



2025.gada 21.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
„Aptieka”, Zaubē, Zaubes pagastā, Cēsu novadā
tirgus vērtību un nomas maksu.

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4296 505 0005, kas atrodas **„Aptieka”, Zaubē, Zaubes pagastā, Cēsu novadā**, ir reģistrēts Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000438806 un sastāv no aptiekas ēkas ar kadastra apzīmējumu 4296 005 0129 007 un kopējo platību 181 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un nomas maksu.

Atzinums paredzēts **Cēsu novada pašvaldības** vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **„Aptieka”, Zaubē, Zaubes pagastā, Cēsu novadā**, 2025.gada 14.janvārī*

- visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir **26 200** (divdesmit seši tūkstoši divi simti) **eiro**,
- visvairāk iespējamā 1 m² nomas maksa mēnesī bez PVN ir **1,91** (viens eiro 91 centi) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4296 005 0367 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Aptiekas ēkas ar kadastra apzīmējumu 4296 005 0129 007 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksas aprēķins izmantojot ieņēmumu pieeju
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas „ Aptieka ”, Zaubē, Zaubes pagastā, Cēsu novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību un nomas maksu vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 14.janvāris. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā, iespējamo nomas maksu.
1.6 Īpašumtiesības	Zaubes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000030860. Pamats: 2008.gada 27. jūnija Zaubes pagasta padomes izziņa Nr.03-09/400.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Aptiekas ēka ar kadastra apzīmējumu 4296 005 0129 007 un kopējo platību 181 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ilgāku laiku neizmantota tirdzniecības ēka.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Vienģimenes dzīvojamā māja.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000438806 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtā Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zeme un apbūve nav vienots īpašums. Zemes nomas līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā, nav informācijas, vai tāds ir noslēgts.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



APZĪMĒJUMI:

TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS:

- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DZS)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DZM)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (P)
- RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (R)
- RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (R1)
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (TA)

Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_12402

3.FOTOATTĒLI

		
Skats uz aptiekas ēku		
		
Skats uz aptiekas ēku		
		
Skats uz tirdzniecības telpu		Skats uz telpu
		
Skats uz gaiteni, kāpnēm		Skats uz kāpnēm, uz pagrabstāvu

		
Skats uz noliktavu	Skats uz saimniecības telpu	Skats uz vējtveri
		
Skats uz vējtveri	Skats uz noliktavu 2.st.	
		
Skats uz noliktavu 2.st.	Skats uz kabinetu 2.st.	Skats uz kāpņu telpu
		
Skats uz noliktavu 2.st.	Skats uz tualeti	Skats uz vannas istabu

			
Skats uz garāžas telpām		Skats uz katlu telpu, CA katlu	
			
Skats uz pagrabstāva telpām			
			
Skats uz aptiekas ēku no ielas	Skats uz apkārtni		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novada, Zaubes pagasta, Zaubes ciemā, starp Lakstīgalu ielu un autoceļu Augšlīgatne – Skrīveri (P32).

Līdz Zaubes pagasta centram ir aptuveni 0,3 km, līdz novada centram (Cēsis) ir aptuveni 45 km. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Augšlīgatne – Skrīveri (P32) aptuveni 0,3 km no vērtējamā nekustamā īpašuma.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Cēsu novadā, Zaubes pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4296 005 0367 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas uz zemes vienības ar kopējo platību 2,8872 ha un kadastra apzīmējumu 4296 005 0367. Zemes vienība nav novērtējamā objekta sastāvā, nav noslēgts zemes nomas līgums. Zemes īpašnieks – Latvijas evaņģēliski luteriskās baznīcas Zaubes draudze.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Augšlīgatne – Skrīveri (P32) puses pa Lakstīgalu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir maza. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir daudzstūra forma un tā ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas vai vairāku dzīvojamo māju celtniecībai un uzturēšanai, publiskai apbūvei.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības ZR daļā atrodas appbūve – aptiekas un administratīvā ēka, pārējā daļā atrodas iekopts zālājs un ainaviska mežaudze.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes īpašumiem nav norobežots ar sētu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Aptiekas ēkas ar kadastra apzīmējumu 4296 005 0129 007 apraksts

