

**"Jaunvēveri" - 3, Līgatnes pagasts, Cēsu novads
novērtējums**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16079/ER/2026

Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvalde

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma "Jaunvēveri" - 3, Līgatnes pagasts, Cēsu novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 3 (kadastra Nr. 4262 900 0508), kopīpašuma 621/1571 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 42620010165001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 42620010165002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 42620010165), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšana atsavināšanas vajadzībām. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 2026. gada 28. aprīlī varētu būt
EUR 1289 (viens tūkstotis divi simti astoņdesmit deviņi euro).**

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē minētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā*

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums "Jaunvēveri" - 3, Līgatnes pagasts, Cēsu novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 3 (kadastra Nr. 4262 900 0508), kopīpašuma 621/1571 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 42620010165001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 42620010165002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 42620010165).											
Kadastra Nr.	4262 900 0508.											
Vērtēšanas datums	28.04.2026.											
Pasūtītājs	Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvalde.											
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Līgatnes novada dome, reģistrācijas kods 90000057333 (saskaņā ar zemesgrāmatā norādīto informāciju). Pamats: 2015.gada 5.maija Līgatnes novada domes izziņa Nr.D2-1.22/15/78 vai Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048 (saskaņā ar VZD KP datus norādīto informāciju).											
Nesaskaņota būvniecība	Apsekojot objektu dabā, konstatējam, ka dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 42620010165001 saglabājusies daļēji, būtība grausta statusā, otrais stāvs, kura atrodas vērtējamais dzīvoklis dabā nav, palīgēka ar kadastra apzīmējumu 42620010165002 saglabājusies daļēji, būtība grausta statusā  Avots: https://www.kadastrs.lv											
Piezīmes	Vērtētājiem ir iesniegts 13.04.2026 Atzinums par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2026-1559 (18-26).											
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmata – nav. LR VZD Kadastra dati – Nav reģistrēti dzīvokļa apgrūtinājumi. Zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 42620010165 reģistrētie apgrūtinājumi: <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija</td><td>0.4936</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0024</td><td>ha</td></tr></table> Minētie zemes vienības apgrūtinājumi vērtējamā objekta vērtību neietekmē. Citas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu – nav zināms			Apraksts	Platība	Mērv.	nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.4936	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0024	ha
Apraksts	Platība	Mērv.										
nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.4936	ha										
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0024	ha										
Pašreizējā izmantošana	Netiek izmantots, jo dzīvojamā māja ir nodegusi.											
Labākais izmantošanas veids	Zemes vienības izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumā noteikto izmantošanas veidu											
Īres/nomas tiesības	Nav informācijas											
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, Objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.											

Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdruckas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Vērtētājiem ir iesniegts 13.04.2026 Atzinums par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2026-1559 (18-26). Kadastrālās uzmērīšanas lieta.
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Indra Plinte-Gaižute, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	28.04.2026.

Ēkas apraksts: - Kadastra datiVeikts **bijušās apbūves** raksturojums.

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Uzbūvēšanas/ekspluatācijas pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
1938. gada projekts	2	2	1938./ -	13.01.2004.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1938	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (uz vērtēšanas laiku – grausts, jāutilizē būvgruži)
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes		

Vērtējamā dzīvokļa raksturojums**Telpu plāns**

Ēka, līdz ar to arī pats dzīvoklis dabā nepastāv.

Vēsturiskais plānojums:

Istabu skaits	Stāvs	Telpu plāns	Kopējā platība m ² /t.sk. ārtelpas m ²
2	2	13.01.2004.	62.1/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos

Telpu raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra datiem:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	18.4	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	14.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	20.0	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	6.1	-
5	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	2.8	-

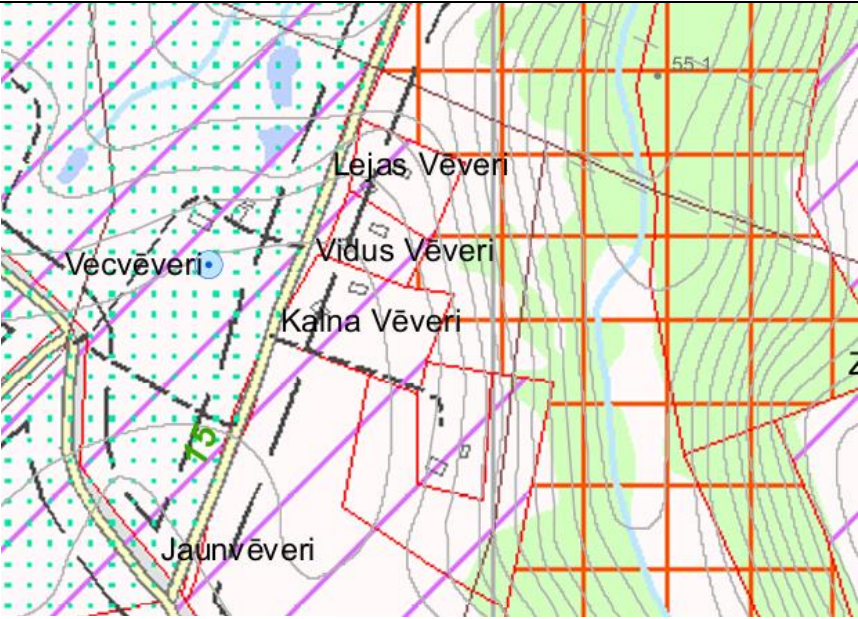
Labiekārtojums, uzlabojumi:

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Vietējā, Krāsns		Dokuments
Apkure, Vietējā, Plīts		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde, Vietējā		Dokuments
Elektroapgāde, Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija, Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		Dokuments

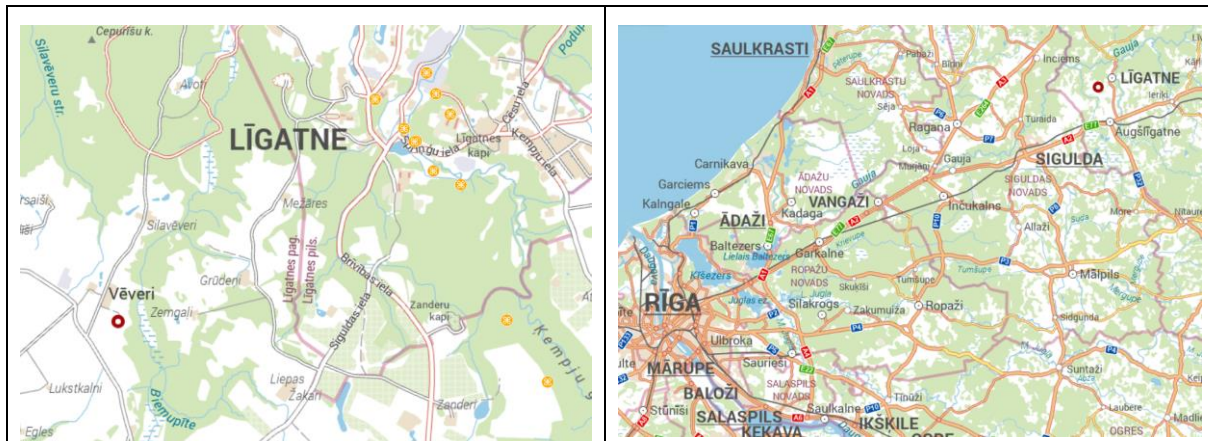
Dzīvokļa īpašuma raksturojums uz vērtēšanas datumu:

- Dzīvojamās mājas otrais stāvs, līdz ar to arī pats dzīvoklis, dabā vairs nepastāv.
- Īpašuma sastāvā ietilpst arī **621/1571 domājamās daļas no palīgēkas** (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 42620010165002. Dabā saglabājusies daļa palīgēkas korpusa, jumta segums un konstrukcija bojāta, būtībā ēka uzskatāma par nojaucamu graustu. Kopumā būves paliekas uztveramas kā zemes vienības apgrūtinājums, līdz ar to arī kā vērtību pazeminošs faktors.
- Īpašuma sastāvā ietilpst arī **621/1571 domājamās daļas no zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 42620010165. Būtībā vērtējamā objekta vērtību sastāda šīs domājamās daļas no zemes vienības.

Zemes vienības novietojums un raksturojums:

Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums atrodas Cēsu novada Līgatnes pagasta teritorijā, Vēveros.
Apkārtnē apbūve	Apkārtni raksturo lauku viensētas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes.
Piebraukšana	Piebraukšana objektam pa grantēta seguma piebraucamiem ceļiem, vēlāk pāri diviem blakus īpašumiem pa iebraukātu zemes ceļu pāri laukam. Fiziskai personai piederošajās zemes gabalam reģistrēts ceļa servitūts, otra zemes vienība pieder pašvaldībai.
Sabiedriskais transports	Autobuss, tuvākā autobusa pieturvieta ~3 km un dzelzceļa stacija Līgatne ~8.2 km.
Zemes vienības platība	5000 m ²
Zemes vienības forma	Samērā regulāra
Zemes vienības izskats	Teritorija netiek kopta, netiek apdzīvota
Zemes vienības izmantošana	Netiek izmantota
Zemes vienības izmantošana pēc teritorijas plānojumā noteiktā	 Lauku zemes (L1) ainavu aizsardzības zona

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Vērtējamā objekta foto fiksācija



Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā Objekta tirgus vērtība 28.04.2026. varētu būt EUR 1289 (viens tūkstotis divi simti astoņdesmit deviņi euro).

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Indra Plinte-Gaižute
Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 (p.2.1.11).

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkurai citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- 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 iekļaušanas, 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.

- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- 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.

NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
 - dzīvokļu
 - dzīvojamo māju
 - zemesgabalu
 - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

Rīgā, Bauskā, Cēsīs, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē

