīvie elementi un apdare	
<i>pamati</i>	dzelzsbetons
<i>nesošās konstrukcijas</i>	dzelzsbetona kolonnu karkass, ķieģeļu mūris, metāla lokšņu ārsienas
<i>pārsegumi</i>	dzelzsbetona sijas un paneļi
<i>jumts</i>	metāla loksnes
<i>ārējā apdare</i>	šuvots ķieģeļu mūris, metāla loksnes
<i>iekšējā apdare</i>	betona grīdas
<i>ailes</i>	gaismu caurlaidīgas polimēru loksnes, koka un metāla vārti
Ēkas labiekārtojumi	
<i>apkure</i>	-
<i>elektroapgāde</i>	no centralizētajiem elektrotīkliem
<i>ūdensapgāde</i>	-
<i>kanalizācija</i>	-
<i>vēdināšana</i>	dabiskā

6. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

6.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

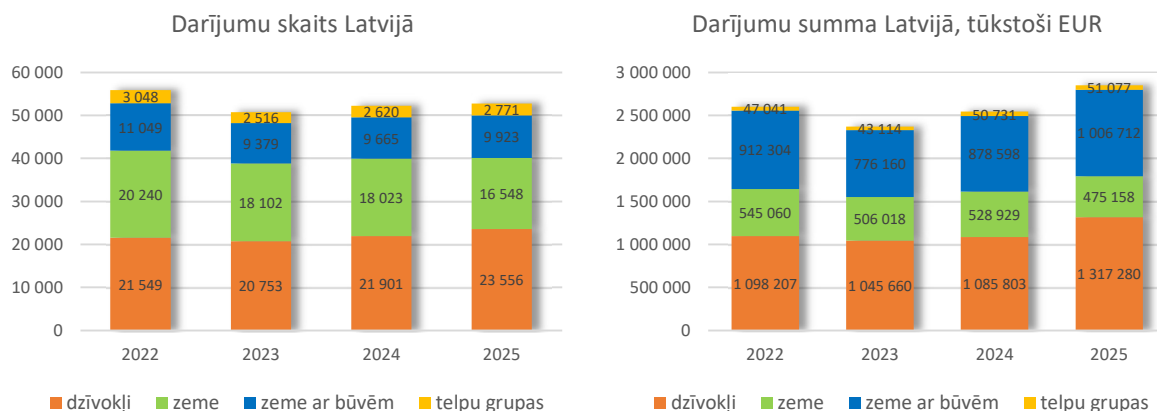
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

6.2. Nekustamo īpašumu tirgus apraksts

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus 2025. gadā turpināja pakāpenisku atveseļošanos un nostiprināja stabilizācijas pazīmes, kas iezīmējās jau 2024. gada otrajā pusē. Tirgus aktivitāti veicināja turpmāks Euribor likmju samazinājums, kas gada vidū nokritās līdz vidēji diviem procentiem un prognozējamāka monetārā politika, kas uzlaboja hipotekārās kredīvērtēšanas nosacījumus un palielināja pircēju interesi. Vienaļpus pircēju uzvedība saglabājās selektīva un racionāla – īpašuma iegādes lēmumi arvien biežāk balstījās uz ilgtermiņa finansiālo ilgtspēju, īpašuma tehnisko stāvokli, energoefektivitāti un atrašanās vietu. Pieprasījums koncentrējās uz kvalitatīviem un funkcionāliem īpašumiem, savukārt cenu jutīgums saglabājās augsts. Šīs tendences apliecina tirgus brieduma pieaugumu, kurā nekustamais īpašums tiek

vērtēts ne tikai kā patēriņa objekts, bet arī kā pārdomāts ilgtermiņa ieguldījums mainīgā ekonomiskajā vidē.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta publicētajiem Latvijas nekustamo īpašumu tirgus statistiskajiem rādītājiem, 2025. gadā Latvijā kopumā tika reģistrēti 52,8 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 1,1% vairāk kā 2024. gadā, kad tika veikti 52,2 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa 2025. gadā sasniedza 2,85 miljardus EUR, kas ir par 12,0% vairāk nekā 2024. gadā (2,54 miljardi EUR), liecinot par darījumu vidējās vērtības pieaugumu.



No kopējā darījumu skaita lielāko īpatsvaru veidoja dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no darījumu skaita un 46% no kopējās darījumu summas. Tiem sekoja zemes īpašumu pārdošanas darījumi, kas veidoja 31% no darījumu skaita un 17% no darījumu summas, kā arī zemes un būvju īpašumu pārdošanas darījumi, kuru īpatsvars bija 19% no darījumu skaita un 35% no darījumu summas. 2025. gada laikā Latvijas nekustamo īpašumu tirgu joprojām būtiski ietekmēja tie paši faktori, kas dominēja arī iepriekšējos gados. Viens no nozīmīgākajiem bija Euribor procentu likme, kas ietekmēja hipotekāro kredītu pieejamību. Tirgus attīstību joprojām bremzēja ģeopolitiskā nenoteiktība, kas veicināja nogaidošu attieksmi gan no individuālo pircēju, gan investoru puses. Šī piesardzība izpaudās ilgākā lēmumu pieņemšanas procesā un augstākās prasībās pret īpašumu kvalitāti un cenu. Vienlaikus tika novērots cenu pieaugums jauno projektu segmentā – gan dzīvokļiem, gan privātmājām. Šo kāpumu galvenokārt noteica būvniecības izmaksu pieaugums, ko ietekmēja gan izejvielu sadārdzināšanās, gan darbaspēka trūkums, kā rezultātā attīstītāji bija spiesti pārskatīt cenu politiku, lai saglabātu projektu rentabilitāti.

