

Nekustamā ģešuma novērtējums

Datums 15.09.2026.

Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

Rozulas Brīvnieki, Stalbes pagasts, Cēsu novads daļa

Kadastra Nr. 42800070203



Valmierā, 2026.gada 15.septembrī

Reģ. Nr.415-4370_1/v

Par nekustamā īpašuma

Rozulas Brīvnietki, Stalbes pagasts, Cēsu novads daļas novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.42800070203, reģistrēta Stalbes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000330177, kas atrodas **Rozulas Brīvnietki, Stalbes pagasts, Cēsu novads**, kadastra nr. 42800070203 **daļas** - zemes vienība (kadastra apzīmējums 42800070504 ar platību 1.42 ha), Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 42800070203001 ar platību 190,8 m²) un Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 42800070203002) – turpmāk tekstā – vērtēšanas objekts, novērtēšanu. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodaļumā – Cēsu novada pašvaldība reģistrācijas kods 90000031048. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

- Piebraukšana īpašumam pa grants seguma ceļu, kas savieno ar Valsts reģionālo autoceļu P14;
- Ēkā veiktas plānojuma izmaiņas - pirmā stāva virtuves telpa sadalīta uz pusēm. Telpas vidus daļā izbūvēta starpsiena ar durvīm, tā nodalot sanmezglu un virtuvi, ēka nav apdzīvojama. Dzīvojamā māja neapmierinošā tehniskā stāvoklī;
- Īpašums robežojas ar Braslas upi;

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 **Rozulas Brīvnietki, Stalbes pagasts, Cēsu novads, daļas** 2026.gada 15.septembrī aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **21 000 EUR (divdesmit viens tūkstošis eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

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

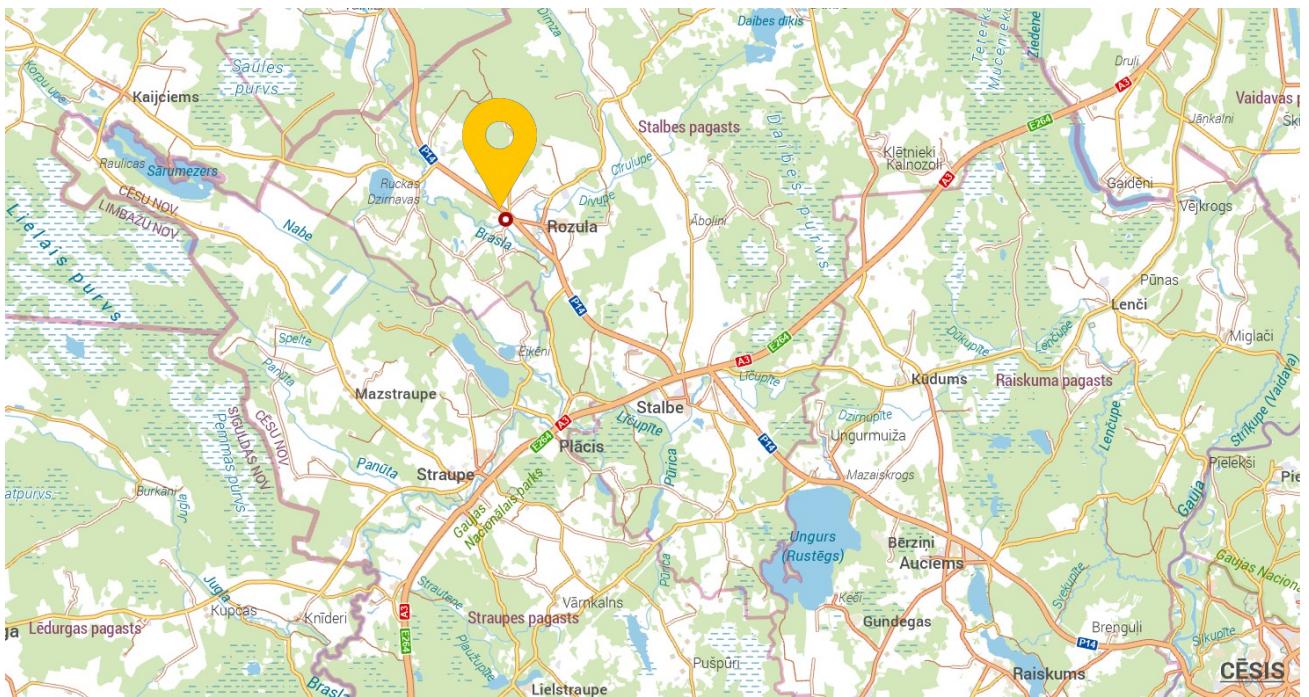
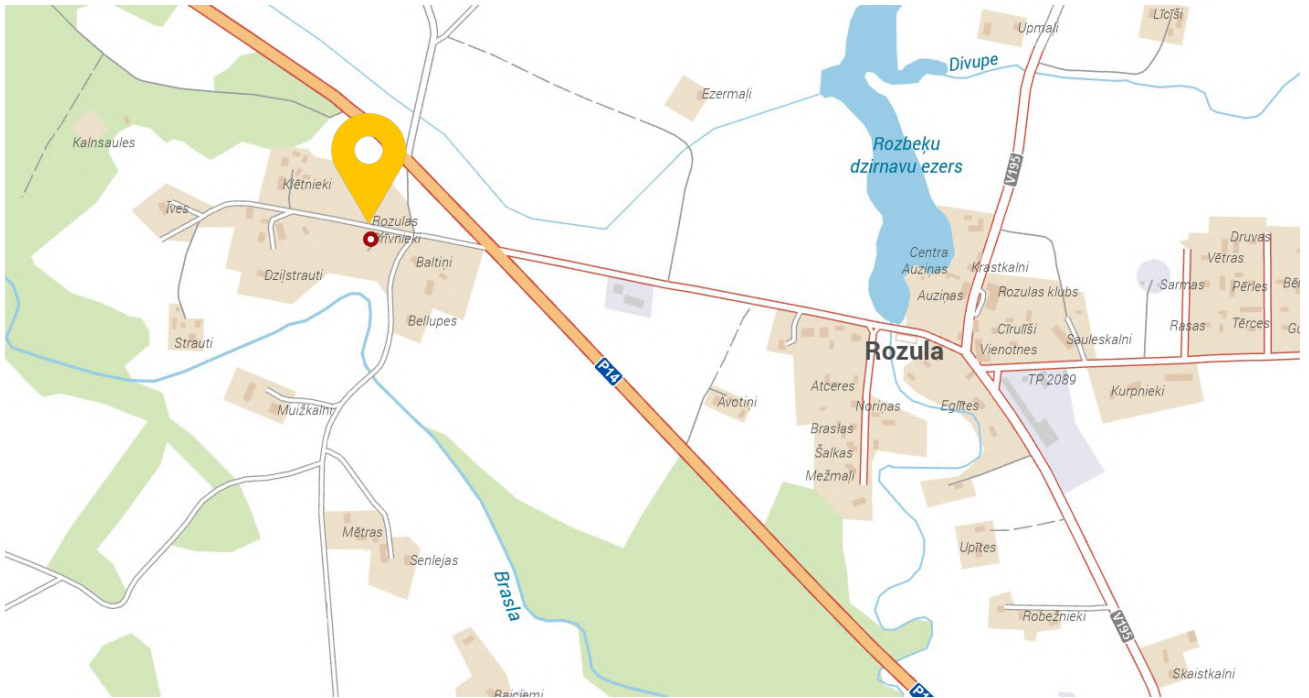
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	8
4. Vērtēšanas objekts.....	10
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	10
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	10
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	11
8. Vērtību definīcija	15
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	15
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	16
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	16
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	17
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	19
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	22
15. Neatkarības apliecinājums	22
16. Slēdziens	22

Pielikumi

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

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: balticmaps.eu

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Kūts



Ieejas durvis



Deguma pazīmes ēkas fasādē



Kanalizācijas caurule



Gaitenis, kāpnes uz otro stāvu.