Ēka celta 1987.gadā, pēc VZD Kadastra datiem, kā tirdzniecības ēka, aptiekas vajadzībām. Ēkas plānojums un telpu platība atbilst "Līvānu" tipveida individuāls dzīvojamās ēkas projektam, to ir iespējams pielāgot individuālās dzīvojamās mājas vajadzībām. Ēkas tehniskais stāvoklis, kopumā, ir apmierinošs, jāmaina būtu atsevišķi morāli novecojušie konstruktīvie pamatelementi, piemēram, jumta segums, daļēji logi, durvis, apdare, santehnika, u.c.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	119,6
Tilpums, m ³	608
Fiziskais stāvoklis pēc VZD kadastra datiem	ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis dabā, %	40
Kopējā telpu platība, m ²	181
1.stāvs, m ²	78,1
2.stāvs, m ²	36
Pagrabstāvs	66,9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamās telpas, m ²	181
-------------------------------------	-----

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Samērā labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Kieģeļu apšuvums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtne ar dubulto stiklojumu, PVC	Apmierinošs, labs
Ārdurvis	Koka, metāliskas	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka finierētas, ar stiklojumu	Apmierinošs
Garāžas vārti	Koka	Apmierinošs
Kāpnes	Koka	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Linolejs, preskartons	Apmierinošs
Sienas	Tapetes, krāsotas	Apmierinošs
Griesti	Krāsoti, koka dēļu apdare	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X	-	Apmierinošs
Izlietne	X	-	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	Centrālās apkures sistēma ar cieto kurināmo un metāla sildelementiem
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;

- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Amatas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido dažas individuālās dzīvojamās, mazstāvu daudzdzīvoļu un sabiedriskās, ēkas un esošo apbūvi – „Līvānu” tipveida ēka, tās tehnisko stāvokli, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša individuālā dzīvojamā māja.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēc Swedbank ekonomistu prognozēm, ielgušī stagnācija Latvijas ekonomikā pēc jaunāko datu un revīziju publicēšanas nu jau drīzāk izskatās pēc vieglas recesijas. Prognozes nākas samazināt, tomēr kopējais vērtējums krasi mainījies nav. Šogad ekonomika neaugs. 2024. gadā prognozējam nelielu kritumu par 0,3%, bet 2025. un 2026. gadā izaugsme sasparosies līdz attiecīgi 2,4% un 2,8%. Inflācija Eiropā un Latvijā normalizējusies, un tas nozīmē, ka ECB noteiktās procentu likmes turpinās sarukt. ASV vēlēšanu iznākums ir kāpinājis nenoteiktību globālajā ekonomikā, kavēs pasaules tirdzniecības atkopšanos, kā arī vairošs ģeopolitiskos riskus. Inflācija eiro zonā šobrīd ir zema, un arī prognozes liecina par mērenu inflāciju nākotnē. Eiropas Centrālā banka (ECB) likmes jau trīs reizes ir samazinājusi, un lejupvērsta kursa turpināsies arī šogad. Tuvākajā laikā lielākais potenciāls Latvijas ekonomikas izaugsmes virzīšanā ir patēriņam. Darba tirgus turas labi – bezdarbs nedaudz kāpis pret pēmo gadu, tomēr, kopumā, saglabājas zems. Bruto vidējās algas pieauguma temps būs lēnāks gan tādēļ, ka redzam ekonomikas vājuma virzītu bremsēšanos privātā sektora algu pieaugumā, gan arī tāpēc, ka publiskā sektorā algu fonda kāpums tiks ierobežots līdz 2,6%. Vidējās bruto algas augs par 6,0% 2025. gadā un par 7,0% 2026. gadā, kad ekonomika jau būs spēcīgāka. Savukārt, pateicoties darbaspēka nodokļu izmaiņām, neto algas 2025.gadā varētu augt pat par diviem procentpunktiem straujāk nekā bruto algas. Savukārt, inflācija Latvijā šogad saglabāsies mērena (2,6%). Prognozētā mērenā inflācija kombinācijā ar strauju neto algu kāpumu un noturīgu darba tirgu nozīmē, ka mājāsaimniecību pirktpēja turpinās augt.