2025. gada laikā aktīvākais segments Latvijas nekustamo īpašumu tirgū nemainīgi bija dzīvojamais sektors – dzīvokļu un privātmāju pirkšanas-pārdošanas darījumi. Tāpat būtiska loma saglabājās arī zemesgabalu tirgum, īpaši tiem, kas paredzēti individuālajai dzīvojamajai apbūvei. Lielākā darījumu intensitāte tika novērota Rīgā un Pierīgā, kam sekoja lielākās un ekonomiski aktīvākās Latvijas pilsētas – Jūrmala, Daugavpils, Liepāja, Jelgava, Valmiera, .u.c. Latvijas reģionos aktīvākie segmenti bija mājokļu tirgus, kā arī darījumi ar lauksaimniecības un mežu zemēm, kas tiek iegādātas gan saimnieciskajai darbībai, gan investīciju mērķiem. Komercīpašumu sektorā saglabājās interese par stabiliem investīciju objektiem, kā arī attīstības projektiem tirdzniecības, biroju un loģistikas jomās. Līdztekus tam novērots pieaugošs investoru aktivitātes pieaugums dzīvojamo īpašumu attīstībā, it īpaši īres dzīvokļu segmentā, ko veicina augošs pieprasījums un relatīvi zems piedāvājuma līmenis. Kopš 2022. gada tirgū nostiprinājusies un turpinās tendence pievērst pastiprinātu uzmanību īpašumu energoefektivitātei un ilgtspējībai. Pircēji un investori aizvien biežāk izvēlas mūsdienīgus, energoefektīvus īpašumus ar zemām ekspluatācijas izmaksām, it īpaši kontekstā ar pieejamām Eiropas

Savienības līdzfinansētām atbalsta programmām (piemēram, ēku atjaunošanai un siltināšanai) un pieaugošu sabiedrības apziņu par ilgtspējas nozīmi.

Latvijas komerciālo nekustamo īpašumu tirgu pēdējā gada laikā raksturo mērena izaugsme un pakāpeniska aktivitātes atjaunošanās pēc iepriekšējo gadu augsto procentu likmju un ģeopolitiskās nenoteiktības perioda. Tirgū dominē piesardzīga investoru un nomnieku rīcība, tomēr pieprasījums pēc kvalitatīvām, energoefektīvām un ilgtspējīgām telpām saglabājas stabils. Visaktīvākais segments ir industriālais un loģistikas nekustamais īpašums, īpaši Rīgā un Pierīgā, kur turpinās vairāku jaunu loģistikas parku attīstība pie galvenajiem transporta mezgliem un lidostas. Attīstītāji fokusējas uz multifunkcionāliem projektiem ar elastīgi pielāgojamām noliktavu, biroju un pakalpojumu telpām, savukārt nomnieki arvien biežāk pieprasa augstākus energoefektivitātes un ESG standartus. 2025.–2026. gadā būtiskas investīcijas veiktas loģistikas infrastruktūrā un biznesa parkos, tostarp Mārupes un Dreiliņu apkaimē, kas apliecina sektora ilgtermiņa potenciālu un ārvalstu investoru interesi.

Komerčiāla rakstura nekustamā īpašuma objektu tirgus Latvijas lauku teritorijās ārpus Rīgas un lielākajām pilsētām ir specifisks un daudzveidīgs segments, kas būtiski atšķiras no tirgus situācijas urbanizētās teritorijās. Pieprasījums pēc šādiem īpašumiem parasti ir mazāks nekā blīvāk apdzīvotās vietās, un to pārdošanas cenas un nomas maksas ir attiecīgi zemākas. Šādu īpašumu pievilcību un izmantošanas iespējas būtiski ietekmē to atrašanās vieta, attālums no pilsētām un galvenajām transporta maģistrālēm, kā arī darbaspēka pieejamība. Dažās lauku teritorijās var novērot komerciālās aktivitātes pieaugumu, kas saistīts ar investīcijām infrastruktūrā, tūrisma attīstību vai citām nozarēm. Tāpat reģionos var būt izteikta specializācija kādā noteiktā nozarē (piemēram, lauksaimniecība, mežsaimniecība, tūrisms), kas ietekmē pieprasījumu pēc specifiska veida komerciāliem objektiem.

Lauku teritorijās pieprasījums pamatā ir pēc šāda komerciāliem objektiem:

- Ražošanas un noliktavu telpas, kas izmantojamas lauksaimniecības produktu pārstrādei, kokapstrādei vai citām ražošanas nozarēm;
- Tirdzniecības platības – veikali un tirdzniecības punkti, kas apkalpo vietējo iedzīvotāju un tūristu vajadzības;
- Pakalpojumu sfēras objekti – viesnīcas, kafejnīcas, restorāni, atpūtas kompleksi, kas saistīti ar tūrisma attīstību;
- Biroju telpas, ko izmanto uzņēmumi, kas darbojas attālināti vai ir saistīti ar lauksaimniecību vai citām vietējām nozarēm.

Biežākie tirgū sastopamie objekti ir zemes gabali ar padomju laikā celtām ķieģeļu mūra, dzelzsbetona konstrukciju un angāra tipa ražošanas, noliktavu, darbnīcu, veikalu, utml. ēkām, jaunuzceltu un mūsdienu prasībām atbilstošu komercobjektu piedāvājums tirgū ir salīdzinoši mazāks. Komerčiāla rakstura nekustamo īpašumu objektu pārdošanas cenu un nomas maksas apmēru galvenokārt nosaka to atrašanās vieta, piebraukšanas iespējas, komunikāciju pieejamība, pieejamā elektroapgādes jauda, apbūves un zemes gabala platības, apbūves tehniskais stāvoklis un īpašuma izmantošanas un attīstības iespējas. Šādu īpašumu pārdošanas cenas, atkarībā no iepriekš minētajiem faktoriem, var atšķirties visai lielā diapazonā. Pēdējo gadu laikā notikušajos pārdošanas darījumos ārpus Rīgas un citām lielākajām Latvijas pilsētām esošu, ekspluatācijā izmantojamu šāda veidu īpašumu vidējās cenas ir bijušas sākot no 20 līdz 300 un vairāk EUR par ēku platības kvadrātmetru.

Nekustamo īpašumu tirgus Priekuļu pagastā ir vidēji aktīvs, 2024. un 2025. gada laikā šeit vidēji mēnesī reģistrēti 5 – 10 nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi. Aktīvāka tirgus daļa ir zemes gabalu un dzīvokļu pārdošanas darījumi.

Komerčiāla rakstura nekustamo īpašumu tirgus Cēsu novadā novērtēšanas brīdī raksturojams kā vidēji aktīvs, un lielākā tirgus aktivitāte koncentrējas Cēsu pilsētā, kur atrodas nozīmīgākā uzņēmējdarbības

un pakalpojumu infrastruktūra. Tirgū pārsvarā dominē padomju periodā būvētas ķieģeļu, vieglbetona bloku, dzelzsbetona konstrukciju un metāla angāru tipa ražošanas, noliktavu, darbnīcu un citas saimnieciska rakstura ēkas, kā arī bijušie kolhozu un padomju saimniecību infrastruktūras objekti, kas laika gaitā ir pielāgoti mūsdienu uzņēmējdarbības vajadzībām – lauksaimniecībai, kokapstrādei, vieglajai ražošanai, loģistikai, noliktavu un darbnīcu funkcijām.

