Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 20.10.2026.
Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

“Mazstrazdiņi”, Priekuļu pag., Cēsu nov.

Kadastra Nr.42720050192



www.niv.lv
www.lvkv.lv

Valmierā, 2026.gada 20.oktobrī
Reģ. Nr.415-4538/v

Par nekustamā īpašuma
“Mazstrazdiņi”, Priekuļu pag., Cēsu nov. novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldība

God. pašvaldības pārstāvji!
Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.42720050192, reģistrēta Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000959440, kas atrodas **“Mazstrazdiņi”, Priekuļu pag., Cēsu nov.** – zemes vienība ar platību 1,7 ha, kadastra apzīmējums 42720050090 novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā – Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.
Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

- Piekļūšana pa grants seguma.
- 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 **“Mazstrazdiņi”, Priekuļu pag., Cēsu nov.,** 2026.gada 13.oktobrī aprēķinātā tirgus vērtība ir **7 800 EUR (septiņi tūkstoši astoņi simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) 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.

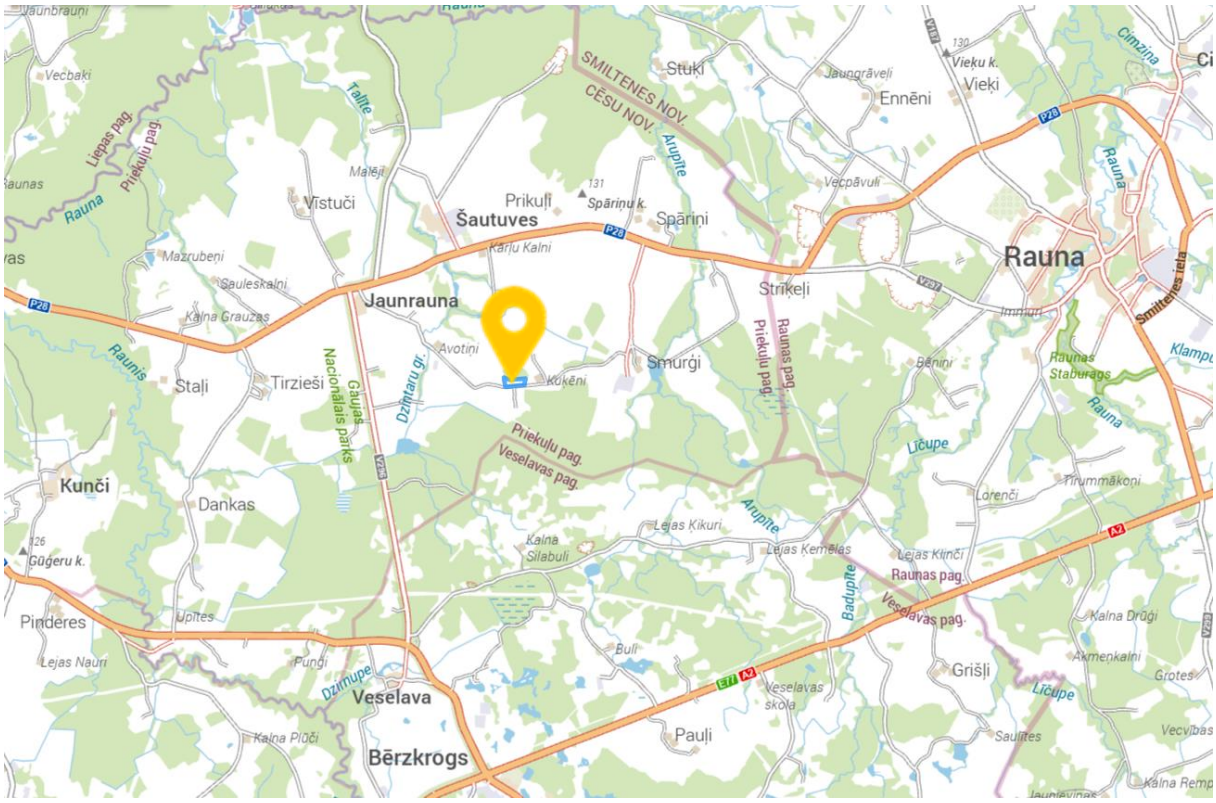
Saturs

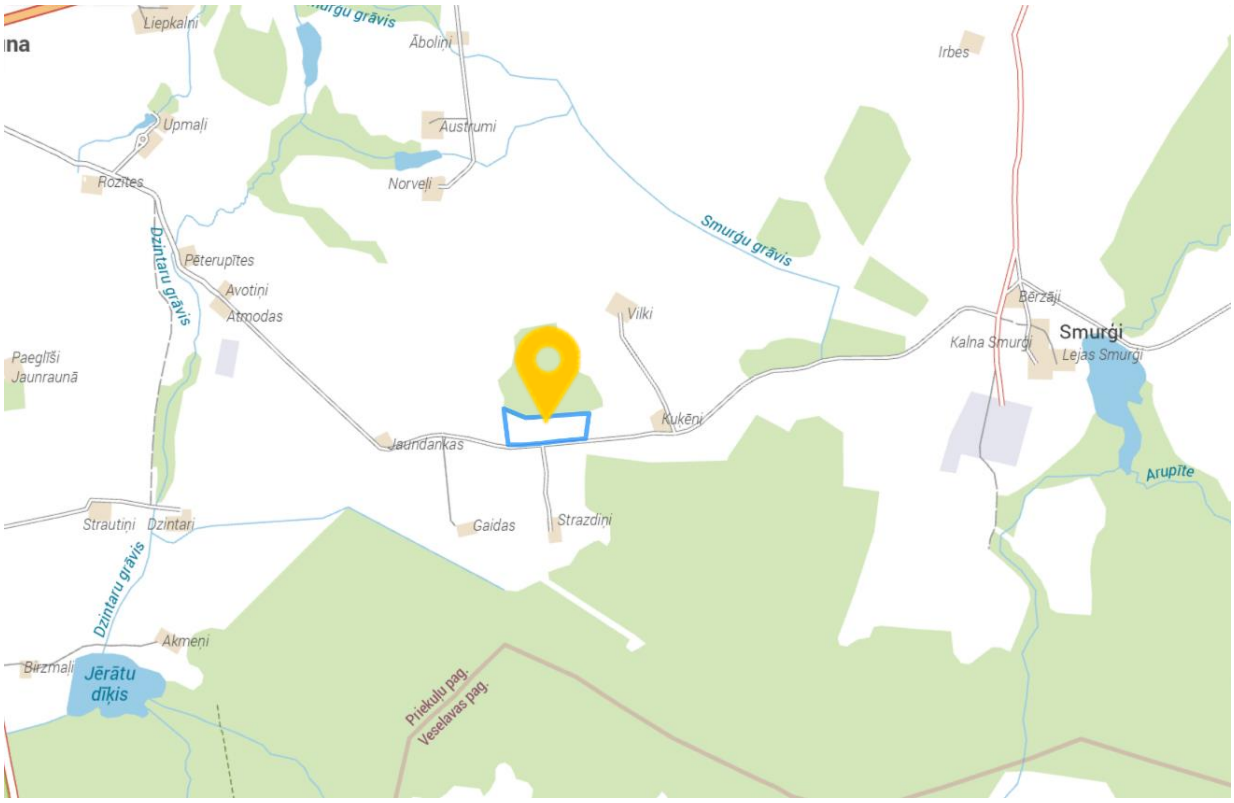
1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē 4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli 5
3. Galvenā informācija 6
4. Vērtēšanas objekts 6
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums 7
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi 7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums 7
8. Vērtību definīcija 8
9. Tirgus situācijas raksturojums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

Pielikumi

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

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē





Informācijas avots: https://balticmaps.eu