Ūdens ievads mājā



Virtuve



Griestu stāvoklis



Kanalizācijas stāvvads



Virtuve



Virtuves telpa sadalīta, izbūvēta vannas istaba



Istaba



Istaba



Istaba



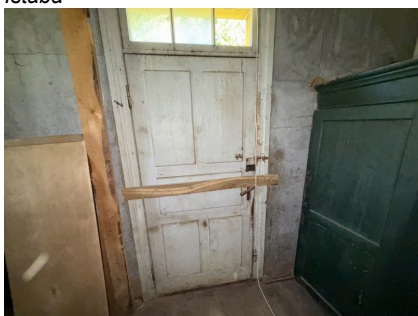
Istaba



Griestu atbalsts



Gaitenis



Ārdurvis, no Gaiķeņa, Nr.4



Palīgtelpa, izbūvēta sausā tualete



2.stāvs



Istaba, Nr.10



Skats no otrā stāva loga



Istaba, Nr.10



Istaba, Nr.10



Istaba, Nr.9



Istaba, Nr.9



Palīgelpa, Nr.11



Jumta konstrukcija



Istaba, Nr.10



Pieliekamais



Fasāde



Fasāde



Skats no ceļa uz dzīvojamo māju



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš no Braslas upes



Tilts pār Braslas upi



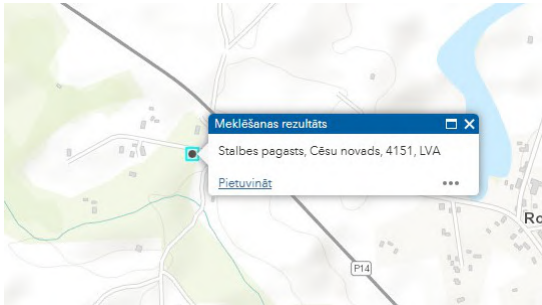
Braslas upe



Udens aka pie dzīvojamās mājas

3. Galvenā informācija

Kopējais īpašums	Stalbes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000330177 reģistrēts īpašums: - Divas zemes vienības: - Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42800070504), platība 1.42 ha - Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42800070505), platība 0.12 ha; - Divas ēkas: - Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 4280 007 0203 001). - Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 4280 007 0203 002).
Vērtēšanas objekts (īpašuma daļa)	Zemes vienība, Dzīvojamā māja un palīgēka
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Rozulas Brīvnīki, Stalbes pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs	42800070203
Īpašuma sastāvs	
zemes vienība	kadastra apzīmējums 42800070504 ar platību 1.42 ha.
apbūve	Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 42800070203001 ar kopējo platību 190,8 m².
	Kūts, kadastra apzīmējums 42800070203002 ar kopējo platību 109,0m²
Apskates datums	4.06.2026.
Vērtības noteikšanas datums	15.09.2026.
Īpašuma tiesības	Cēsu novada pašvaldība (1/1) reģistrācijas kods 90000031048.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodaļā reģistrēti apgrūtinājumi: - Atzīme - ceļa servitūts. LR VZD kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi: - ceļa servitūta teritorija, platība 0.1000 ha (tips 7315030100); - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, platība 0.1691 ha (tips 7312050101); - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.4146 ha (tips 8317010100); - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.2023 ha (tips 8317030100);

	- eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, platība 0.0174 ha (tips 7312050201); - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.0415 ha (tips 8317020100); - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos, platība 1.3832 ha (tips 7311020102); - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, platība 0.3809 ha (tips 7312030303). Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.						
Labākais izmantošanas veids	Viena dzīvokļa dzīvojamā māja ar palīgēku un zemes vienību						
Esošais izmantošanas veids	Atbilst esošajam						
Tirgus vērtība, realizācijas termiņš	21 000 EUR , 12 (divpadsmit) mēneši						
Plūdu riski	 <i>Plūdu riska scenāriji:</i> <table border="1"> <tr> <td>1/10 gados</td><td>nē</td></tr> <tr> <td>1/100 gados</td><td>nē</td></tr> </table> <i>Ietekme uz objekta vērtību:</i> <table border="1"> <tr> <td></td><td>Nē</td></tr> </table> Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes	1/10 gados	nē	1/100 gados	nē		Nē
1/10 gados	nē						
1/100 gados	nē						
	Nē						
Īpašie pieņēmumi	-						

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 42800070203, kas atrodas **Rozulas Brīvnietā, Stalbes pagasts, Cēsu novads, daļas** un ir reģistrēts Stalbes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000330177.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 42800070504 ar platību 1.42 ha;
- Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 42800070203001 ar kopējo platību 190,8 m²;
- Kūts, kadastra apzīmējums 42800070203002 ar kopējo platību 109,0m².

kā arī ar zemes vienību 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, vērtēšanas objekta apsekošana dabā, LR VZD būves kadastrālās inventarizācijas lieta un kadastra izdrukā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Cēsu novada pašvaldība – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Stalbes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000330177 – Cēsu novada pašvaldība (1/1) reģistrācijas kods 90000031048

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

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodaļā reģistrēti apgrūtinājumi:

- Atzīme - ceļa servitūts.

LR VZD kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi:

- ceļa servitūta teritorija, platība **0.1000 ha** (tips **7315030100**);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, platība **0.1691 ha** (tips **7312050101**);
- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība **0.4146 ha** (tips **8317010100**);
- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība **0.2023 ha** (tips **8317030100**);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, platība **0.0174 ha** (tips **7312050201**);
- Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība **0.0415 ha** (tips **8317020100**);
- no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos, platība **1.3832 ha** (tips **7311020102**);

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, platība **0.3809 ha** (tips **7312030303**).

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Zemes robežu plāni;
- Ēku kadastrālās uzmērīšanas lieta.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

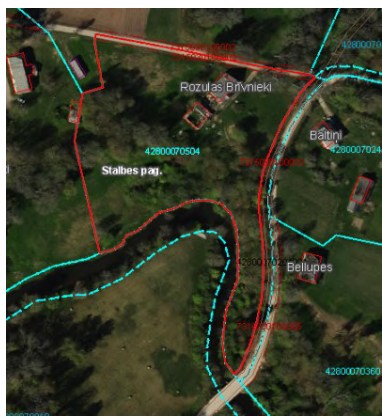
Nekustamā īpašuma novietojums Stalbes pagastā

Vērtēšanas objekts atrodas Cēsu novada, Stalbes pagasta teritorijā. (skat. atzīmi Vērtēšanas objekta novietojums kartē).

Stalbes pagasts ir administratīva teritorija Cēsu novadā, Vidzemes reģionā, Latvijā. Tā atrodas novada ziemeļu daļā un robežojas ar Raiskuma un Straupes pagastiem, kā arī ar Limbažu un Valmieras novadiem. Vērtējamais īpašums atrodas 100m attālumā no Valsts reģionālā autoceļa P14 (Umurga – Cēsis - Līvi). Dzīvojamo māju no autoceļa atdala blakus esošie īpašumi. Sabiedriskā transporta pietura "Rozula" ~ 700 m. Satiksme ar Limbažu un Cēsu pilsētām nodrošina maršruta autobusu kustību. Apkārtnē – lauku viensētas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu teritorijas un Braslas upe. Apdzīvotās vietas Rozula centrs ~ 900 m, Cēsu pilsētas centrs ~24km, Limbažu pilsētas centrs ~ 22 km. Piekļūšana īpašumam pa bezsubjekta zemes vienību.

Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

7.2. Zemes vienības raksturojums

Zemes vienības platība, ha	1.42 ha	
Zemes vienības konfigurācija, izvietojums	Zemes vienība ir neregulāras konfigurācijas. Tā robežojas ar pašvaldībai piederošu grants seguma ceļu, Braslas upi un lauku viensētām. Zemes vienībai divās pusēs atrodas grants seguma ceļi.	
Labiekārtojums	Teritorijā nekopts zālājs. Pie dzīvojamās mājas un kūts teritorijā konstatēti metāllūžņi un sadzīves atkritumi. Īpašuma teritorija nav norobežota. Liela daļa teritorijas ar kokiem un krūmiem. Inženierkomunikācijas – teritorijā ūdens aka, dzīvojamā mājā ūdens ievads un kanalizācija (vērtētāju rīcībā nav informācijas par tīklu funkcionalitāti). Elektrības sadales kaste īpašuma teritorijā, teritoriju šķērso elektrības gaisa vada līnijas. Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis neapmierinošs.	
Reljefs	Slīpums no dzīvojamās mājas uz grants seguma ceļiem un Braslas upi.	
Apbūve	• Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 42800070203001 ar kopējo platību 190,8 m². • Kūts, kadastra apzīmējums 42800070203002 ar kopējo platību 109,0m².	

Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēti apgrūtinājumi: - Atzīme - ceļa servitūts. LR VZD kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi: - ceļa servitūta teritorija, platība 0.1000 ha (tips 7315030100); - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, platība 0.1691 ha (tips 7312050101); - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.4146 ha (tips 8317010100); - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.2023 ha (tips 8317030100); - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, platība 0.0174 ha (tips 7312050201); - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.0415 ha (tips 8317020100); - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos, platība 1.3832 ha (tips 7311020102); - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, platība 0.3809 ha (tips 7312030303).	
Zemes lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	

7.3. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 42800070203001

Ēka celta 1873.gadā. Ēkas tehniskais stāvoklis, kopumā, ir neapmierinošs, apdare ar lielu fizisko nolietojumu. Ēkā ir ūdensvads un kanalizācijas pieslēgumi, to tehniskais stāvoklis vērtētājiem nav zināms. Vērtēšanas brīdī ūdensvads un elektrība nefunkcionēja. Apkure no malkas apkures krāsnīm, to tehniskais stāvoklis vērtētājiem nav zināms. Logi – koka vērtni ar stiklojumu, dažiem logiem trūkst stiklojuma. Iekšējās koka durvis.

Ēka bez pagraba. Ēka divstāvu. Pēc tehniskās inventarizācijas lietas ēkā esošās telpas – 1.stāvā: četras istabas, divi gaitenī, palīgtelpa, virtuve. Ēkas otrajā stāvā: divas istabas, palīgtelpa, divi pieliekamie un kāpņu telpa. Apsekošanas laikā konstatēts, ka pirmā stāva virtuves telpa sadalīta uz pusēm. Telpas vidus daļā izbūvēta starpsiena ar durvīm, tā nodalot apvienoto sanmezglu.

Būves galvenais lietošanas veids: Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa.

Ēkai ir koka karkasa ārsienas ar ķieģeļu mūra apšuvumu, laukakmens mūra pamati, koka konstrukcijas pārsegumi un azbestcimenta lokšņu jumta segums. Ēkas apdarē novērojamas plaisas, mitruma radīti bojājumi, uguns bojājumi un izdrupumi. Apdare daļā telpu klāta ar sodrējiem un atlobījusies. Būve ilgāku laiku netiek apdzīvota. Ēkai, Braslas upes pusē, aizaugušas pamatu drupas.

Ēkas platības

Ēkas apbūves laukums 131,8 m², būvtilpums 390,0 m³.

Ēkas platība 190,8 m², aprēķinos izmantotā ēkas platība 190,8 m².

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, apdare (ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs):

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	apmierinošs
Ārsienas un karkasi	Koka konstrukcijas, ķieģeļu mūra	neapmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	neapmierinošs
Jumts	Azbestcements loksnes	neapmierinošs
Logi	Koka ar stiklojumu	neapmierinošs
Durvis	Koka	neapmierinošs

Iekšējās apdares materiāli	
Griesti	Apmetums, dekoratīvie paneļi, koka dēļi
Sienas	Koka dēļi, apmetums, OSB loksnes
Grīdas	Flīzes, koka dēļi, OSB loksnes

Ārējie inženiertīkli
Pieslēgums elektroapgādes tīkliem (Vērtēšanas brīdī atslēgts)
Ūdens pieslēgums (Vērtēšanas brīdī atslēgts), teritorijā ūdens aka

Iekšējie inženiertīkli
Iekšējais elektroapgādes vadu tīkls (Vērtēšanas brīdī atslēgts)
Iekšējais ūdensvadu tīkls (Vērtēšanas brīdī atslēgts)
Iekšējais kanalizācijas tīkls (Vērtēšanas brīdī atslēgts)

Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

☒ Jā / Ir

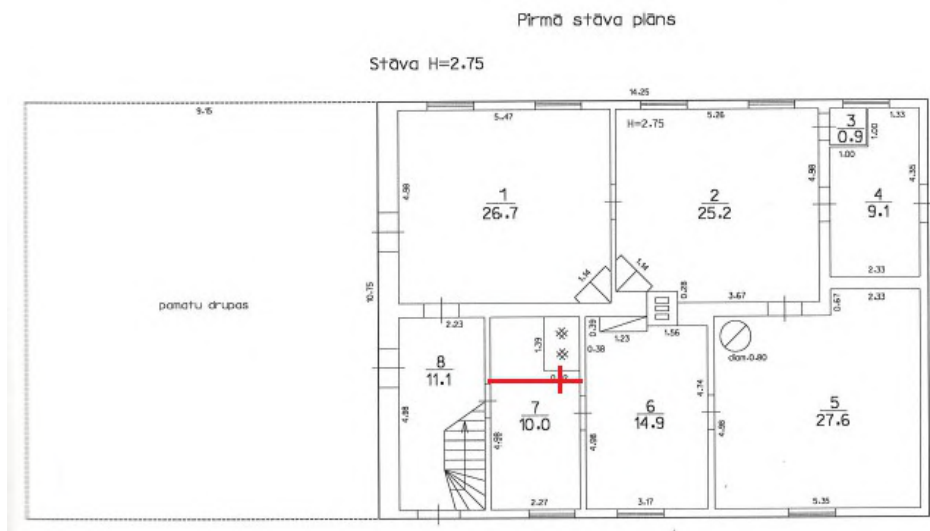
☐ Nē / Nav

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), <i>tikai komercēkām</i>		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Malkas krāsnis	
Apsildāmā platība (kv.m)	190,8 m ²	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	☐	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	☒	Dabīgā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	☐	
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	☐	-
Sertifikāta derīguma datums	☐	-
Energoefektivitātes klase apkurei / primārai neatjaunojamai enerģijai	☐	-
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	☐	-
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	☐	-
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	☐	-
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	☐	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	☐	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Saules enerģija (ir/nav uzstādīti saules paneli; Invertoru iestatītā jauda maiņsprieguma pusē kWh)	☐	
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	☐	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	☐	
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	Pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	☐	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☐	Plācī – 6km
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	700m attālumā pietura "Rozula"	
Pieejamība personām ar invaliditāti	☐	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	☒	Ēka nav apdzīvojama
Trūkumi/neatbilstības tehniskajām prasībām/noteikumiem (piem. atbilstība minimālajai nepieciešamajai energoefektivitātes klasei)	☒	Ēka nav apdzīvojama
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	-	

Kopsavilkums par ēku, raksturojums, tehniskais stāvoklis u.c. svarīga informācija

Vērtētāji, apsekojot vērtēšanas objektu un salīdzinot stāvokli dabā ar iesniegtajiem dokumentiem, ir konstatējuši atšķirības.

Pēc pārbūves:



8. Vērtību definīcija

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

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas un aptaujājot tirgus dalībniekus, 2026.gadā Cēsu novadā tiek piedāvātas ~20 lauku viensētas par cenām sākot no 17 000 EUR līdz 500 000 EUR, galvenokārt, atkarībā no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, un pārdevēja vēlmēm. Kopējais lauku viensētu darījumu skaits Vidzemes reģionā ir zems. Darījumi bieži tiek noslēgti par vienošanās cenām, kas ir zemākas nekā piedāvājuma cenas īpašumu reklamēšanas laikā. Tai pašā laikā pārdevējs bieži nav gatavs pārdot īpašumu par cenu, kuru pircējs ir gatavs maksāt, izņemot piespiedu gadījumā. Piedāvājumos pārsvarā ir lauku viensētas ar zemes platību no 1 – 10 ha ar dzīvojamām mājām, kuras celtas sākot ar 1920.g. Piemēram 2026. gada jūnijā tiek piedāvāts īpašums Jaunpiebalgā. Īpašums sastāv no zemes vienības ar platību 2,04 ha dzīvojamās mājas ar kopējo platību 95 m² un palīgēka. Mājai ir četras istabas, plaša virtuve, pieejams ūdens un kanalizācija, kā arī modernizēta sausā tualete. Malkas krāsns apkure. Piedāvājuma cena 46 800 EUR.