Pēdējo divu gadu laikā Cēsu novadā reģistrēti aptuveni 20 šāda veida komerciāla rakstura nekustamo īpašumu pirkuma darījumi. Darījumu cenas, atkarībā no objekta atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, platības, inženierkomunikāciju nodrošinājuma un funkcionālā pielietojuma, bija robežās no 15 000 EUR līdz 500 000 EUR jeb aptuveni no 50 līdz 350 EUR/m². Savukārt līdzīgu objektu nomas maksas parasti ir robežās no 0,50 līdz 3,00 EUR/m² mēnesī, papildus sedzot pievienotās vērtības nodokli un komunālos maksājumus. Tirgū lielāku pieprasījumu saglabā objekti ar labu tehnisko stāvokli, attīstītu inženierinfrastruktūru un ērtu piekļuvi valsts vai reģionālās nozīmes autoceļiem.

6.3. Īpašuma labākā lietošanas veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot novērtējamā īpašuma specifiku, atrašanās vietu, teritorijas zonējumu un tirgus situāciju, tā labākais izmantošanas veids atbilst īpašuma esošajam īpašuma funkcionālajam mērķim un izmantošanai – zemes gabals ar noliktavas ēku. Uz brīvās zemes daļas iespējama jaunas apbūves veidošana.

Īpašuma novērtēšana ir veikta balstoties uz pieņēmumu, ka īpašums tiek izmantots saskaņā ar šādu labāko un efektīvāko izmantošanu, kas nodrošina visaugstāko iespējamo atdevi no īpašuma, ņemot vērā ekonomiskos, fiziskos, juridiskos un tirgus faktoros, un uz šī pieņēmuma pamata ir veikts īpašuma vērtības aprēķins.

6.4. Vērtējuma (pielietoto vērtēšanas pieeju izvēles) pamatojums

Nekustamā īpašuma vērtēšanā tradicionāli tiek izmantotas trīs pamatpieejas, kas nodrošina iespēju noteikt īpašuma tirgus vērtību, analizējot to no dažādiem aspektiem un ar atšķirīgu metodoloģisko pieeju:

- *Izmaksu pieeja* – šī pieeja balstās uz ekonomikas principu, ka racionāls pircējs par īpašumu nemaksās vairāk, kā maksātu līdzvērtīgas lietderības īpašuma iegāde vai atjaunošana. Tiek aprēķinātas īpašuma atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksas, no kurām atskaitīts nolietojums, un pieskaitīta zemes vērtība;

- *Ienākumu pieeja* – šī pieeja tiek balstīta uz īpašuma spēju radīt ienākumus nākotnē. Tiek prognozēta īpašuma ģenerētā naudas plūsma un kapitalizēta vai diskontēta uz novērtēšanas brīdi, lai iegūtu kapitāla pašreizējo vērtību;
- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* – šī pieeja nosaka vērtību, salīdzinot novērtējamo īpašumu ar līdzīgiem īpašumiem, kuriem ir zināmas pārdošanas darījumu cenas. Tiek veikta salīdzināmo īpašumu cenu korekcija, ņemot vērā faktorus, kas ietekmē vērtību – atrašanās vietu, platību, tehnisko stāvokli, u.c.

Lai noteiktu novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā piemērotākā vērtēšanas pieeja šajā gadījumā izvēlēta tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Šī pieeja visprecīzāk atspoguļo tirgus dalībnieku rīcību un ir balstīta uz faktiski notikušiem līdzīgu komerciāla rakstura nekustamo īpašumu pirkuma darījumiem Cēsu novadā un tam līdzvērtīgās teritorijās.

Ienākumu pieeja konkrētajā gadījumā netika piemērota, jo novērtējamais īpašums novērtēšanas brīdī nav iznomāts, savukārt salīdzināmu nomas darījumu skaits reģionā ir ierobežots. Tirgū pieejamā informācija par nomas maksām ir fragmentāra, nomas nosacījumi starp objektiem būtiski atšķiras, un līdz ar to nav iespējams pietiekami ticami noteikt īpašuma ilgtermiņa tirgus ienākumu, vakances līmeņa un ekspluatācijas izmaksu prognozi. Šādos apstākļos ienākumu pieejas rezultāts būtu balstīts uz pieņēmumiem, kuru ticamība būtu zemāka nekā salīdzināmo darījumu pieejā iegūtais rezultāts.

Izmaksu pieeja netika piemērota, jo apskatāmais īpašums ir esoša, ekspluatācijā ilgstoši izmantota un daļēji atjaunota noliktavas ēka. Šādu objektu tirgus vērtību galvenokārt nosaka pieprasījums un piedāvājums konkrētajā reģionā, nevis to atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksas. Turklāt nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā novecošanās apmēra noteikšana šāda veida ēkām ir saistīta ar augstu subjektivitātes pakāpi, un praksē izmaksu pieejā iegūtā vērtība bieži būtiski atšķiras no cenām, par kādām līdzīgi objekti faktiski tiek pārdoti tirgū.

Ņemot vērā iepriekš minēto, vērtētājs secina, ka salīdzināmo darījumu pieeja ir visatbilstošākā un ticamākā metode novērtējamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanai, jo tā balstās uz reāliem tirgus datiem un visprecīzāk atspoguļo potenciālo pircēju rīcību un cenu līmeni novērtēšanas datumā.

6.5. Īpašuma vērtību ietekmējošo faktoru analīze

Īpašuma vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Īpašums atrodas Priekuļos, apdzīvotā vietā ar attīstītu inženiertehnisko un transporta infrastruktūru, netālu no Cēsīm;
- Zemes gabalam ir salīdzinoši liela platība, kas nodrošina plašas teritorijas izmantošanas iespējas, autotransporta kustību, materiālu uzglabāšanu un iespējamu turpmāku attīstību;
- Noliktavas ēka ir daļēji atjaunota, to iespējams izmantot ekspluatācijā bez tūlītēju uzlabojumu nepieciešamības;
- Noliktavas ēkas konstruktīvais risinājums un plānojums pieļauj tās izmantošanu dažādu komercdarbības veidu veikšanai – noliktavu, loģistikas, ražošanas vai darbnīcu funkcijām;
- Šāda veida īpašumu piedāvājums Cēsu novadā ir ierobežots, īpaši objektiem ar lielu zemes platību un bez papildus ieguldījumiem ekspluatējamu apbūvi.