Pašreiz Cēsu novadā piedāvājumā atrodas 2 novietojuma, tehniskā stāvokļa un platības ziņā līdzīgas dzīvojamās mājas, kuru cenas ir no 70 000 EUR līdz 130 000 EUR. Līdzīgu dzīvojamo māju kopējās platības 1m² tirgus cena Cēsu novadā svārstās no 200 EUR/m² līdz 850 EUR/m². Noteicošais faktors cenas veidošanā ir ēkas atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, palīgēkas, zemes platība un infrastruktūras pieejamība.

Pēdējā gada laikā Zaubes pagastā zemesgrāmatā ir reģistrēti 9 darījumi ar zemes un ēku īpašumiem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies dzīvojamo māju pārdevuma cenas, kaut šobrīd piedāvājumā nav neviens īpašums Cēsu novada Zaubes pagastā.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Cēsu novada rajonā			X
2. Īpašuma novietojums Zaubes pagasta rajona daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums	X		
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis		X	
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam (zeme nav īpašumā)			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā un pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota aptiekas ēkas virszemes stāvu iekštelpu platība (114,1m²).

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

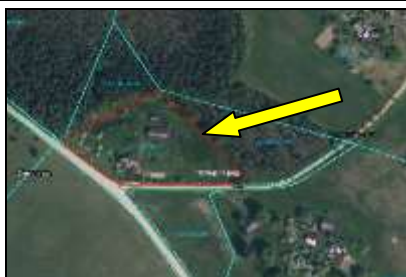
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1(Cēsis M-367, ID-1506736). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Skujenes pagastā, Skujenē sastāvs: Līvānu tipa dzīvojamā māja ar kopējo platību 114,1 m². Ēka ir samērā labā tehniskā stāvoklī, celta 1980.gadā ar elektroapgādi, ūdensvadu, kanalizāciju un centrālapkuri. Īpašuma sastāvā ir palīgēka. Zemes platība ir 1629 m², tā ir labiekārtota. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 48 000 EUR, jeb 421 EUR/m².



Objekts Nr.2(Cēsis M-368, ID-1827145). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Straupes pagastā sastāvs: Līvānu tipa dzīvojamā māja ar kopējo platību 242,4 m², tai skaitā 41,1 m² ārtelpas un 70 m² pagrabstāva platība. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1989.gadā ar elektroapgādi, ūdensvadu, kanalizāciju un centrālapkuri. Īpašuma sastāvā ir palīgēkas. Zemes platība ir 10000 m², tā ir labiekārtota. Īpašums pārdots 2024.gada februārī, pārdošanas cena bija 44 500EUR, jeb 184 EUR/m².