2026. gada Vidzemes reģionā lauku viensētu tirgū nav notikušas būtiskas izmaiņas. Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām ēkām labā un apmierinošā tehniskā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt lielus papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cena ir zema. Darījumi par lauku īpašumiem ar nelielām zemes platībām veikti par summām robežās no 20 000 EUR līdz 170000 EUR.

Piemēram, 2025. gada septembrī reģistrēts darījums ar īpašumu Cēsu novada Inešu pagastā. Īpašuma sastāvā 1890.g. celta dzīvojamā māja 111,2 m² platībā un zemes vienība 2,02 ha platībā un vairākām palīgēkām. Īpašums pārdots par 35 000 EUR.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šajā laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par

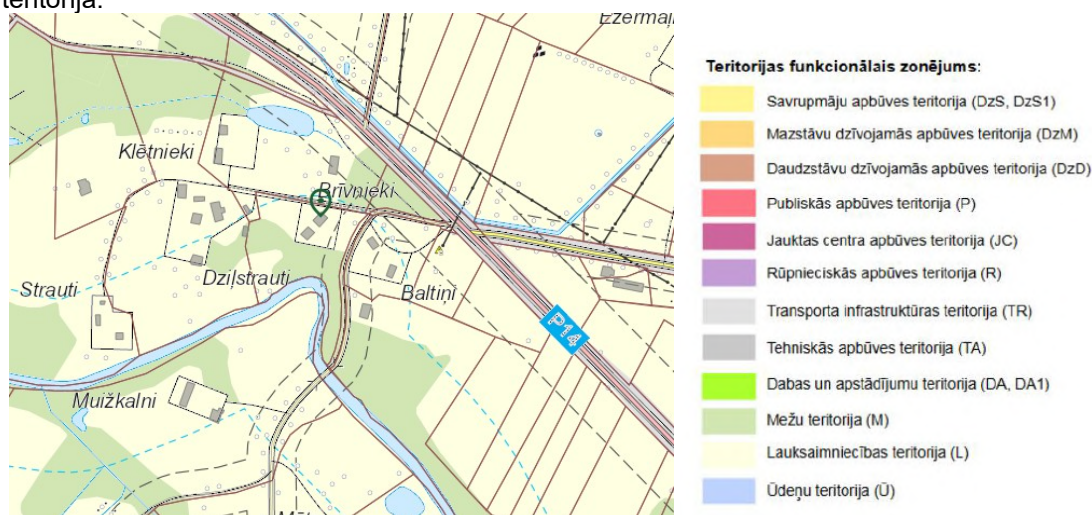
zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Lai gan pēdējā laikā ir novērojama cenu palielināšanās pat pēc pārdevēja cenas nosaukšanas, jo ja vairāki pircēji vienlaicīgi izsaka vēlmi iegādāties īpašumu, kā rezultātā par labāko tiek atzīts pircējs ar augstāko cenas piedāvājumu.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu, VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto zemes lietošanas mērķi (ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve) spēkā esošo teritorijas plānojumu un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir esošās apbūves turpmāka izmantošana vai pielāgošana, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma un normatīvo aktu prasības.

Pēc spēkā esošā Cēsu novada teritoriālā plānojuma, nekustamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.



Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Piebraukšana īpašumam pa grants seguma ceļu, kas savieno ar valsts galveno asfalta seguma autoceļu – P14(Umurga-Ipiķi-Līvi);
- Braslas upes tuvums.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Inženierkomunikācijas neapmierinošā tehniskā stāvoklī;
- Dzīvojamā māja neapmierinošā tehniskā stāvoklī;
- Dzīvojamā māja nav apdzīvojama;
- Nesakopta teritorija;

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no nomas līgumiem, izņemot tos, kuri iesniegti vērtētājiem
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;

- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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 nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

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

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

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

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam - objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredzami 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 jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

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

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

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

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

Ieņēmumu pieeja

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

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

Izvērtējot īpašumu ar ieņēmumu pieeju, gala rezultāts ir jūtīgi mainīgs pie jebkuras izvēlētas nomas maksas. Ņemot vērā, ka Cēsu novadā ēkas ir iznomātas par dažādām cenām, apgrūtināti ir noteikt vienīgo un precīzo nomas maksu kvadrātmetrā šim objektam. Vērtētāji uzskata, ka izvērtējot īpašumu ar kapitalizācijas metodi, nomas maksa tiks noteikta, lai iegūtu kādu konkrētu vēlamu rezultātu.

Šajā sakarā vērtētāji uzskata, ka galvenā un noteicošā šī īpašuma vērtības noteikšanas metode ir ar tirgus pieeju, kas dod iespēju objektīvi noteikt īpašuma vērtību.

Izmaksu pieeja

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

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

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

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

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (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.

Šajā gadījumā izmaksu metode netiek lietota. Diemžēl, ja aprēķinos izmantosim pašreizējās vidējās būvizmaksas, ņemot vērā vērtējamā objekta kvalitāti, iegūtais rezultāts pārsniegs reālo vērtību par kādu vērtējamo objektu varētu pārdot šobrīd tirgū.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

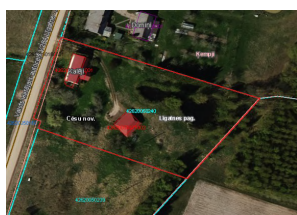
Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu darījumiem objekta apkārtnē, Cēsu novadā un blakus esošajos Vidzemes reģiona novados. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs līdzīga rakstura ēkas vērtējamā objekta apkārtnē. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši ēkas vienu kvadrātmetru. Visu ēku platības uzrādītas atskaitot ārtelpu, garāžu un pagrabstāva platību (ja tāda ir). Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

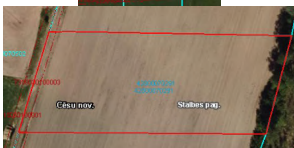
Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Vecpiebalgas pag., Cēsu nov.
Pārdošanas laiks	01.2026.
Pārdošanas cena	13 700 EUR
Zemes vienības platība	11600 m ²
Ēkas platība (atskaitot garāžas, pagrabus un ārtelpu platības)	132,2 m ²
Īss objekta raksturojums	Dzīvojamā māja, vienstāvu ar pagrabstāvu, celta 1930.g., ar kopējo platību 170,4 m². Ēkā izvietotas piecas dzīvojamās istabas, divas virtuves, melnā virtuve, pieliekamais, gaitenī un pagrabā telpas. Galvenās konstrukcijas – akmens mūra pamati, koka baļķu un brūsiņu konstrukciju ārsienas, koka pārsegumi, koka jumta konstrukcijas un azbestcimenta lokšņu jumta segums. Inženierkomunikācijas – elektroapgāde, vietējā apkure ar krāsnīm un plīti. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība 1,16 ha platībā, no kuras 0,56 ha veido lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Uz zemes gabala papildus reģistrētas trīs saimniecības ēkas (kūti), kuru vietā dabā saglabājušies akmens mūra pamati. Apkārtējo vidi raksturo lauksaimniecības zemes, meži un lauku viensētas Cēsis ~44,4 km, Rīga ~110 km.





Objekts Nr.2	Līgatnes pag., Cēsu nov., LV-4108	 
Pārdošanas laiks	07.2023.	
Pārdošanas cena	17 000 EUR	
Zemes vienības platība	5949 m ²	
Ēkas platība (atskaitot garāžas, pagrabus un ārtelpu platības)	191,2 m ²	
Īss objekta raksturojums	Dzīvojamā māja, divstāvu, celta 1935.g., ar kopējo platību 191,2 m². Ēkā izvietotas sešas telpas, tai skaitā trīs dzīvojamās istabas un palīgtelpas. Galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona un betona bloku pamati, koka karkasa konstrukciju un koka dēļu ārsienas, koka siju pārsegumi un azbestcements lokšņu jumta segums. Ēka kadastrā reģistrēta kā viena dzīvokļa dzīvojamā māja. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība 0,5949 ha platībā, kā arī saimniecības ēka – kūts ar kopējo platību 90,4 m², celta 1935.gadā. Kūts galvenās konstrukcijas veido akmens mūra pamati, koka karkasa konstrukciju sienas, koka siju pārsegumi un azbestcements lokšņu jumta segums. Zemes gabalā ietilpst 0,37 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, t.sk. augļu dārzs un pļavas, kā arī neliela ūdens objekta teritorija. Apkārtnē vidi raksturo lauksaimniecības zemes, dabas teritorijas un lauku viensētas. Cēsis ~ 23,8 km, Rīga ~70,6 km.	

Objekts Nr.3	Rozula, Stalbes pag., Cēsu nov., LV-4151	   
Pārdošanas laiks	01.2025.	
Pārdošanas cena	34 000 EUR	
Zemes vienības platība	20877 m ²	
Ēkas platība	210,7 m ²	
Īss objekta raksturojums	Dzīvojamā māja, divstāvu ar pagrabstāvu, celta 1989.g., ar kopējo platību 210,7 m², tai skaitā dzīvojamā platība 72,4 m². Ēkā izvietotas piecas dzīvojamās istabas, virtuve, ēdamistaba, vannas istaba, tualete, katlu telpa, vairākas palīgtelpas, kā arī plašs pagrabs un garāža. Galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona un betona bloku pamati, koka vairogu un koka karkasa konstrukciju ārsienas ar ķieģeļu mūra apdari, koka siju pārsegumi un azbestcements lokšņu jumta segums. Inženierkomunikācijas – elektroapgāde, ciema ūdensapgāde, centrālā apkure ar cietā kurināmā katlu, sanitārais mezgls un vannas istaba. Īpašumā uzstādīts jauns apkures katls. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība 0,5877 ha platībā, kā arī papildus lauksaimniecībā izmantojamās zemes vienības 1,00 ha un 0,50 ha platībā, veidojot kopējo īpašuma platību 2,0877 ha. Uz īpašuma atrodas saimniecības ēka ar kopējo platību 69,4 m², kurā izvietotas saimniecības telpas, kūts un šķūnis. Apkārtni raksturo sakopta ciema vide, individuālā dzīvojamā apbūve un lauksaimniecības zemes. Tuvumā atrodas pārtikas veikals, upe un tautas nams. Attālums līdz Cēsu centram – 24,0 km, Rīga – 80,9 km.	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Rozulas Brīvnieki, Stalbes pag., Cēsu nov. daļas
Pārdošanas cena, EUR	13700	17000	34000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	20%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	20%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	13700	20400	34000	
Zemes gabala platība, m ²	11600	5949	20877	14200
Ēkas platība, m ²	132,3	191,2	210,7	190,8
Ēkas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	103,6	106,7	161,4	110,1
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pilsētā	2%	0%	-2%	
Infrastruktūra, novietojums kvartālā, ielas segums	0%	0%	-2%	
Ēkas tehniskais stāvoklis	-2%	-5%	-7%	
Ēkas lielums.	0%	0%	0%	
Ēkas plānojums.	0%	0%	-1%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	-4%	-4%	
Zemes gabala konfigurācija un labiekārtojums.	0%	0%	-2%	
Zemes platība	0%	6%	0%	
Palīgēkas, papildus telpas	0%	0%	-3%	
Citi (īpaši labi vai slikti faktori), mājas dokumentācija	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	-3%	-21%	
Ēkas platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	103,6	99,2	127,5	110,1
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				21 002
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR				21 000

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai vai pārdošanai.

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica Jānis Biernis. Jānim Biernim piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.12. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026.gada 4.jūnijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. SIA „LVKV” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

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

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Rozulas Brīvnieki, Stalbes pagasts, Cēsu novads, daļas** 2026.gada 15.septembrī aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **21 000 EUR (divdesmit viens tūkstošis eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

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

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

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

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/ugsne:	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	☐	

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

VIDZEMES RAJONA TIESA**Stalbes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000330177****Kadastra numurs: 4280 007 0203****Nosaukums: Rozulas Brīvnieki****Adrese: "Rozulas Brīvnieki", Stalbes pag., Cēsu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4280 007 0203.		1.7 ha
	Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300008543637)		
1.2.	Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.		
	Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300008543637)		
1.3.	Uz zemes gabala atrodas divas ēkas.		
1.4.	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 4280 007 0203 001).		
1.5.	Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 4280 007 0203 002).		
	<i>Žurn. Nr. 300001934052, lēmums 28.02.2007, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
2.1.	Grozīti ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300001934052, 15.02.2007) un izteikti šādā redakcijā:		
2.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42800070504).		1.42 ha
2.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42800070505).		0.12 ha
2.4.	Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
2.5.	Pamats: 2026.gada 30.marta iesniegums par viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienību sadali, zemes robežu plāni.		
	<i>Žurn. Nr. 300008543637, lēmums 01.04.2026, tiesnese Baiba Caunīte</i>		
3.1.	Mainīts īpašuma nosaukums no "Brīvnieki", Stalbes pag., Cēsu nov. uz "Rozulas Brīvnieki", Stalbes pag., Cēsu nov..		
3.2.	Pamats: 2016.gada 22.decembra pašvaldības lēmums prot.Nr.13, 8.		
	<i>Žurn. Nr. 300008547141, lēmums 07.04.2026, tiesnese Lolita Marovska</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: ZELMA RIEKSTIŅA, personas kods 241018-11280.	1	
1.2.	Pamats: 2007. gada 4. janvāra LR Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr.10A-1C/6, 1991. gada 29. maija Stalbes pagasta Tautas deputātu padomes izpildkomitejas izraksts no saimniecības uzskaites kartiņas, reģ. Nr.17.3/287, 2007. gada 28. februāra Stalbes pagasta padomes izziņa Nr.01-05.1/62.		
	<i>Žurn. Nr. 300001934052, lēmums 28.02.2007, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
2.1.	Īpašnieks: Stalbes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000057437.	1	
2.2.	Persona: ZELMA RIEKSTIŅA, personas kods 241018-11280. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3.	Pamats: 2007. gada 12. marta uztura līgums, reģ. Nr.1393.		
	<i>Žurn. Nr. 300001984471, lēmums 30.03.2007, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
3.1.	Persona: Stalbes pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000057437. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.	1	
3.3.	Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.		
	<i>Žurn. Nr. 300008547141, lēmums 07.04.2026, tiesnese Lolita Marovska</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008543637)	
1.2.	Atzīme - ceļa servitūts.	
1.3.	Atzīme - upes tauvas josla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008543637)	
1.4.	Atzīme - ūdensteces Braslas upe aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008543637)	
1.5.	Pamats: 2007. gada 4. janvāra LR Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr.10A-1C/6. <i>Žurn. Nr. 300001934052, lēmums 28.02.2007, tiesnese Inese Kiršteine</i>	
2.1.	Nostiprināta dzīvojamās mājas lietošanas tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs : ZELMA RIEKSTIŅA, personas kods 241018-11280. Pamats: 2007. gada 12. marta uztura līgums, reģ.Nr.1393. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300008547141) <i>Žurn. Nr. 300001984471, lēmums 30.03.2007, tiesnese Inese Kiršteine</i>	
III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.3, 1.4 (žurnāls Nr.300001934052, 15.02.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300008543637, lēmums 01.04.2026, tiesnese Baiba Caunīte</i>	
2.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300001984471, 21.03.2007). Pamats: 2026.gada 30.marta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008547141, lēmums 07.04.2026, tiesnese Lolita Marovska</i>	
IV. daļa 1.,2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa
1.1.	Nostiprināta ķīlas tiesība uztura vērtībā. Uztura ņēmējs : ZELMA RIEKSTIŅA, personas kods 241018-11280. Pamats: 2007. gada 12. marta uztura līgums, reģ. Nr.1393. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300008547141) <i>Žurn. Nr. 300001984471, lēmums 30.03.2007, tiesnese Inese Kiršteine</i>	LVL 343.44
IV. daļa 3. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
1.1.	Dzēsta ķīlas tiesība (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr.300001984471, 21.03.2007). Pamats: 2026.gada 30.marta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008547141, lēmums 07.04.2026, tiesnese Lolita Marovska</i>	EUR 488.67