Īpašuma vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Komercīpašumu tirgus Cēsu novadā ir vidēji aktīvs, darījumu skaits ir salīdzinoši neliels, kas ierobežo tirgus likviditāti;
- Lielākas platības objektiem ir salīdzinoši šaurāks potenciālo pircēju loks;
- Īpašuma vērtību var ietekmēt uzņēmējdarbības aktivitātes svārstības reģionā un salīdzinoši ierobežots nomnieku pieprasījums ārpus Cēsu pilsētas.

6.6. Īpašuma novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir viena no galvenajām nekustamā īpašuma vērtēšanas metodēm. Tā balstās uz pieņēmumu, ka īpašuma tirgus vērtību visprecīzāk var noteikt, analizējot notikušus līdzīgu īpašumu pirkšanas-pārdošanas darījumus salīdzināmā laika periodā un līdzvērtīgā tirgus segmentā.

Vērtēšanas gaitā tiek atlasīti līdzīgi īpašumi, kas pārdoti salīdzinoši nesen, līdzvērtīgā atrašanās vietā un ar salīdzināmiem fiziskajiem un funkcionālajiem parametriem. Pēc tam tiek veikta to pārdošanas cenu korekcija, lai salīdzinātu izvēlētos objektus ar novērtējamo īpašumu.

Galvenie šāda veida īpašumu vērtību ietekmējošie faktori ir šādi:

- Darījuma laiks un tirgus situācija – tirgus dinamika, pieprasījuma līmenis, pārdošanas apstākļi;
- Īpašuma atrašanās vieta – novietojums, piekļuve, apkārtējā infrastruktūra, vides kvalitāte;
- Apbūves tehniskais stāvoklis – būvniecības gads, tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, energoefektivitāte, nepieciešamie ieguldījumi;
- Ēku izmēri un plānojums – kopējā platība, stāvu skaits, lietderīgās telpas un palīgtelpas;
- Zemesgabala raksturojums – platība, forma, reljefs;
- Piekļūšanas iespējas pie īpašuma – piebraucamā ceļa kvalitāte, segums;
- Komunikāciju pieejamība – elektroapgāde, ūdensvads un kanalizācija, gāze, apkure u.c.;
- Papildu labiekārtojumi un ērtības – pagalma labiekārtojums, teritorijas nožogojums, u.c.;
- Īpašuma tiesību un juridiskie aspekti – zemes un ēku īpašuma statuss, apgrūtinājumi, servitūti, nomas līgumi, būvniecības vai izmantošanas ierobežojumi u.c.;
- Dažādi citi vērtību ietekmējoši faktori.

Novērtējamā īpašuma vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem funkcionāli līdzīgiem īpašumiem, kas pārskatāmā laika periodā ir pārdoti līdzvērtīgās vietās un ar salīdzināmu parametru kopumu:

1. Nekustamais īpašums Izstādes ielā 6, Priekuļos, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā, kadastra Nr. 4272 007 0594. Īpašums sastāv no zemes gabala ar platību 5 033 m² un uz tā esošajām divām ēkām ar kopējo platību 1 211,5 m². Divas vienstāva ēkas – ķieģeļu mūra un koka karkasa konstrukciju tirdzniecības ēka ar birojiem, platība 318,0 m², un metāla karkasa konstrukciju noliktavas ēka ar platību 893,5 m². Ēkas celtas 2011. gadā, labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada novembrī par cenu 240 000 EUR.



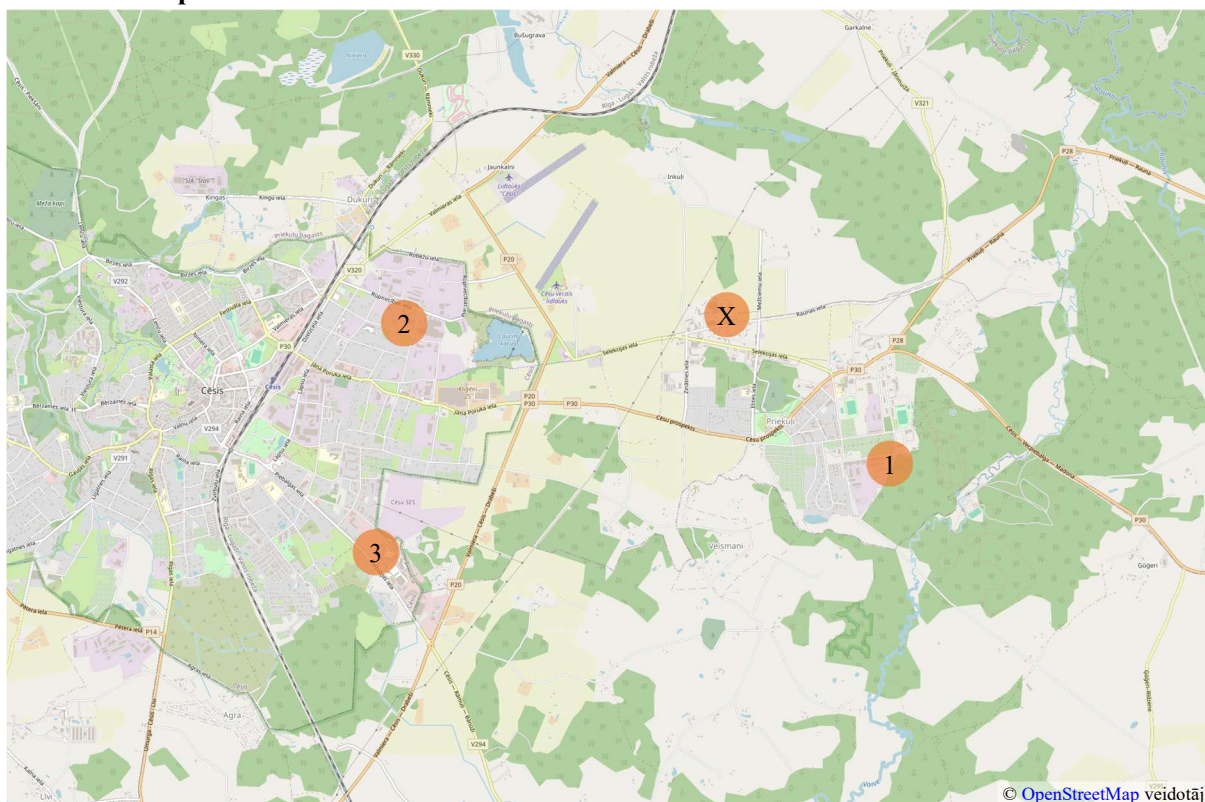
2. Nekustamais īpašums Eduarda Veidenbauma ielā 17, Cēsīs, Cēsu novadā, kadastra Nr. 4201 003 0414. Īpašums sastāv no zemes gabala ar platību 10 437 m² un uz tā esošās ražošanas ēkas ar kopējo platību 1809,9 m² t.sk. nojume 647,7 m². Ēka celta 1985. gadā, divi stāvi, dzelzsbetona un ķieģeļu mūra konstrukcijas, ēka daļēji atjaunota, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2026. gada februārī par cenu 410 000 EUR.



3. Nekustamais īpašums Saulrītu ielā 6, Cēsīs, Cēsu novadā, kadastra Nr. 4201 004 0610. Īpašums sastāv no zemes gabala ar platību 1 399 m² un uz tā esošās darbnīcas un garāžu ražošanas ēkas ar kopējo platību 831,3 m². Ēka celta 1978. gadā, divi stāvi, dzelzsbetona un ķieģeļu mūra konstrukcijas, ēka daļēji atjaunota, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023. gada decembrī par cenu 215 000 EUR.



Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta kartē



X – novērtējamais īpašums
1, 2, 3 – salīdzināmie īpašumi

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatāmu informāciju par korigējošajiem lielumiem, kas tiek piemēroti, lai izlīdzinātu būtiskākās atšķirības starp salīdzināmajiem īpašumiem un novērtējamo objektu. Iegūtais rezultāts tiek noapaļots līdz tūkstošiem eiro.

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Darījuma datums	-	nov.2024	febr.2026	dec.2023
Īpašuma pārdošanas cena, EUR	-	240 000	410 000	215 000
Ēku platība, m ²	1 957,6	1 211,5	1 162,2	831,3
Zemes platība, m ²	14 747	5 033	10 437	1 399
Īpašuma pārdošanas cena, EUR/m ²	-	198	353	259
Vērtību ietekmējošie faktori un to ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi	-	0%	0%	3%
Īpašuma atrašanās vieta	-	līdzvērtīga	labāka	labāka
		0%	-35%	-35%
Ēku tehniskais stāvoklis	-	labāks	labāks	labāks
		-15%	-15%	-7%
Ēku platība	-	mazāka	mazāka	mazāka
		-5%	-5%	-8%
Ēku funkcionalitāte	noliktava	75% noliktava, 25% biroji/veikals	90% noliktava/ražošanas, 10% biroji	85% ražošanas, 15% biroji
		-15%	-6%	-10%
Zemes platība	-	mazāka	mazāka	mazāka
		8%	3%	10%
Apgrūtinājumi	nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
		0%	0%	0%
Citi vērtību ietekmējoši faktori	nav	nav	nav	nav
		0%	0%	0%
Kopējā korekcija	-	-27%	-58%	-47%
Korigētā īpašuma vērtība, EUR/m ²	143	145	147	137
Aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR	280 000			

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā novērtējamā nekustamā īpašuma vērtība ir **280 000 EUR**.

6.7. Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana nozīmē īpašuma realizāciju netipiskos tirgus apstākļos, kas neatbilst tirgus vērtības definīcijā ietvertajiem priekšnoteikumiem, t.sk. pietiekamam ekspozīcijas laikam un atbilstošam mārketingam. Šādos gadījumos darījums bieži notiek ierobežotā laikā, ar samazinātu pircēju konkurenci un iespējamu pārdevēja motivācijas trūkumu vai piespiedu raksturu (piemēram, saistību neizpildes gadījumā). Līdz ar to šādos apstākļos sasniegtā cena neatspoguļo tirgus vērtību, bet gan definējama kā piespiedu pārdošanas vērtība.

Šī vērtējuma ietvaros ar piespiedu pārdošanu tiek saprasta nekustamā īpašuma realizācija izsoles veidā, kas nozīmē tā pārdošanu termiņā, kas nav pietiekams adekvātam piedāvājumam tirgū atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Realizējot nekustamo īpašumu izsoles ceļā, pastāv vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- **tirgus ekspozīcijas risks** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar normatīvajiem aktiem noteiktā ierobežotā termiņā un formā, kas parasti nav pietiekama pilnvērtīgam mārketingam atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, turklāt potenciālie pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;

- **fiziskā stāvokļa risks** – risks, kas saistīts ar ierobežotām pircēja iespējām pirms izsoles apskatīt īpašumu un pilnvērtīgi iepazīties ar tā fizisko stāvokli, kā arī ar iespējamību, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz tā pārņemšanai valdījumā var pasliktināties;
- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma pārņemšana valdījumā var ieilgt vai arī nenotikt vispār;
- **finansēšanas faktors** – izsolē nosolītā summa pircējam ir jānomaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski ierobežo iespējas darījuma finansēšanai izmantot hipotekāro kredītu;
- **papildu izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar iespējamām papildu izmaksām īpašuma apsaimniekošanai, juridiskajai palīdzībai, interešu pārstāvībai un citām ar īpašuma iegūšanu saistītām izmaksām periodā no izsoles līdz īpašuma faktiskai pārņemšanai valdījumā;
- **tirgus tendenču faktors** – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo ietekmi uz īpašuma vērtību, savukārt stabila vai lejupejoša tirgus apstākļos, kādi pastāv novērtēšanas brīdī, tas šo ietekmi pastiprina.

Nemot vērā iepriekš minēto riska faktoru kopējo ietekmi, kā arī to, ka novērtējamais īpašums ir salīdzinoši liela apjoma kokapstrādes ražošanas komplekss, kas pašlaik netiek izmantots saimnieciskajā darbībā, kā arī to, ka šāda veida specializētiem industriālajiem objektiem raksturīgs ierobežots potenciālo pircēju loks un zemāka tirgus likviditāte, par pamatotu uzskatāma **30%** cenas korekcijas piemērošana. Minētā cenas starpība ir pietiekama, lai nodrošinātu vērtības rezervi iespējamam nekustamā īpašuma vērtības kritumam nākotnē, kā arī ieinteresētu potenciālos pircējus – starpniekus, investorus, spekulantus un gala lietotājus – iegādāties konkrēto nekustamo īpašumu, apzinoties visus ar piespiedu realizāciju saistītos riskus.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins:

280 000 EUR – 30% = 196 000 EUR.

Šī vērtība atspoguļo iespējamo realizācijas cenu ierobežota laika un piespiedu pārdošanas apstākļos un nav uzskatāma par īpašuma tirgus vērtību.

6.8. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtējamā nekustamā īpašuma ar adresi **Raunas iela 7, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads**, kadastra Nr. 4272 007 0542, kas sastāv no zemes vienības ar platību 14 747 m² un uz tās esošās noliktavas ēkas, visvairāk iespējamā **tirgus vērtība** 2026. gada 9. jūlijā ir aprēķināta:

280 000 EUR (Divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro).