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli





Zemes platība



Zemes platība

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Lauksaimniecības zeme
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	"Mazstrazdiņi", Priekuļu pag., Cēsu nov.
Kadastra numurs	42720050192
Īpašuma sastāvs	
	Kopējā platība, ha
Zemes gabals ar kopējo platību	• zemes vienība, kadastra apzīmējums 42720050090 ar platību 1,7 ha.
Apskates datums	21.09.2026.
Vērtības noteikšanas datums	13.10.2026.
Īpašuma tiesības	Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048
Apgrūtinājumi	LR VZD kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi: • Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,5336 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (0,5336 ha). Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Labākais izmantošanas veids	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
Esošais izmantošanas veids	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
Tirgus vērtība	**7 800 EUR (septiņi tūkstoši astoņi simti eiro)**
Optimālais realizācijas laiks	12 (divpadsmit) mēneši
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.42720050192, kas atrodas **"Mazstrazdiņi", Priekuļu pag., Cēsu nov.** un ir reģistrēts Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000959440.
Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts (Pēc Zemesgrāmatas nodalījuma datiem):

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 42720050090 ar platību 1,7 ha;

kā arī ar zemes vienībām un ēkām 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 pašvaldībai – 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 Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000959440, 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 reģistrēti apgrūtinājumi:
- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,5336 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (0,5336 ha).