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
LIETA

CĒSM rajons

_____ pilsēta

_____ iela

STALBES pagasts
(pilsētas lauku teritorija)

BRĪVNIEKI
(īpašuma nosaukums)

KADASTRA NUMURS

4	2	8	0	0	0	7	0	2	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Arhīva lietas Nr. 16 517

SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.	Dokumenta nosaukums	Lapu Nr.
1.	EKA 001	
2.	EKA 002	
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETU KOPSAVILKUMS

Ēkas

Būves kadastra apzīmējums	Būves nosaukums	Ārsienu materiāls	Virszemes stāvu skaits	Būvtilpums (kub.m.)	Apbūves laukums (kv.m.)	Fiziskais nolietojums (%)	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
Adrese: Cēsu raj., Stalbes pag., Brīvnieki, Pasta indekss 4151							
42800070203001	Dzīvojamā māja	Koks	2	660	153.2	75	NAV
42800070203002	Kūts	Laukakmeņu mūris	1	390	131.8	85	NAV

Tehniskās inventarizācijas lietu kopsavilkuma sagatavotājs: Jānis Ozoliņš

Izpildes datums 30.06.2006

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

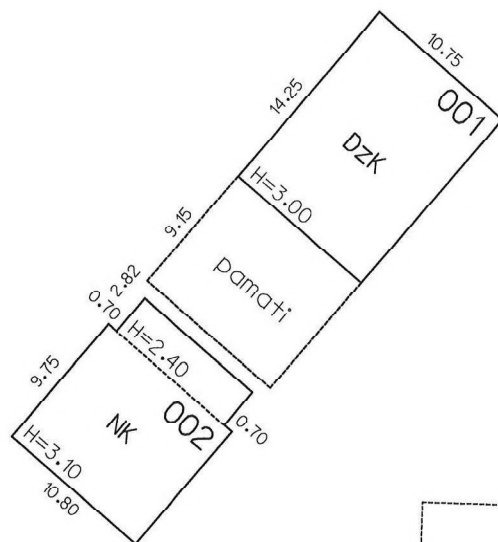
(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: _____ . gada " _____ " 03. 07. 2006

BŪVES NOVĪETNES SHĒMA

Kalnasaules



pamati

pamati

Gromulti

Mērogs 1:500

asla

Būves kadastra apzīmējums: 4280 007 0203 001

**LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA**

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	42800070203001-01
Lapu skaits	
Kadastra apzīmējums	42800070203001
Nosaukums	Dzīvojamā māja
Adrese	Brīvnieki, Stalbes pag., Cēsu raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 29.06.2006

Jānis Ozoliņš

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 30.06.2006

Iveta Grīnberga

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

S. Kriškāte

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ .gada _____ . 03. 07. 2006

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Zelma Riekstiņa

Iesniegtie dokumenti:

20.09.2005. Nr.5-R-6362, Latvijas valsts vēstures arhīvs, Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids	1110 Viena dzīvokļa mājas
Kapitalitātes grupa	IV
Virszemes stāvu skaits	2
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	1
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1873
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	75
Apsekošanas datums	29.06.2006

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Laukakmeņu mūris	
Ārsienas	Koks	
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Azbestcimenta loksnes	

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	153.2 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	660 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā krāsns apkure		
Elektroapgāde		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	190.8
Lietderīgā platība	190.8
Dzīvokļu kopējā platība	190.8
<i>Dzīvokļu platība</i>	190.8
Dzīvojamā platība	145.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība	45.1

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

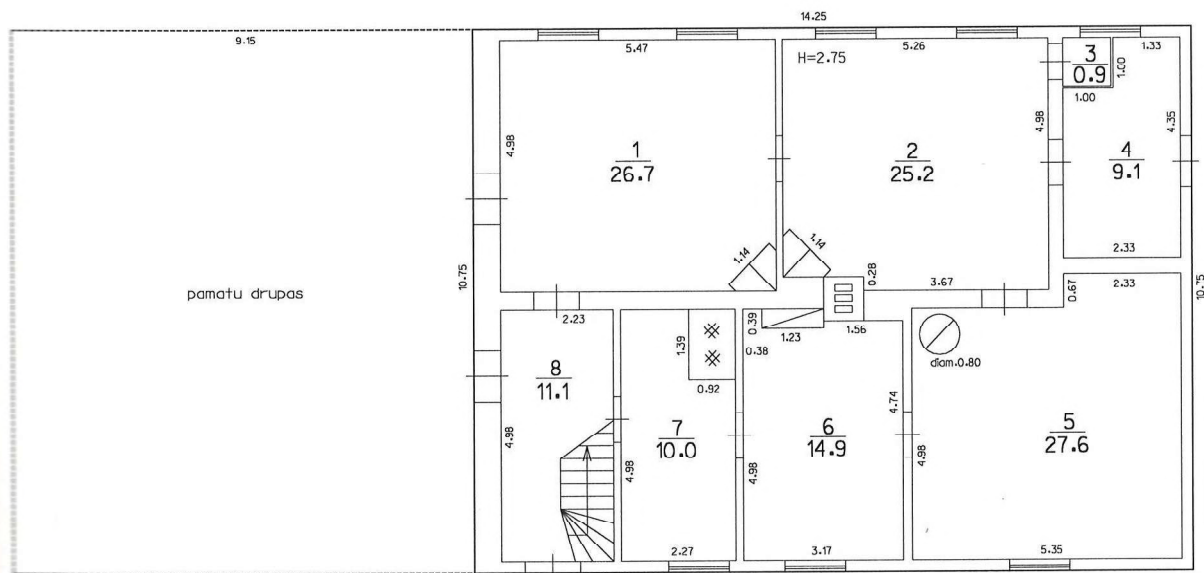
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Dzīvojamā	190.8

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids					
001		1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa					
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Istaba	26.7			2.75	
1	2	Istaba	25.2			2.75	
1	3	Palīgtelpa		0.9		2.75	
1	4	Gaitenis		9.1		2.75	
1	5	Istaba	27.6			2.75	
1	6	Istaba	14.9			2.75	
1	7	Virtuve		10.0		2.75	
1	8	Gaitenis		11.1		2.75	
2	9	Istaba	29.3			2.68	
2	10	Istaba	22.0			2.68	
2	11	Palīgtelpa		2.8		2.68	
2	12	Pieliekamais		4.9		2.68	
2	13	Pieliekamais		5.0		2.68	
2	14	Kāpņu telpa		1.3		2.68	
Kopā			145.7	45.1	0.0		
Dzīvokļa platība			190.8				
Dzīvokļa kopējā platība			190.8				

BŪVES 1./2. STĀVA PLĀNA SHĒMA

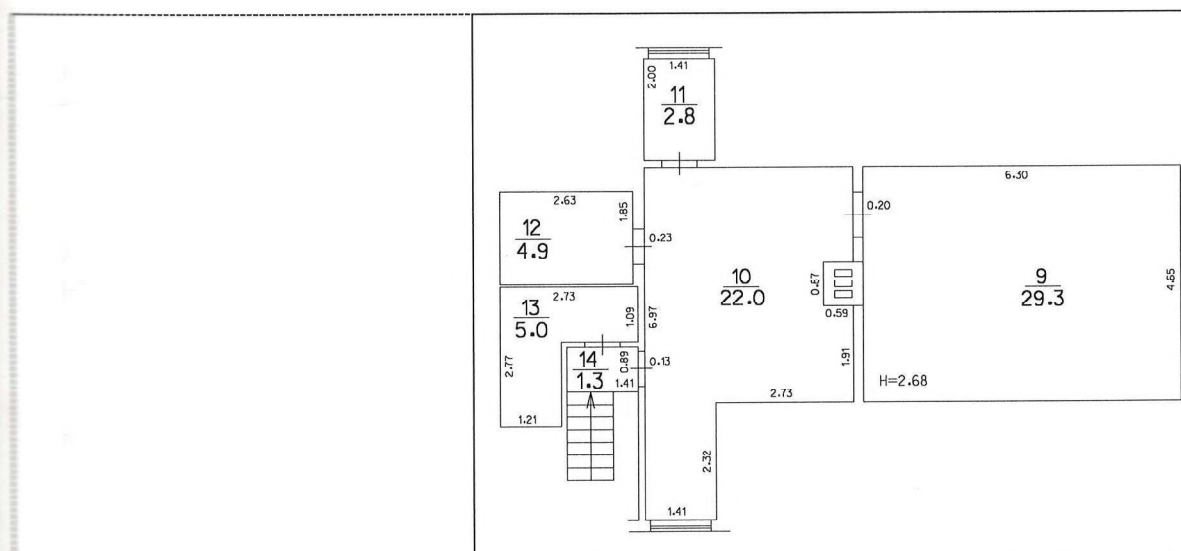
Pirmā stāva plāns

Stāva H=2.75



Jumta izbūves plāns

Stāva H=2.68



Mērogs 1:150

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	42800070203002-01
Lapu skaits	
Kadastra apzīmējums	42800070203002
Nosaukums	Kūts
Adrese	Brīvnieki, Stalbes pag., Cēsu raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 29.06.2006

Jānis Ozoliņš

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 30.06.2006

Iveta Grīnberga

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

S. Krišlīne

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ .gada _____ . _____ 03. 07. 2006

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Zelma Riekstiņa

Iesniegtie dokumenti:

20.09.2005. Nr.5-R-6362, Latvijas valsts vēstures arhīvs, Arhīva izziņa par stāvokli uz
20.07.1940.

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Kūts
Galvenais lietošanas veids	1271 Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	85
Apsekošanas datums	29.06.2006

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Laukakmeņu mūris	
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Koks	

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	131.8 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	390 kub.m.	

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	109.0
Lietderīgā platība	109.0
Nedzīvojamo telpu platība	109.0
Nedzīvojamo iekštelpu platība	109.0

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

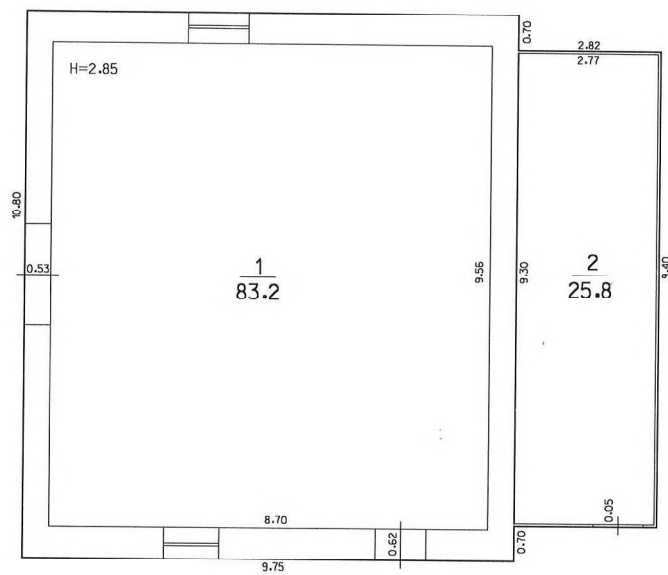
Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Kūts	109.0

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1271 Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Kūts	83.2		2.85	
1	2	Šķūnis	25.8		2.40	
Kopā			109.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			109.0			

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA

Stāva H=2.85



Mērogs 1:150

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42800070504

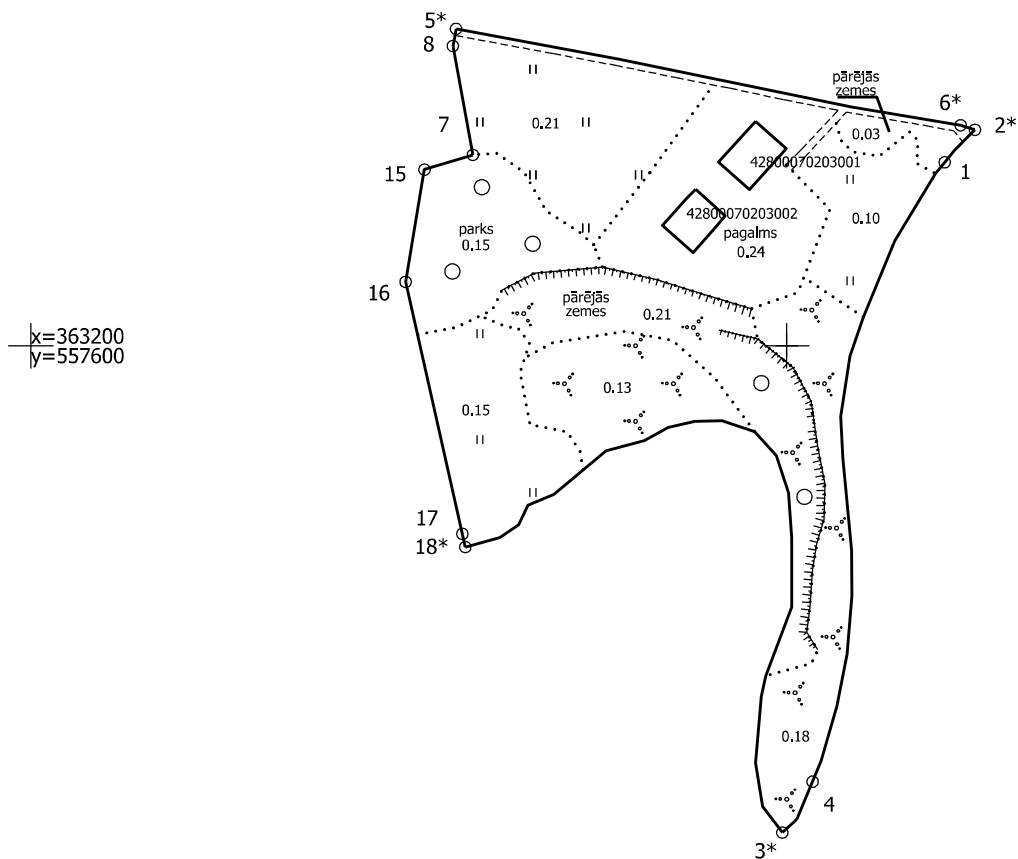
Adrese: "Rozulas Brīvnieki", Stalbes pagasts, Cēsu novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026.gada 20.martā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 1.42 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzī	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1,42	0,46	-	-	0,46	-	0,31	-	-	-	-	-	0,24	0,02	0,39