Novērtējamā nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** izsoles vajadzībām ir noteikta:

196 000 EUR (Viens simts deviņdesmit seši tūkstoši eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, izmantoto aprēķinu metodiku un pieejamo tirgus datu kvalitāti un ticamību, ir $\pm 10\%$ robežās.

6.9. Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- es personīgi veicu novērtējamā īpašuma apskati dabā;
- vērtējums izstrādāts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

G. Apsītis

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 94

nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

1. Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts
2. Informācija no VZD datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv
3. Vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 627

Kadastra numurs: 42720070542

Raunas iela 7, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov.

Nodalījuma aktualizēts (21.04.2015., 400001236670) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Nekustamais īpašums sastāv no: trīs ēkām (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 001, 002, 003). 2.1. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Priekuļu pagasts, Priekuļu selekcijas stacija, kadastra numurs 4272- 007- 0030, Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.357. Zemes īpašnieks Latvijas valsts LR Zemkopības ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000064161. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 3.1 (300003118319)</i> 3.1. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Priekuļu pagasts Raunas iela 7, kadastra numurs 4272- 007- 0542, Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.626. Zemes īpašnieks Priekuļu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000057511. <i>Žurn. Nr. 2394, lēmums 13.06.2000., tiesnese Ingūna Mihaļova</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.6 (300000335100)</i>		
4.1. Pievienots nekustams īpašums Cēsu rajona Priekuļu pagasts, Priekuļi, Raunas iela 7 (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.626) visā tā sastāvā. 4.2. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0542. 4.3. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. 4.4. Pēc pievienošanas nekustams īpašums sastāv no zemes gabala un trīs ēkām. 4.5. Mainīts īpašuma kadastra numurs no 4272 507 0013 uz 4272 007 0542. Pamats: 2002. gada 1. marta pirkuma līgums. 4.6. Dzēst atzīmi Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 2394, 2000). Pamats: 2002. gada 1. marta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000335100, lēmums 02.12.2002., tiesnese Inese Kiršteine</i> 5.1. Pievienots zemes gabals. Atdalīts no nekustama īpašuma Raunas iela 7a, Priekuļi, Priekuļu pag., Priekuļu nov. (Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000308493). <i>Žurn. Nr. 300003118190, lēmums 19.10.2011., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		8988 m² 8988 m² 7459 m²
6.1. Pēc pievienošanas un atdalīšanas nekustams īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0649 un nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0542 003. <i>Žurn. Nr. 300003118319, lēmums 19.10.2011., tiesnese Baiba Lielpētere</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 6.1, 6.2 (400001236670)</i>		14747 m²
6.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42720070649). 6.2. Būve (kadastra apzīmējums 42720070542003). <i>Precizēts 21.04.2015., Žurn. Nr. 400001236670, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		14747 m²
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīts zemes gabals un nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0542 001. Pievienots nekustamam īpašumam Raunas iela 7a, Priekuļi, Priekuļu pag., Priekuļu nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000308493). Pamats:		1699 m²

I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
2011.gada 4. jūlija pirkuma līgums Nr.A/06/11. <i>Žurn. Nr. 300003118228, lēmums 19.10.2011., tiesnese Baiba Lielpētere</i> 2.1. Atdalīta nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 4272 007 0542 002). Pievienota nekustamam īpašumam Raunas iela 11, Priekuļi, Priekuļu pag., Priekuļu nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000496895). Pamats: 2011.gada 21. jūnija pirkuma līgums Nr.A/04/11. 3.1. Dzēst 1. iedaļas atzīmi Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 2394, 2000). Pamats: 2011.gada 4. jūlija pirkuma līgums Nr.A/06/11, 2011.gada 21. jūnija pirkuma līgums Nr.A/04/11. <i>Žurn. Nr. 300003118319, lēmums 19.10.2011., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU FENIKSS Z.G., nodokļu maksātāja kods 44103015000.	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz ēkām.		
3.1. Pamats: 1999. gada 30. decembra pirkuma - pārdevuma līgumi, 2000. gada 20. aprīļa grozījumi pirkuma - pārdevuma līgumos. <i>Žurn. Nr. 2394, lēmums 13.06.2000., tiesnese Ingūna Mihaļova</i>		
4.1. Īpašnieks: SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU PRIEKUĻU GRAUDS, nodokļu maksātāja kods 40003480247.	1	
5.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz ēkām.		
6.1. Pamats: 2000. gada 11. jūlija pirkuma līgums, reģ.nr.10694,10695,10696.		17500.00 LVL
7.1. Persona: SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU FENIKSS Z.G., nodokļu maksātāja kods 44103015000. Īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Žurn. Nr. 2980, lēmums 14.07.2000., tiesnese Ingūna Mihaļova</i>	0	
8.1. Pamats zemes pievienošanai: 2002. gada 1. marta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000335100, lēmums 02.12.2002., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
9.1. Īpašnieks: ARRIVA, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003331749.	1	
9.2. Persona: PRIEKUĻU GRAUDS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003480247. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
9.3. Pamats: 2010.gada 28. jūlija reorganizācijas līgums, 2010.gada 5. novembra LR Uzņēmumu reģistra Funkciju izpildes departamenta lēmums Nr.6-12/139279/1, Nr.6-12/139280/1. <i>Žurn. Nr. 300002954122, lēmums 10.12.2010., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
10.1. Pamats zemes pievienošanai: 2011.gada 23. septembra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003118190, lēmums 19.10.2011., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
11.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Arriva", reģistrācijas numurs 40003331749. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
11.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Sila Stils", reģistrācijas numurs 54103139711.	1	
11.3. Pamats: 2022.gada 24.marta pirkuma līgums Nr.A/02/22.		176000.00 EUR