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija
Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:
- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
- Valsts zemes dienesta Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Zemes vienības apgrūtinājumu, situācijas un robežu plāni.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Priekuļu pagastā
Nekustamais īpašums atrodas Priekuļu pagasta A daļā, pie apdzīvotas vietas – Jaunraunas. Priekuļu pagasts ir viena no Cēsu novada administratīvajām teritorijām, Gaujas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Cēsu pilsētu un Liepas, Veselavas, Vaives un Raiskuma pagastiem, kā arī Smiltenes novada Raunas pagastu. Īpašums atrodas pie grants seguma piebraucamā ceļa, kuram piebraukšana organizēta no Valsts reģionālā autoceļa P28 (Priekuļi – Rauna). Apkārtnē lauku īpašumi, lauksaimniecības zemes platības, lauku viensētas/saimniecības, mežu platības. Zemes vienība taisnstūra veida formas. Īpašuma D daļa robežojas ar piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar blakus esošo īpašumu teritorijām. Līdz Priekuļiem aptuveni 15 km. Līdz Cēsīm aptuveni 20 km.

7.2. Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums	42720050090	
Zemes vienības platība	1,7 ha	
Forma, izvietojums	Zemes vienība taisnstūra veida formas. Īpašuma D daļa robežojas ar piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar blakus esošo īpašumu teritorijām.	
Reljefs	Līdzens.	
Lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Kods 0101.	
Apgrūtinājumi	• Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,5336 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (0,5336 ha).	
Raksturojums	Zemes vienības Z robežā koku josla. Zemes vienība apstrādāta.	
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība - 1,7 ha, tai skaitā LIZ platība 1,5 ha, krūmāju platība 0,2 ha. **Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 45.**	

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/

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmatošanas 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 brīdī vērtēšanas objekts tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam – lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.
Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:
- zemes vienības atrašanās vieta novadā;
- piekļūšana pa grants seguma ceļu;
- augsts LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 45.

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 uzņēmējsabiedrības 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.1

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 nedaudz atšķirīgus 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 jebkādām 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 stāvokli, labiekārtotība, 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. Tādejādi 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 neatspoguļotu 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 ņemtiem 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 (mainījusies 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 kopplatības viena hektāra 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.

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai

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 2026.gada 21.septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA “LVKV” pārstāvis. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA “LVKV” pārstāvis. SIA "LVKV" kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta 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 **“Mazstrazdiņi”, Priekuļu pag., Cēsu nov.,** 2026.gada 13.oktobrī aprēķinātā tirgus vērtība ir **7 800 EUR (septiņi tūkstoši astoņi simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) 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.

LVKV
Nekustamie īpašumi

Pielikums Nr.1

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 uzņēmējsabiedrības 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.

LVKV
Nekustamie īpašumi

Pielikums Nr.2

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

Klimats un vide

Apzīmējuma skaidrojums: **☒ Jā / Ir** **☐ Nē / Nav**	**Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums:** ***0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīgs; 2 – nozīmīgs; 3 - ir liela ietekme***

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	**dati (ir/nav)**	**novērojums, ietekme uz TV**
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	☒	0
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	☒	0
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	☒	0
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	☒	0
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	☒	0
1/100 gados	☒	
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	☐	0
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	☐	0
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	☐	0
Zeme/augsne:	**dati (ir/nav)**	**novērojums, ietekme uz TV**
Augsnes erozija	☐	0
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	☒	0
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	☐	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	☐	0
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	**dati (ir/nav)**	**novērojums, ietekme uz TV**
Piesārņojums un piesārņojuma risks	☒	0
Piesārņojuma atliekas	☒	0
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	☒	0
Bīstamu objektu tuvums	☒	0
Gaisa piesārņojums	☒	0
Citi piesārņojuma avoti	☒	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	☐	0
Trokšņa piesārņojums	**dati (ir/nav)**	**novērojums, ietekme uz TV**
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	☒	0
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	☒	0
Vējš un temperatūra:	**dati (ir/nav)**	**novērojums, ietekme uz TV**
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	☐	0
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	☐	0

Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	☒	0
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	☒	0
Citi novērojumi	☒	0

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42720050192	Mazstrazdiņi	1.7 ha	100000959440	-	Priekuļu pagasts, Cēsu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42720050090	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.7000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1407	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4588	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	1407	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:	1.7000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.5000
t.sk. Aramzemes platība:	1.5000
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:	0.2000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000

Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.7000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5336	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.5336	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jānis Domburs	03.01.2024
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Jānis Dragons	12.02.1998

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Priekuļu pagasta zemesgrāmata	22.09.2026	-

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

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:….....42720050090

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:….....42720050192

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu….....42720050090

6.1.1. Adrese:….....Nav

6.1.2. Zemes vienības statuss:….....pašvaldībai piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:….....1.7ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
1.5	1.5					0.2								

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:….....45

6.1.6. Jaunaudzes platība:….....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

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

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

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

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

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

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu ….....42720050090

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ melioretās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	**1.7**	**1.5**	**1.5**					**0.2**								
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	**0101**	1.7	1.5	1.5					0.2								

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums….....42720050090

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.55ha	03.01.2024
2	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	1.7ha	03.01.2024

19. Nomas pamatdati

19.1.Noma nav reģistrēta

Skaidrojumi:

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

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:….....1094 EUR
20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:….....1094 EUR
20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:
20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu….....42720050090

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
1094 EUR	04.10.2024	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu….....42720050090
24.1.1. Mērniecības metode:….....ierādīšana uz fotoplāna pamata
24.1.2. Uzmērīšanas datums:….....12.02.1998
24.1.3. Mērnieks:….....Jānis Dragons
24. 2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu….....42720050090
24.2.1. Mērniecības metode:….....uzmērīts LKS-92TM
24.2.2. Uzmērīšanas datums:….....03.01.2024
24.2.3. Mērnieks:….....Jānis Domburs

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4272 005 0090

Plāns izgatavots, instrumentāli uzmērot 1999.gada 26.augusta zemes robežu plānā attēlotās robežas un pamatojoties uz sertificēta mērnieka Jāņa Dombura 2024.gada 3.janvāra sagatavoto "Atzinumu par robežas netabilstību".

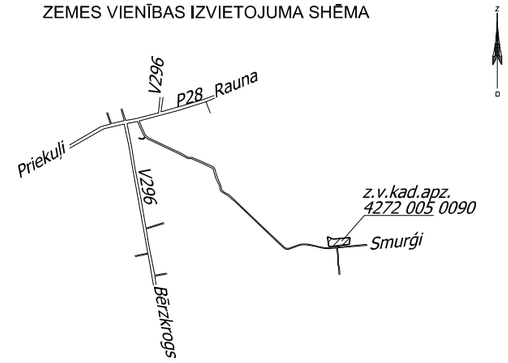
Robežas noteiktas: 1998.gada 12.februārī