Objekts Nr.3 (Cēsis M-369). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Inešu pagastā sastāvs: Līvānu tipa dzīvojamā māja ar kopējo platību 216,2 m², tai skaitā 9 m² ārtelpas un 71,4 m² pagrabstāva platība. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1980.gadā ar elektroapgādi, ūdensvadu, kanalizāciju un centrālapkuri. Īpašuma sastāvā ir palīgēka. Zemes platība ir 14000 m², tā ir labiekārtota. Prasītā cena 2025.gada janvārī 70 000 EUR, jeb 323 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	48 000		44 500		70 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Piedāvājums	0,65
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada decembris	1,03	2024.gada februāris	1,00	Piedāvājumā 2025.gada janvārī	1,00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	0,90	Zeme un apbūve	0,90	Zeme un apbūve	0,90
Salīdzināmā objekta koriģētā pardosanas / piedāvājuma cena, EUR	44 496		40 050		40 950	
Zemes kopējā platība, m²	1 629		10 000		14 000	
Ēkas iekštelpu platība, m²	114,10		131,30		135,80	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	389,97		305,03		301,55	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums novada rajonā	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00
2. Novietojums pagasta rajona daļā	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,70	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
6. Ēkas lielums ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,06	Lielāks	1,07
7. Ēkas telpu plānojums ...	Sliktāks	1,07	Labāks	0,97	Labāks	0,97
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes vienības lielums	Līdzīgs	1,00	Lielāks	0,97	Lielāks	0,95
10. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
15. Īpašuma attīstības potenciāls (palīgēkas, zeme nepieder)	Labāka	0,85	Labāka	0,85	Labāka	0,85
Kopējais korekcijas koeficients, %	-40,00		-26,00		-24,00	
Ēkas iekštelpu platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	233,98		225,72		229,18	
Ēku iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena			229,6			
			Platība, m²		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Zemes platība			0		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamā pamatceltne (bez pagrabstāva platības)			114,10		26 197	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			26 200			

5.6 Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksas aprēķins izmantojot ieņēmumu pieeju

Ieņēmumu pieeja nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā.

Ieņēmumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atērēšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kapitalizējot viena gada gaidāmos ieņēmumus pēc nodokļu nomaksas ar brīva tirgus piedāvāto kapitalizācijas likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Tirgus vērtību vērtība tiek aprēķināta pēc sekojošas sakarības:

$$PV = CF / R, \text{ kur}$$

PV – īpašuma pašreizējā tirgus vērtība;

CF – īpašuma ģenerētā naudas plūsma (nomas maksa) bez PVN un nekustamā īpašuma nodokļa;

R - brīva tirgus piedāvāto kapitalizācijas likme.

Zinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību un brīva tirgus piedāvāto kapitalizācijas likmi ir iespējams aprēķināt īpašuma ģenerējamo naudas plūsmu, jeb šinī gadījumā tirgus nomas maksu, ko aprēķina pēc sekojošas sakarības

$$CF = PV \times R$$

Vērtējamā īpašuma tirgus vērtība tika aprēķināta ar salīdzināmo darījumu metodi un tā ir 26 200 EUR, bet brīvā tirgus kapitalizācijas likmi vērtētāji nosaka analizējot informāciju par pārdotajiem darījumiem un telpu nomas maksām. Analīze tika veikta ar īpašumiem, kad īpašnieks pārdevis savu īpašumu, kurā bija noslēgti telpu nomas līgumi. Šādas analīzes rezultātā vērtētāji secina, ka līdzīgu ēku vidējā brīvā tirgus kapitalizācijas likme ir 10,0%.

Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksa gadā bez PVN ir

$$26\,200 \times 0,10 = 2620 \text{ EUR.}$$

Vērtējamā īpašuma tirgus nomas maksa mēnesī bez PVN ir

$$2620 / 12 = 218 \text{ EUR mēnesī}$$

Vērtējamo telpu kopējā platība ir 114,1 m², 1m² telpu nomas maksa mēnesī bez PVN ir

$$218 / 114,1 = 1,91 \text{ EUR mēnesī.}$$

5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.8 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.9 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4296 505 0005, kas atrodas „**Aptieka**”, **Zaubē, Zaubes pagastā, Cēsu novadā** un reģistrēts Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000438806, 2025.gada 14.janvārī*

- visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir **26 200** (divdesmit seši tūkstoši divi simti) **eiro**,
- visvairāk iespējamā 1 m² nomas maksa mēnesī bez PVN ir **1,91** (viens eiro 91 centi) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja asistente

Anna Poida

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Māris Timermanis 25.11.2024 15:19:26