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Žurn. Nr. 300005761861, lēmums 15.12.2022., tiesnese Baiba Caunīte		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums bez Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Fox Capital", reģistrācijas numurs 40103561563, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005975207)		
1.2. Pamats: 2022.gada 21.decembra hipotēkas līgums. Žurn. Nr. 300005774058, lēmums 05.01.2023., tiesnese Aija Grāve Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005975207)		
2.1. Noteikts aizliegums bez "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
2.2. Pamats: 2023.gada 7.jūlija hipotēkas līgums Nr. 23-035236-IN/1. Žurn. Nr. 300005972897, lēmums 19.07.2023., tiesnese Inese Čakša		
3.1. Noteikts aizliegums bez "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.		
3.2. Pamats: 2023.gada 7.jūlija hipotēkas līgums Nr. 23-035129-KR/1. Žurn. Nr. 300005972898, lēmums 19.07.2023., tiesnese Inese Čakša		
4.1. Ieraksti Nr.1.1, 1.2 (žurnāla Nr.300005774058, 29.12.2022) dzēsti.Pamats: 2023.gada 11.jūlija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005975207, lēmums 19.07.2023., tiesnese Antra Bušmane		
5.1. Atzīme - vērsta 14 213,48 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: EDGARS KOKAREVIČS, personas kods 120887-11729. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300008563850)		
5.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas D.Voronovas 2025.gada 27.maija nostiprinājuma lūgums Nr.11796/089/2025-NOS, Vidzemes rajona tiesas 2025.gada 20.maija izpildu raksts lietā Nr.C71346624. Žurn. Nr. 300008331103, lēmums 02.06.2025., tiesnese Baiba Lielpētere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300008563850)		
6.1. Atzīme - vērsta 11329,74 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "ONNINEN", reģistrācijas numurs 40003197626. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300008565441)		
6.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas V.Risevas 2025.gada 3.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.03626/093/2025-NOS, Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 8.maija izpildu raksts. Žurn. Nr. 300008335506, lēmums 06.06.2025., tiesnese Baiba Lielpētere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 12.1 (300008565441)		
7.1. Atzīme - vērsta atlikušās parāda summas 21 899,15 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300008563863)		
7.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas D.Voronovas 2025.gada 13.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.13994/089/2025-NOS, Valsts ieņēmumu dienesta 2024.gada 28.novembra lēmums Nr.30.4/17.23/129943. Žurn. Nr. 300008344578, lēmums 19.06.2025., tiesnese Baiba Lielpētere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300008563863)		
8.1. Atzīme - vērsta atlikušās parāda summas 56 187,05 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300008563858)		
8.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas D.Voronovas 2025.gada 13.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.13998/089/2025-NOS, Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 20.maija lēmums Nr.30.4/17.20.3/56544. Žurn. Nr. 300008344579, lēmums 19.06.2025., tiesnese Baiba Lielpētere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300008563858)		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
9.1. Atzīme Nr. 5.1 un ieraksts Nr. 5.2 (žurnāla Nr. 300008331103, 28.05.2025) dzēsti. Pamats: 2026.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008563850, lēmums 28.04.2026., tiesnese Inese Kiršteine</i>	
10.1. Atzīme Nr. 8.1 un ieraksts Nr. 8.2 (žurnāla Nr. 300008344579, 16.06.2025) dzēsti. Pamats: 2026.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.21181/089/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008563858, lēmums 28.04.2026., tiesnese Inese Kiršteine</i>	
11.1. Atzīme Nr. 7.1 un ieraksts Nr. 7.2 (žurnāla Nr. 300008344578, 16.06.2025) dzēsti. Pamats: 2026.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.21182/089/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008563863, lēmums 28.04.2026., tiesnese Inese Kiršteine</i>	
12.1. Ieraksti Nr.6.1, 6.2 (žurnāla Nr.300008335506, 03.06.2025) dzēsti.Pamats: 2026.gada 24.aprīļa nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008565441, lēmums 30.04.2026., tiesnese Antra Bušmane</i>	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar Raunas ielu - būvlaide. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005761861)</i>		0.1695 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašvaldību autoceļiem. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005761861)</i>		0.3824 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005761861)</i>		0.012 ha
1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005761861)</i>		0.0015 ha
1.5. Atzīme - Gaujas nacionālā parka neitrālās zonas teritorija. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005761861)</i>		1.4747 ha
1.6. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.		0.0319 ha
1.7. Pamats: 2011.gada 26. septembra nostiprinājuma lūgums, reģ.Nr.3766, 2011.gada 8.septembra apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003118228, lēmums 19.10.2011., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
2.1. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam "Priekuļu selekcijas stacija", Priekuļu pag., Priekuļu nov. (zemesgrāmatas nodaļuma Nr.425). Pamats: 2012.gada 20. februāra līgums par ceļa servitūta nodibināšanu Nr.A03/12. <i>Žurn. Nr. 300003216143, lēmums 17.04.2012., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
3.1. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Raunas iela 9, Priekuļi, Priekuļu pag., Priekuļu nov., Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000308493.		
3.2. Pamats: 2015.gada 10.marta līgums par ceļa servitūta nodibināšanu Nr.A03/15. <i>Žurn. Nr. 300003842224, lēmums 21.04.2015., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 (žurnāla Nr.300003118228, 12.10.2011).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005761861, lēmums 15.12.2022., tiesnese Baiba Caunīte</i>		

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Fox Capital", reģistrācijas numurs 40103561563. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005975207)</i>		75000.00 EUR
1.2. Pamats: 2022.gada 21.decembra aizdevuma līgums, 2022.gada 21.decembra hipotēkas līgums. <i>Žurn. Nr. 300005774058, lēmums 05.01.2023., tiesnese Aija Grāve Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300005975207)</i>		

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
2.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005878778)</i> 2.2. Pamats: 2023.gada 21.februāra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4/17.19.3/17800. <i>Žurn. Nr. 300005814471, lēmums 24.02.2023., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005878778)</i>	39007.89 EUR
3.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764. 3.2. Pamats: 2023.gada 7.jūlija aizdevuma līgums Nr.23-035236-IN, 2023.gada 7.jūlija hipotēkas līgums Nr.23-035236-IN/1. <i>Žurn. Nr. 300005972897, lēmums 19.07.2023., tiesnese Inese Čakša</i>	140000.00 EUR
4.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764. 4.2. Pamats: 2023.gada 7.jūlija kredītlīnijas līgums Nr.23-035129-KR, 2023.gada 7.jūlija hipotēkas līgums Nr.23-035129-KR/1. <i>Žurn. Nr. 300005972898, lēmums 19.07.2023., tiesnese Inese Čakša</i>	140000.00 EUR
5.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300006695296)</i> 5.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu nomaksas veicināšanas pārvaldes direktora vietnieka 2024.gada 21.marta lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.30.4/17.19.4/35201. <i>Žurn. Nr. 300006624799, lēmums 25.03.2024., tiesnese Baiba Caunīte</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300006695296)</i>	55217.87 EUR
6.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. 6.2. Pamats: 2024.gada 28.novembra Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu nomaksas veicināšanas pārvaldes lēmums Nr. 30.4/17.23/129943 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300008071443, lēmums 09.12.2024., tiesnese Inese Kīršteine</i>	41630.12 EUR
7.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. 7.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu nomaksas veicināšanas pārvaldes 2025.gada 20.maija lēmums Nr.30.4/17.20.3/56544 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300008325142, lēmums 27.05.2025., tiesnese Aija Grāve</i>	60045.62 EUR
8.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. 8.2. Pamats: 2026.gada 19.marta Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.5/17.21/30713 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300008559171, lēmums 23.04.2026., tiesnese Sandra Vītola</i>	39096.58 EUR
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300005814471, 21.02.2023). Pamats: 2023.gada 12.maija nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005878778, lēmums 20.05.2023., tiesnese Lolita Marovska</i>	39007.89 EUR
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr.300005774058, 29.12.2022).Pamats: 2023.gada 11.jūlija nostiprinājuma līgums.	75000.00 EUR