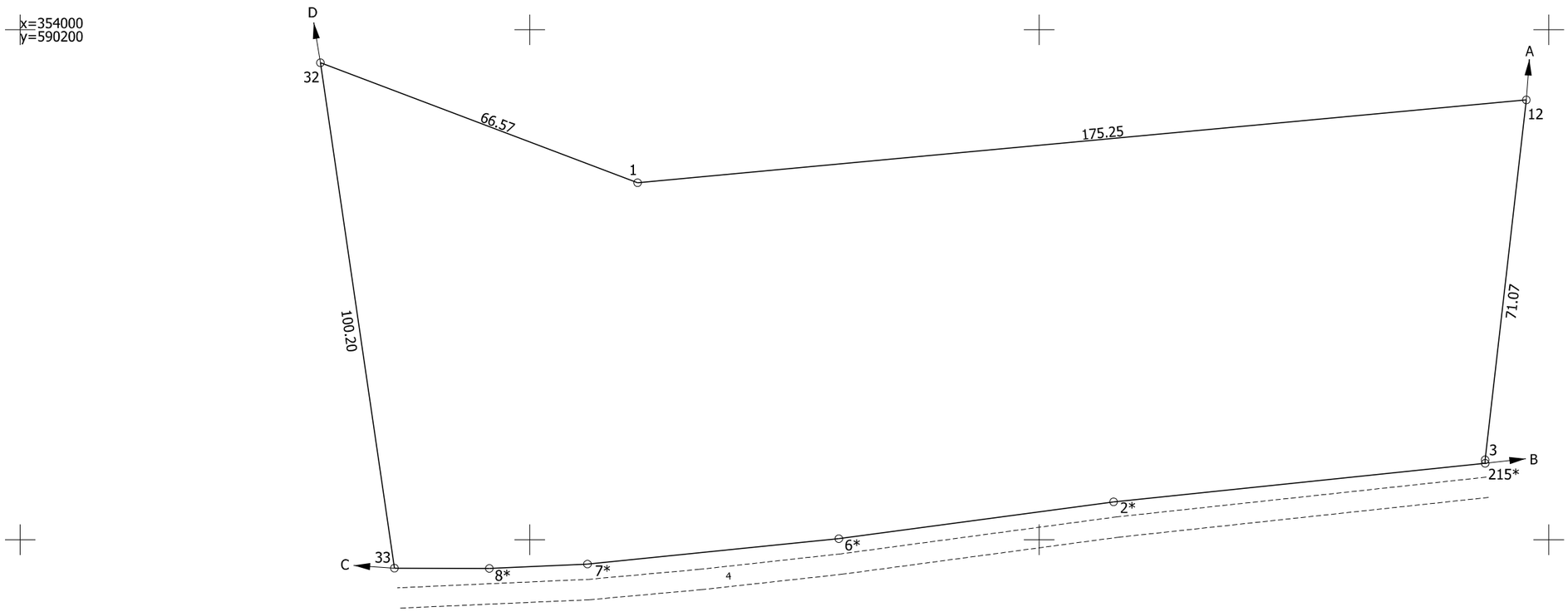
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.70 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999700

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA





Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 42720050008 - "Kuķēni"
no B līdz C: 42720050143
no C līdz D: 42720050128 - Sulas
no D līdz A: 42720050010 - "Vilki"

Zemes vienības platība: 1.70 ha

Zemes robežu plāns	4272 005 0090	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnieks Jānis Domburs sertifikāta Nr. AB0103	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4272 005 0090

Apgrūtinājumu saraksts:

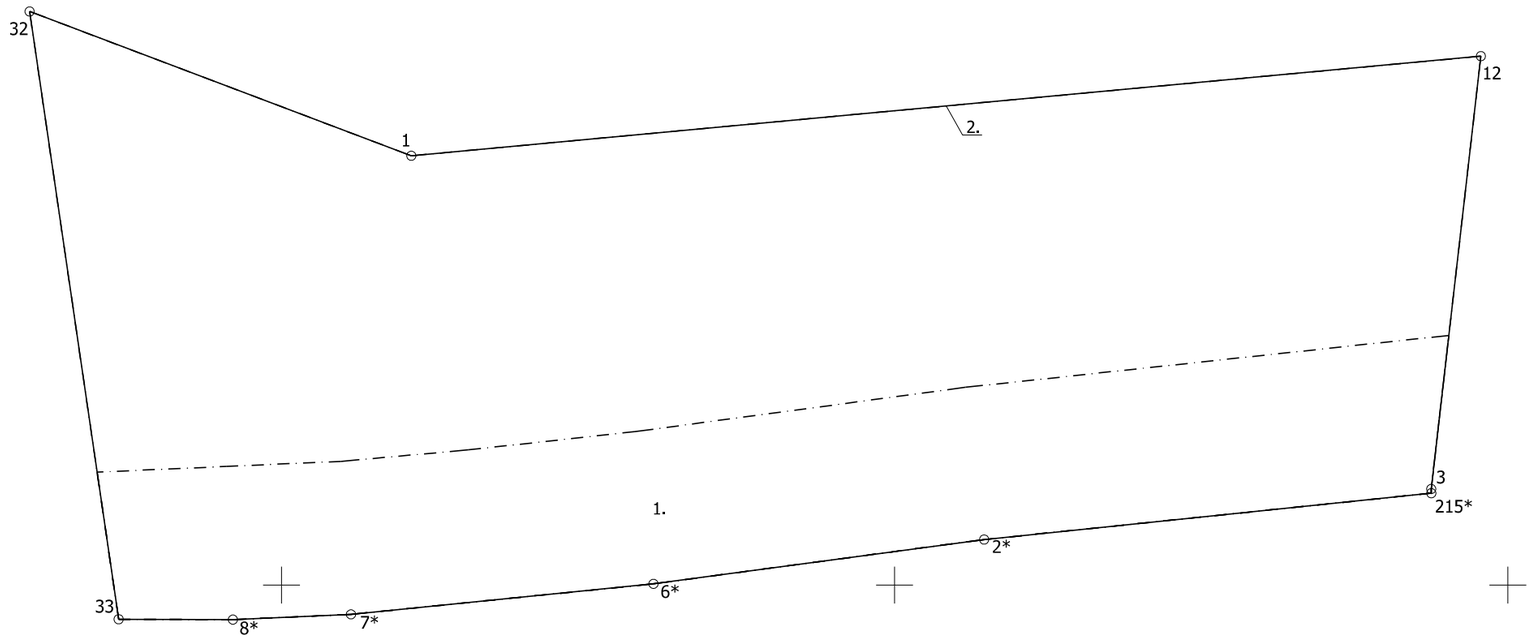
1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.55 ha
2.	7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 1.70 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 3.janvārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.70 ha