VIDZEMES RAJONA TIESA
Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000438806
Kadastra numurs: 4296 505 0005
Nosaukums: Aptieka
Adrese: "Aptieka", Zaubē, Zaubes pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no ēkas (kadastra apzīmējums 4296 005 0129 007).		
1.2.	Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu "Zaubes Evāņģēliski luteriskā baznīca", Zaubes pag., Cēsu raj., kadastra apzīmējums 4296 005 0129, Zaubes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000005440, Zemes īpašnieks Zaubes evāņģēliski luteriskā draudze, nodokļu maksātāja kods 90000371217. <i>Žurn. Nr. 300002482672, lēmums 21.07.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</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: Zaubes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000030860.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 27. jūnija Zaubes pagasta padomes izziņa Nr.03-09/400. <i>Žurn. Nr. 300002482672, lēmums 21.07.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma liumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
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
<i>Nav ierakstu</i>			

08.01.25 15:03

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42965050005	Aptieka	-	100000438806	-	Zaubes pagasts, Cēsu novads

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
42960050129007	1/1	"Aptieka", Zaubē, Zaubes pag., Cēsu nov., LV-4113	Aptieka
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		181.0	
Galvenais lietošanas veids:		1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	
Būves tips:		12300101 - Tirdzniecības ēkas	
Uzbūvēšanas gads:		1987	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		05.03.2004	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4249	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6588	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	181
Lietderīgā platība (kv.m.):	181
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.):	181
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	181
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:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

08.01.25 15:03

Ekrānizdruka

Kadastra apzīmējums		Adrese
42960050129007001		-
Nosaukums:	Aptieka	
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	20	
Ēkas apsekošanas datums:	05.03.2004	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	181
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.):	181
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	181
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	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	18.9	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	9.6	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	13.3	-
4	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	20.3	-
5	Vannas istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	4.1	-
6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	1.6	-
7	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	3.5	-
8	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	1.9	-
9	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	4.9	-
10	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.02	-	-	13.0	-
11	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.02	-	-	6.9	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.02	-	-	6.0	-
13	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.45	-	-	7.8	-
14	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.02	-	-	2.3	-
15	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	15.1	-
16	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	8.3	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	17.1	-
18	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	8.2	-

08.01.25 15:03

Ekrānizdruka

19	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	6.7	-
20	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	11.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	608.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	119.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1987
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1987
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1987
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1987

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēsu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42965050005	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zaubes pagasta zemesgrāmata	21.07.2008	-

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

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 42960050129007-01

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

42960050129007

Aptieka

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Cēsu raj.
Zaubes pag.
"Aptieka"

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 27.04.2004

Māra Repša

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 27.04.2004

Inita Cinevica

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Z.V.

D.Vadone

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 06.05.2004 da " "

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



Būves kadastra apzīmējums: 42960050129007

Izdrukas datums: 28.04.2004

Lapa Nr. 1 no 3

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija

Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: ZAUBES PAGASTA PAŠVALDĪBA

Iesniegtie dokumenti:

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1230 Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēk	
Kapitalitātes grupa	IV	
Apbūves laukums	119.6	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	608	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	2	
Pazemes:	1	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	05.03.2004	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1987	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Koks	"Līvānu" koka sal. karkass apm. ar ķieģeļiem
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Azbestcements loksnes	
Fiziskais nolietojums (%):	35	

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde

Vietējā centralizētā apkure

Aukstā ūdens apgāde

Kanalizācija

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

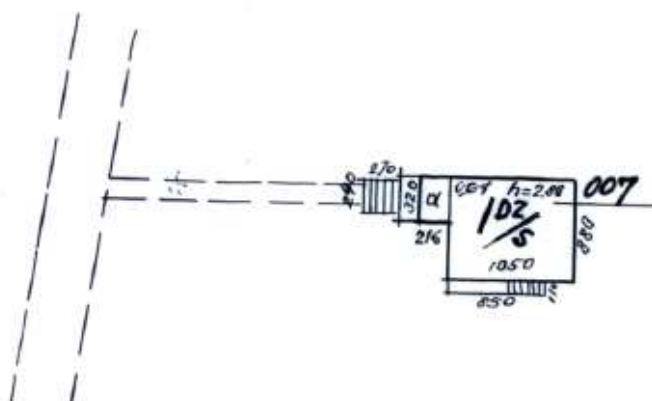
Kopējā platība (kv.m.):	181.0
Lietderīgā platība (kv.m.):	181.0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	181.0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	181.0

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Aptieka	181.0

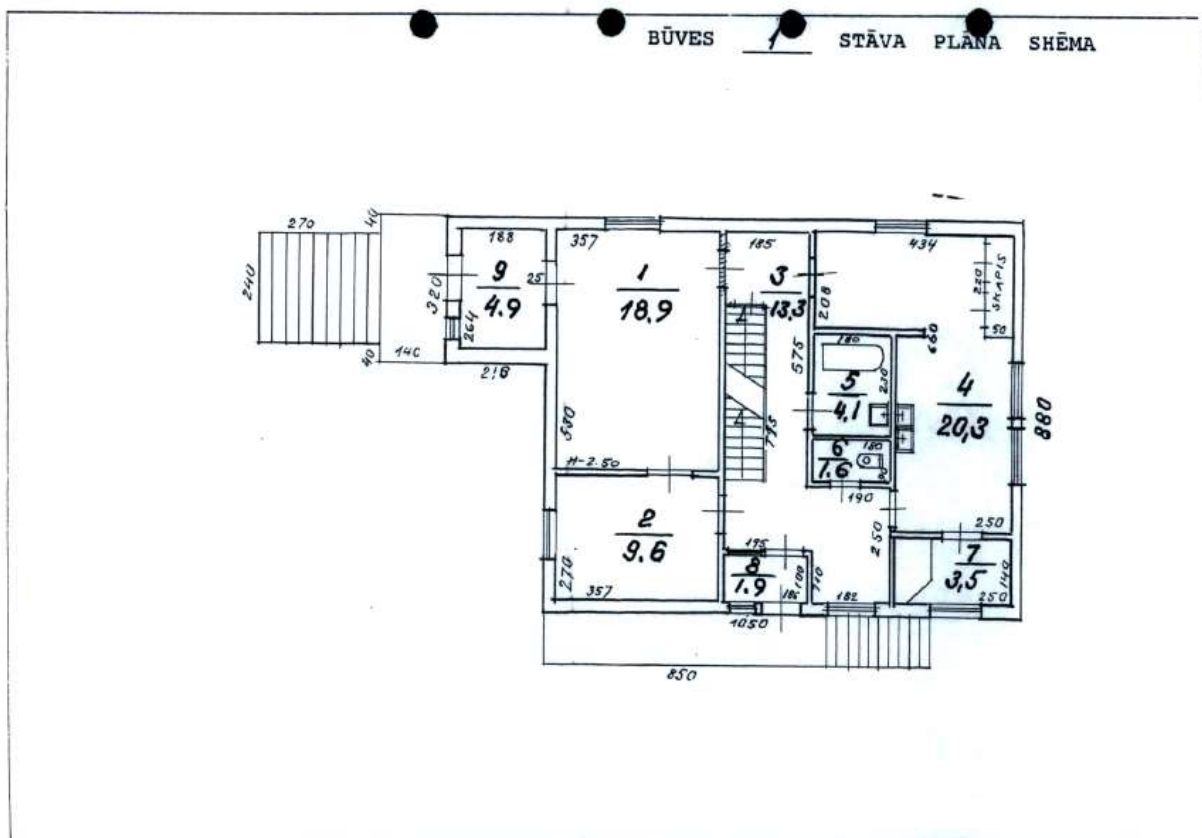
Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
001		1230 Tirdzniecības telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Tirdzniecības telpa	18.9		2.50	
1	2	Telpa	9.6		2.50	
1	3	Gaitenis	13.3		2.50	
1	4	Saimniecības telpa	20.3		2.50	
1	5	Vannas istaba	4.1		2.50	
1	6	Tualete	1.6		2.50	
1	7	Noliktava	3.5		2.50	
1	8	Vējtveris	1.9		2.50	
1	9	Vējtveris	4.9		2.50	
2	10	Noliktava	13.0		2.02	
2	11	Noliktava	6.9		2.02	
2	12	Kabinets	6.0		2.02	
2	13	Kāpņu telpa	7.8		2.45	
2	14	Noliktava	2.3		2.02	
-1	15	Garāža	15.1		2.10	
-1	16	Noliktava	8.3		2.10	
-1	17	Noliktava	17.1		2.10	
-1	18	Noliktava	8.2		2.10	
-1	19	Katlu telpa	6.7		2.10	
-1	20	Noliktava	11.5		2.10	
Kopā			181.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				181.0		

BŪVES NOVIETNES SHĒMA



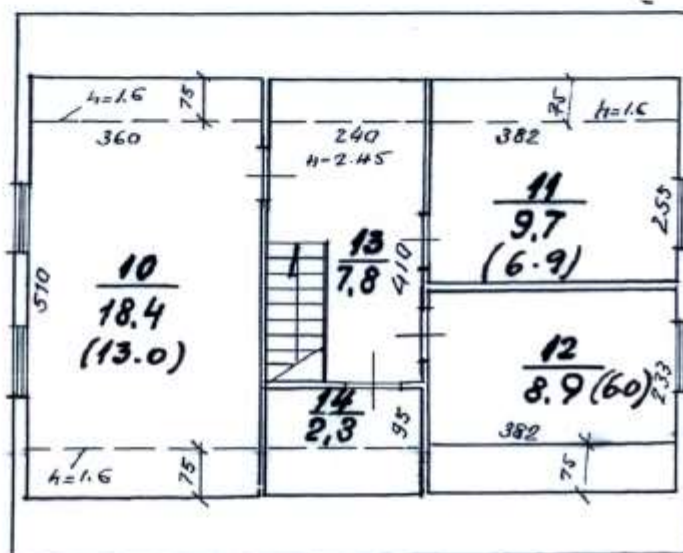
Liters	Būves kadastra apzīmējums
1	4296-005-0129-007

Būves kadastra apzīmējums: 4296 / 005 / 0129 / 007 /



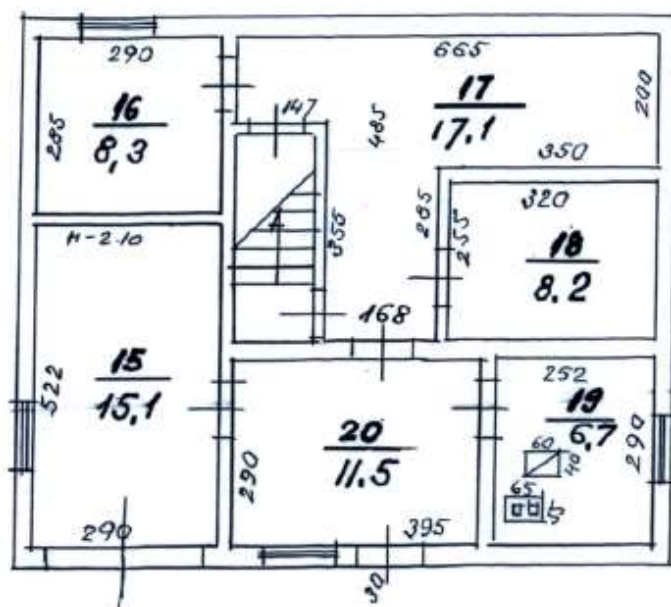
Būves kadastra apzīmējums: 4296 / 005 / 0129 / 007

BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 4296 / 005 / 0129 / 007

BŪVES -1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 4296 / 005 / 0129 / 007/

08.01.25 15:07

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42960050295	Zaubes Evanģēliski luteriska baznīca	54.6772 ha	100000005440	-	Zaubes pagasts, Cēsu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42960040073	1/1	-
42960050128	1/1	-
42960050295	1/1	-
42960050365	1/1	-
42960050367	1/1	"Saulgrieži", Zaubē, Zaubes pag., Cēsu nov., LV-4113

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.8872
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	22

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	553	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2427	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
42960050129006	1/1	"Saulgrieži", Zaubē, Zaubes pag., Cēsu nov., LV-4113	Administratīvā ēka
42960050129007	1/1	"Aptieka", Zaubē, Zaubes pag., Cēsu nov., LV-4113	Aptieka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.8872
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3539
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.3539

08.01.25 15:07

Ekrānizdruka

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.1300
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.7602
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0088
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0088
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.6046
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0297

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.8872	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	01.02.2019	7312030302	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	1.0790	ha
2	01.02.2019	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.3628	ha
3	01.02.2019	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	2.8872	ha
4	01.02.2019	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0089	ha
5	30.04.2001	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0783	ha

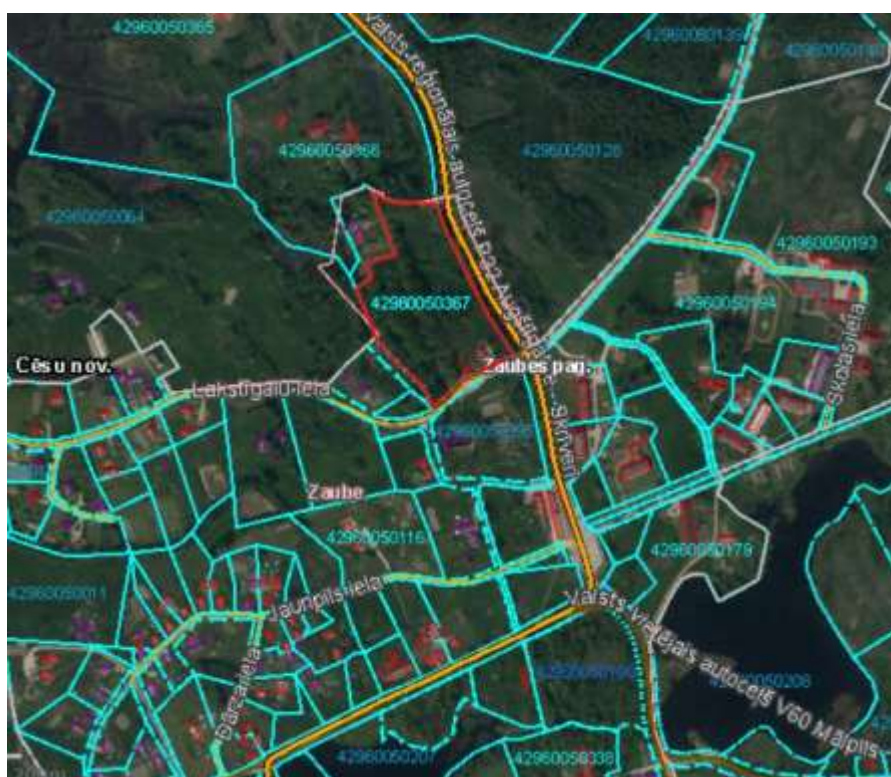
Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000371217	LATVIJAS EVANGĒLISKI LUTERISKĀS BAZNĪCAS ZAUBES DRAUDZE	1/1	juridiska persona	42960050295	"Baznīca", Zaube, Zaubes pag., Cēsu nov., LV-4113

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zaubes pagasta zemesgrāmata	18.10.2019	-
Zaubes pagasta zemesgrāmata	21.03.2013	-
Zaubes pagasta zemesgrāmata	13.06.2001	-

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





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 138

Valgunda Razminoviča

uāde uāde

[illegible]

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datum



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