Situācijas plāns

42800070504

Plāna mērogs 1:2000

2.lapa no 2

Mērniece Inita Upena
sertifikāts Nr. AB0138

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42800070504

Adrese: "Rozulas Brīvnieki" Stalbes pagasts, Cēsu novads

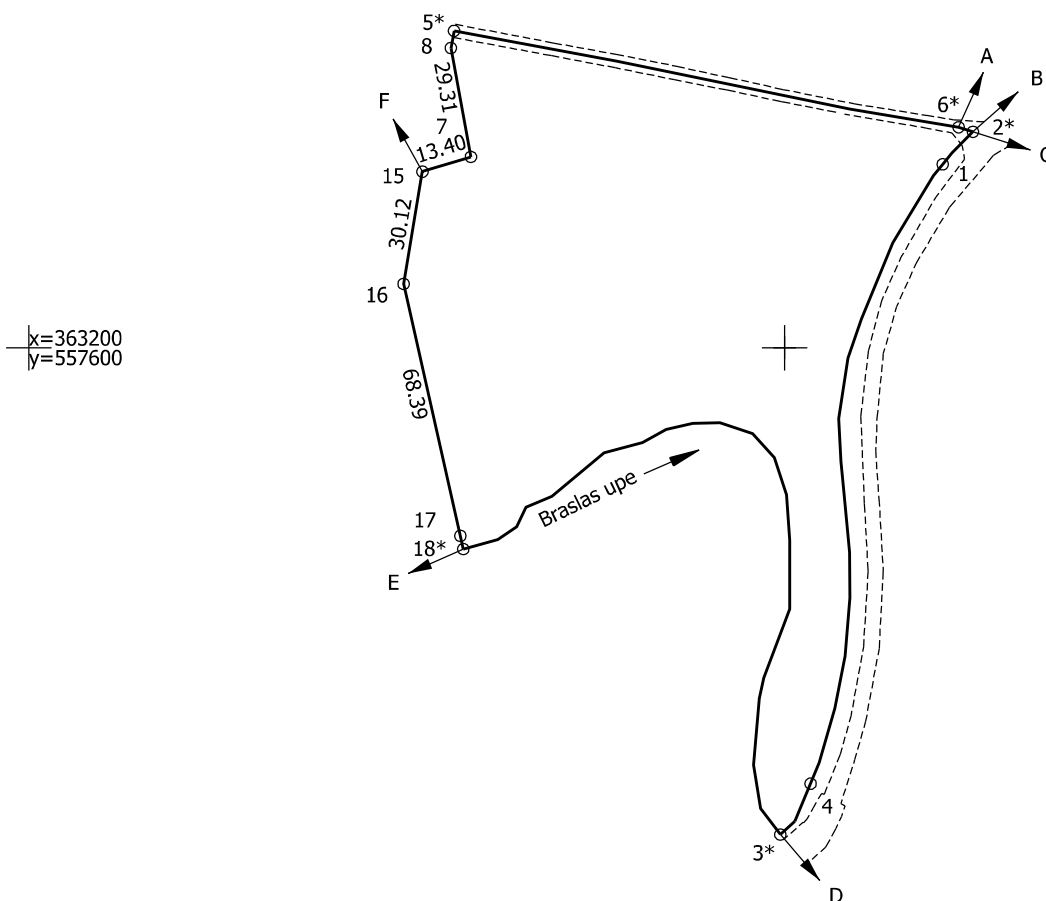
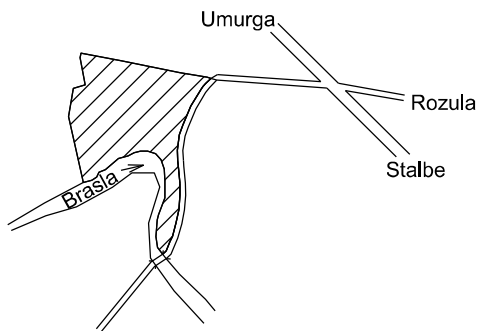
Plāns izgatavots pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas 08.12.2025. sēdes lēmumu Nr.615 "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu Cēsu novada Stalbes pagasta nekustamā īpašuma "Rozulas Brīvnieki" zemes vienībai." (prot.Nr.46)

Zemes vienība izveidota sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 42800070203

Robežas noteiktas 2026.gada 20.martā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 1.42 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 42800070204

no B līdz C: 42800070500

no C līdz D: 42800070505

no D līdz E: 42800070372

no E līdz F: 42800070475, "Dzīlstrauti"

no F līdz A: 42800070161, "Klētnieki"

Zemes vienības platība: 1,42 ha

Zemes robežu plāns

42800070504

Plāna mērogs 1:2000

2.lapa no 2

Mērniece Inita Upena
sertifikāts Nr. AB0138

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42800070203	Rozulas Brīvnieki	1,54 ha	100000330177	-	Stalbes pagasts, Cēsu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1810	01.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5566	01.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	1810	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	1810	01.04.2026	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	5566	01.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	1810	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
42800070504	1/1	"Rozulas Brīvnieki", Stalbes pag., Cēsu nov., LV-4151

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1,4200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	895	01.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1809	01.04.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	895	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
42800070203001	1/1	"Rozulas Brīvnieki", Stalbes pag., Cēsu nov., LV-4151	Dzīvojamā māja
42800070203002	1/1	"Rozulas Brīvnieki", Stalbes pag., Cēsu nov., LV-4151	Kūts

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1,4200
----------	--------

Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4600
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.4600
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:	0.3100
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:	0.2400
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.3900

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.4200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	31.03.2026	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha
-	31.03.2026	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1691	ha
-	31.03.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4146	ha
-	31.03.2026	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2023	ha
-	31.03.2026	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0174	ha
-	31.03.2026	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0415	ha
-	31.03.2026	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.3832	ha
-	31.03.2026	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3809	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Inita Upena	20.03.2026

42800070505	1/1	-
-------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.1200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-----	----------------------	------	----------	---------	-------

3	31.03.2026	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha
-	31.03.2026	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.1195	ha
-	31.03.2026	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1021	ha
-	31.03.2026	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1007	ha
-	31.03.2026	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1200	ha
-	31.03.2026	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0081	ha
-	31.03.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1200	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Inita Upena	20.03.2026

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
42800070203001	1/1	"Rozulas Brīvnieki", Stalbes pag., Cēsu nov., LV-4151	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	190.8
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1873
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	29.06.2006

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	869	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	3517	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	869	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	190.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	190.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	190.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	190.8
Dzīvojamā platība (kv.m.):	145.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	45.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42800070203001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	14
Ēkas apsekošanas datums:	29.06.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	869	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	3517	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	869	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	190.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	190.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	190.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	145.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	45.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	26.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	25.2	-
3	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	0.9	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	9.1	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	27.6	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	14.9	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	10.0	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	11.1	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.68	-	-	29.3	-

10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.68	-	-	22.0	-
11	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.68	-	-	2.8	-
12	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.68	-	-	4.9	-
13	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.68	-	-	5.0	-
14	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.68	-	-	1.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	660.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	153.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	22.12.2016	13/8	Pārgaujas novada pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1873
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1873
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1873
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1873

Reģistrētie labiekārtojumi

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

42800070203002	1/1	"Rozulas Brīvnieki", Stalbes pag., Cēsu nov., LV-4151	Kūts
----------------	-----	---	------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	109.0
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	29.06.2006

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	0	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	109
Lietderīgā platība (kv.m.):	109
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.):	109
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	109
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:	V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42800070203002001	-

Nosaukums:	Kūts
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	29.06.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	0	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	0	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	109
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.):	109
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	109
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	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	83.2	-
2	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	25.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	131.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	390.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	22.12.2016	13/8	Pārgaujas novada pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta segums	Koka jumstiņi, koka skaidas (lubas)	1900

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēsu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42800070203	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Stalbes pagasta zemesgrāmata	07.04.2026	-
Stalbes pagasta zemesgrāmata	30.03.2007	-
Stalbes pagasta zemesgrāmata	28.02.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Akts par kadastra objekta vai kadastra identifikatora dzēšanu vai atjaunošanu NĪVK IS	31.03.2026	11-10-R/1780	Valsts zemes dienests
Situācijas plāns	20.03.2026	-	Inita Upena AB0138
Situācijas plāns	20.03.2026	-	Inita Upena AB0138
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	20.03.2026	-	Inita Upena AB0138
Zemes robežu plāns	20.03.2026	-	Inita Upena AB0138
Zemes robežu plāns	20.03.2026	-	Inita Upena AB0138
Robežas noteikšanas akts	20.03.2026	-	Inita Upena AB0138
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.03.2026	-	Cēsu novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	08.12.2025	615	Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisija
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	08.12.2025	46_615	Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisija
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	22.12.2016	13/8	Pārgaujas novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	22.12.2016	13/8	Pārgaujas novada pašvaldība
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	30.03.2007	-	Cēsu zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	28.02.2007	-	Cēsu zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	04.01.2007	10A-1C/6	LR VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	06.11.2006	-	Mēriņi MMR SIA
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	30.10.2006	01-10/454	Stalbes pagasta padome
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	20.09.2005	20.09.2005	Latvijas valsts vēstures arhīvs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	25.08.2005	13/10,17	Stalbes pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	20.12.1998	-	VZD Cēsu nodaļas NĪFB
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	24.04.1992	20/17	Stalbes pagasta TDP
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	29.05.1991	17.3/287	Stalbes ciema TDP IK

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


EN ISO/IEC 17024
53:290


**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 12

Jānis Biernis
vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. maija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums


Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **13**

Izsniegts

SIA "LVKV"
firma

Reģistrācijas Nr. **44103009697**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2026. gada 2. februārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2031. gada 1. februārim
datums



G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"