x=354000
y=590200



Apgrūtinājumu plāns	4272 005 0090	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnieks Jānis Domburs sertifikāta Nr. AB0103	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

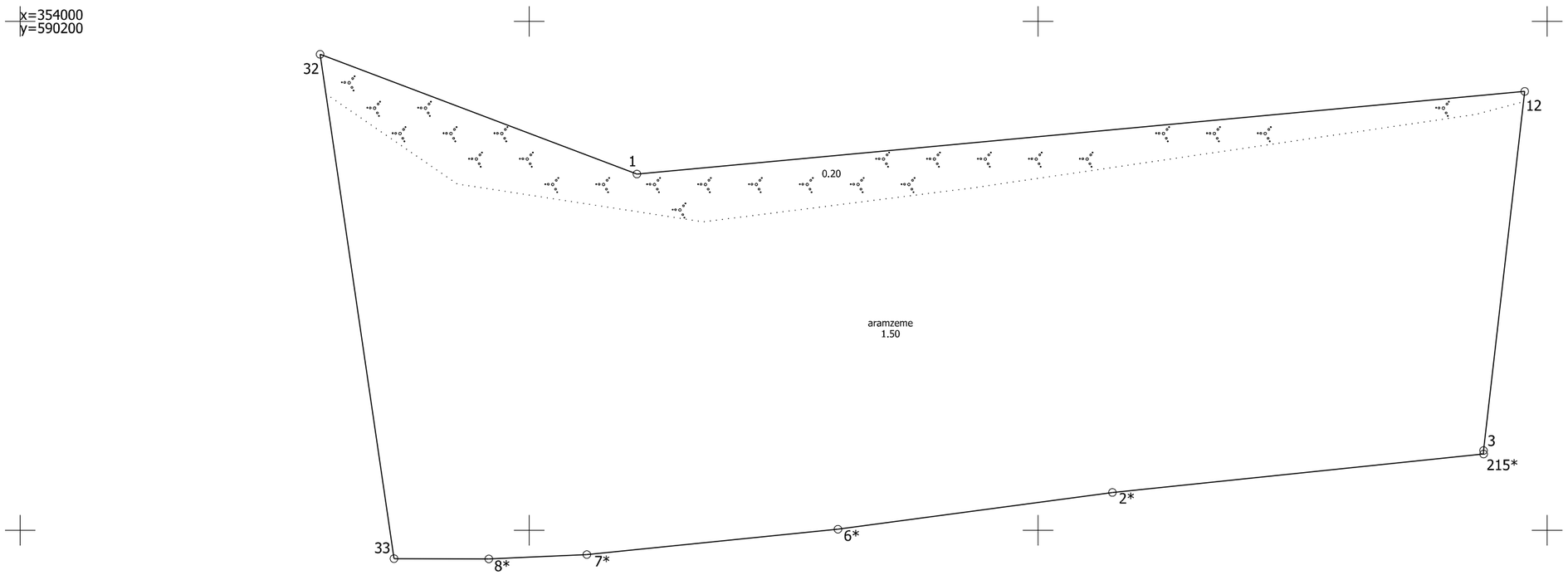
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4272 005 0090

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 3.janvārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.70 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.70	1.50	1.50	-	-	-	-	0.20	-	-	-	-	-	-	-



Situācijas plāns	4272 005 0090	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnieks Jānis Domburs sertifikāta Nr. AB0103	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		