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
Žurn. Nr. 300005975207, lēmums 19.07.2023., tiesnese Antra Bušmane	
3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.5.1, 5.2, žurnāla Nr.300006624799, 21.03.2024). Pamats: 2024.gada 9.aprīļa nostiprinājuma lūgums.	55217.87 EUR
Žurn. Nr. 300006695296, lēmums 11.04.2024., tiesnese Lolita Marovska	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: GINTS APSĪTIS. Pieprasījums izdarīts 09.07.2026 16:35:25.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42720070542	Raunas iela 7	1.4747 ha	627	-	Priekuļu pagasts, Cēsu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	93087	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	49443	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	93087	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	93087	23.12.2025	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	49443	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	93087	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42720070649	1/1	Raunas iela 7, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov., LV-4126

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.4747
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	21026	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	21254	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	21026	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.4747
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:	1.4428
Zemes zem ceļiem platība:	0.0319
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.4900	ha
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	1003	0.4900	ha
Komerccarbības objektu apbūve	0801	0.4947	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
6	25.08.2011	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0319	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1202	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0204	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	1.4747	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0319	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.4495	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42720070542003	1/1	Raunas iela 7, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov., LV-4126

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1957.6
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1979
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	23.03.2016

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1957.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	1957.6
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.):	1957.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1957.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	19.04.2016

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42720070542003001	-

Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	23.03.2016
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1957.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1957.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1957.6
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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	8.25	7.0	9.5	1957.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	2066.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	17668.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1979
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Tērauda (skārda), polimēru loksnes, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1979
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1979
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2016
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2016

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

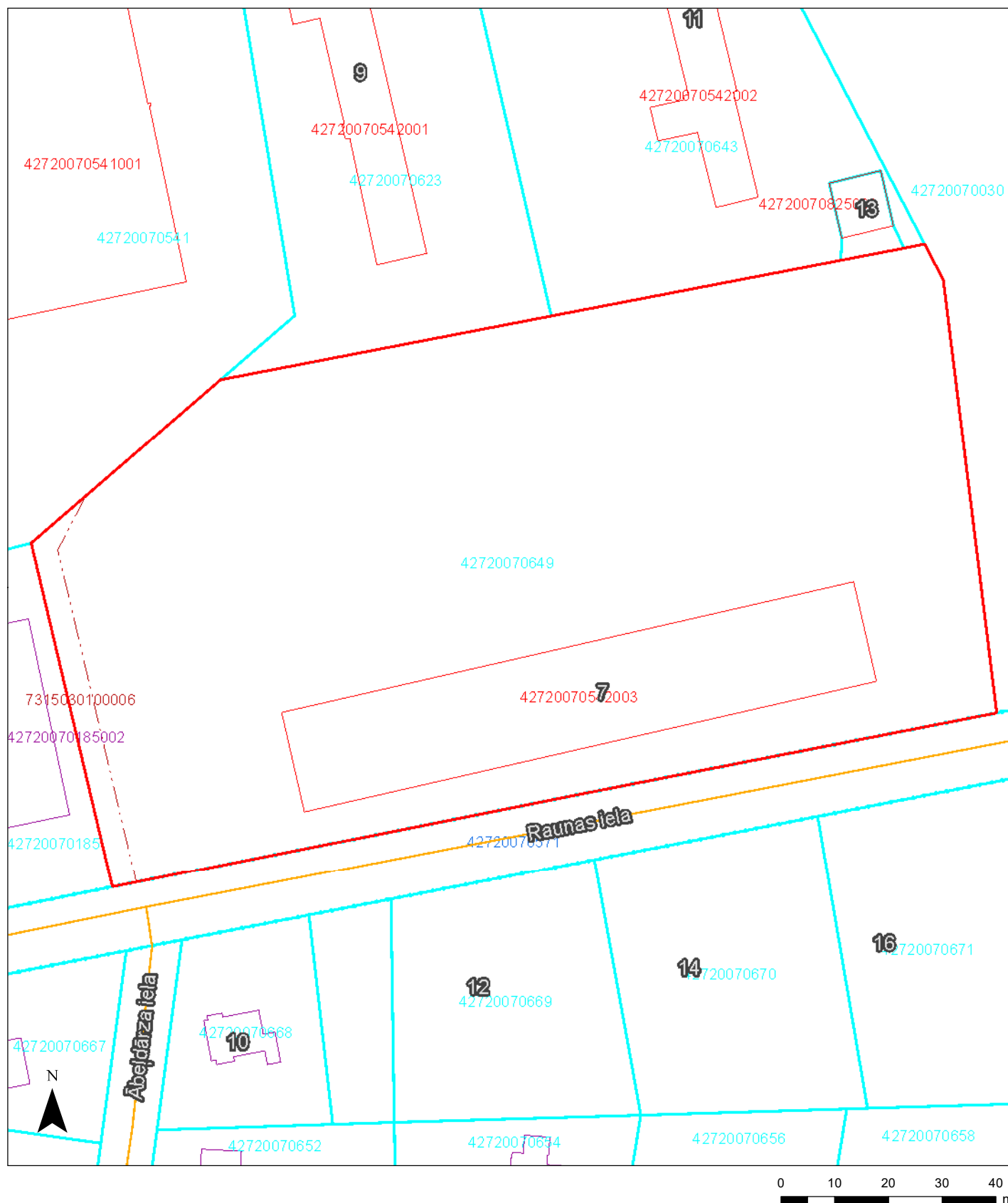
Datums:	23.03.2016
---------	------------

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



Valsts zemes dienests

Kartes skata izdrukā



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

Autortiesības

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2026.gads



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 94

Gints Apsītis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2026. gada 11. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2031. gada 10. februārim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors