

Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 14.08.2023.
Pasūtītājs Cēsu novada pašvaldība

"Saulrīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov.

Kadastra Nr.42820070080



Valmierā, 2023.gada 14.augustā
Reģ. Nr.415-3317/v

Par nekustamā īpašuma
"Saulrīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov. novērtēšanu

Cēsu novada pašvaldība

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši Straupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000069180 reģistrētā nekustamā īpašuma **"Saulrīti"**, ar adresi **Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov.**, kadastra Nr.42820070080, kas sastāv no zemes gabala 3,5901 ha kopplatībā, kadastra apzīmējums 42820070177, pusaudžu rehabilitācijas centra ēkas, kadastra apzīmējums 42820070080004 un īpašuma sastāvā esošo palīgēku, novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. 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 sagatavots Pasūtītāja vajadzībām izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **"Saulrīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov.** kadastra Nr.42820070080, 2023.gada 14.augustā aprēķinātā tirgus vērtība ir **111 000 EUR (simtu vienpadsmit tūkstoši eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu
Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs
(Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

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

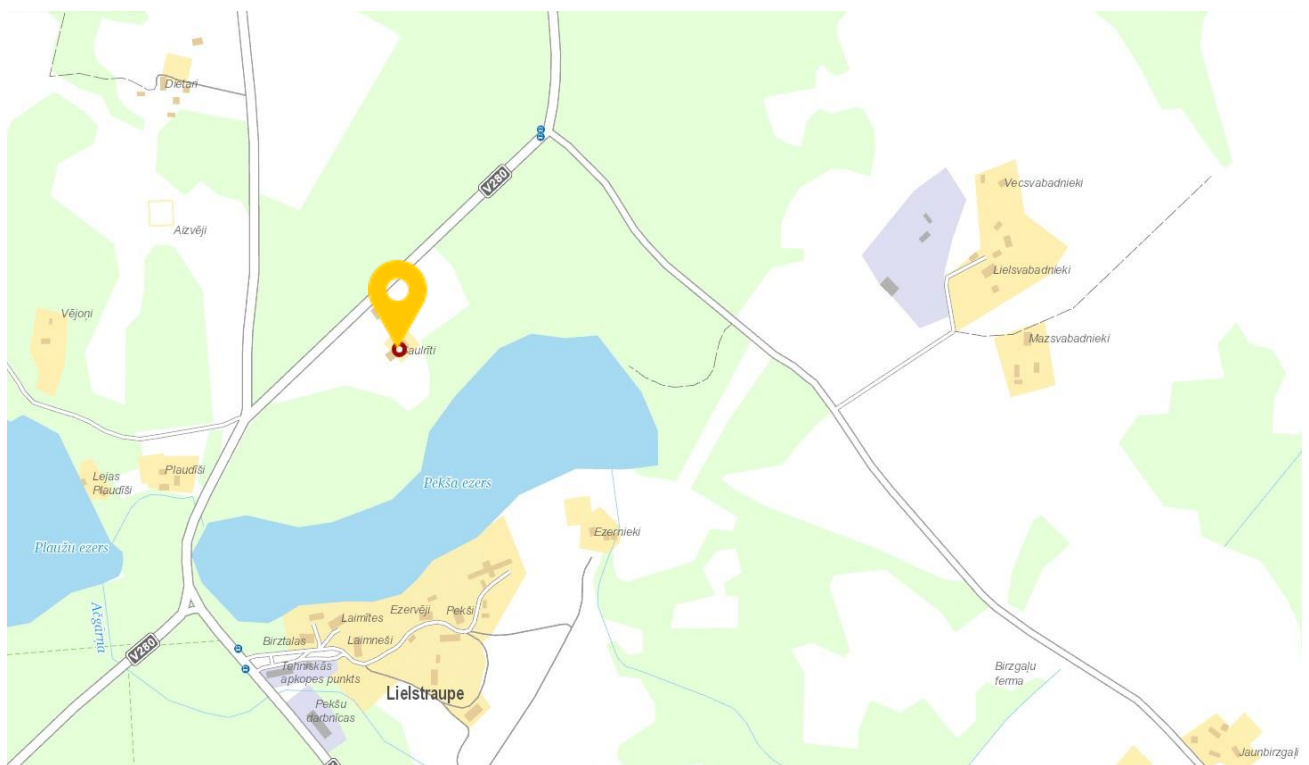
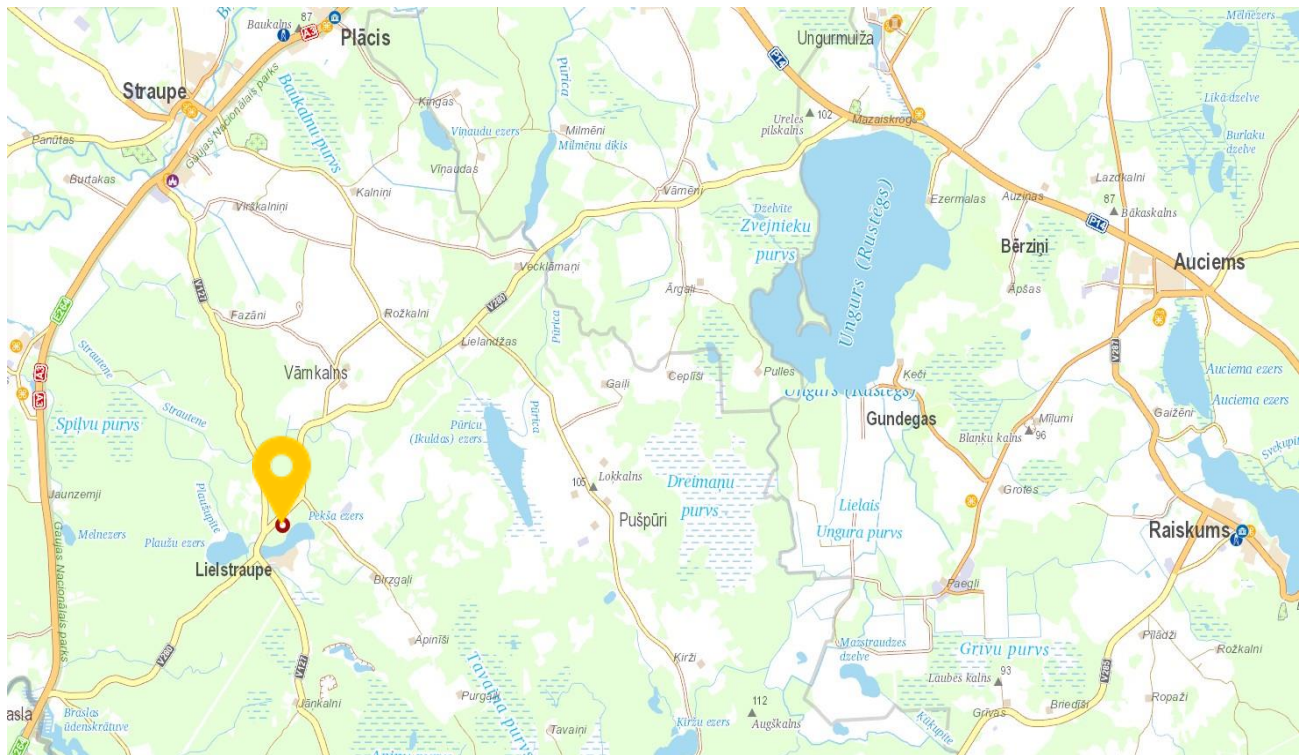
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	9
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.....	13
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	13
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori.....	14
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	14
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	15
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita.....	16
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas.....	20
15. Neatkarības apliecinājums.....	20
16. Slēdziens.....	20

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: balticmaps.eu

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Rehabilitācijas centra fasāde



Rehabilitācijas centra fasāde



Autostāvvietā



Pagalms



Iekštelpas



Iekštelpas





iekštelpas



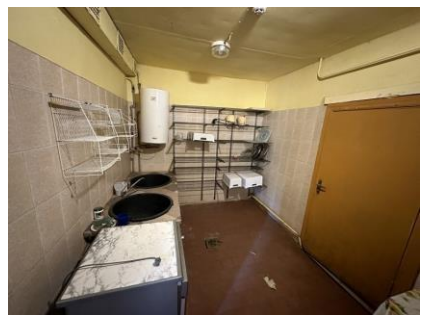
iekštelpas



iekštelpas



Jumta konstrukcija



iekštelpas



Iekštelpas



Pagrabs



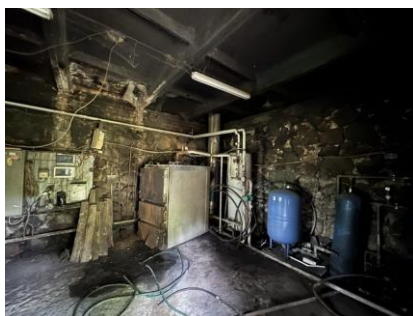
Katlu mājas fasāde



Katlu mājas iekšpuse



Katlu mājas iekšpuse



Saimniecības ēka



Saimniecības ēka



Saimniecības ēka



Saimniecības ēkas iekšpuse



Saimniecības ēkas iekšpuse



Piebraucamais ceļš





Īpašuma teritorija



Īpašuma teritorija



Ezers pie īpašuma robežas

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Pusaudžu rehabilitācijas centrs ar palīgēkām un zemi
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	"Saulrīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov.
Kadastra numurs	42820070080
Vērtēšanas objekta sastāvs	<ul style="list-style-type: none"> zemes gabals 3,5901 ha kopplatībā, kadastra apzīmējums 42820070177; pusaudžu rehabilitācijas centrs – 724,6 m², kadastra apzīmējums 42820070080004; saimniecības ēka - 222,9 m², kadastra apzīmējums 42820070080003; katlu māja - 37,5 m², kadastra apzīmējums 42820070080002.
Apskates datums	02.08.2023.
Vērtības noteikšanas datums	14.08.2023.
Īpašuma tiesības uz zemi un uz apbūvi	Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048
Apgrūtinājumi kopējam īpašuma sastāvam	<p>Straupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000069180 un LR VZD kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija (3,5901 ha); tauvas joslas teritorija gar ezeru (0,1445 ha); dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (0,1445 ha); ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0393 ha); ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (0,0393 ha); būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (0,0201 ha); ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (0,0004 ha); ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0286 ha); ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0873 ha); ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi (0,0141 ha); ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0227 ha); ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem (0,0362 ha). <p>Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.</p>
Esošais izmantošanas veids	Īpašums tiek apsaimniekots. Zeme namīpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai.
Labākais izmantošanas veids	Dažāda veida sabiedriskas nozīmes izmantošana (bērnudārzs, skola, medicīnas aprūpes iestāde u.c.).

	Izmantošanas veids atbilstoši ciema teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai.
Nomas līgumi	--
Tirgus vērtība	111 000 EUR (simtu vienpadsmit tūkstoši eiro)
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši
Īpašie pieņēmumi	--

4. Vērtēšanas objekts

Tirgus vērtība noteikta nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.42820070080, kas atrodas "**Saulrīti**", **Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov.**, un ir reģistrēts Straupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000069180.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 3,5901 ha kopplatībā, kadastra apzīmējums 42820070177;
- pusaudžu rehabilitācijas centrs, kadastra apzīmējums 42820070080004;
- saimniecības ēka, kadastra apzīmējums 42820070080003;
- katlu māja, kadastra apzīmējums 42820070080002.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāja iesniegtā informācija, LR VZD informācijas sistēmā pieejamā informācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam - Cēsu novada pašvaldībai - slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums sagatavots 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 Straupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000069180 - 1/1 domājamās daļas īpašnieks Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaites pielikumā (pielikums Nr.2).

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Straupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000069180 un LR VZD kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi:

- nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija (3,5901 ha);
- tauvas joslas teritorija gar ezeru (0,1445 ha);
- dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (0,1445 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0393 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (0,0393 ha);

- būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (0,0201 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (0,0004 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0286 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0873 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi (0,0141 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0227 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem (0,0362 ha).

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Nodalījuma noraksta izdruka;
- LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Būves Tehniskā inventarizācijas lieta;
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Īpašuma vizuālās apsekošanas dati.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums.

Nekustamais īpašums atrodas Lielstraupē, Straupes pagastā, Cēsu novadā (skat. atzīmi Vērtēšanas objekta novietojums kartē). Īpašums novietots publiskās apbūves zonā, Pekša ezera krastā. Piebraukšana pa grants seguma ceļu, zema transporta intensitāte. Tuvākajā apkārtnē atrodas individuālās dzīvojamās mājas, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, lauksaimniecībā izmantojamā zeme, rūpnieciskā apbūve.

Attālums līdz Straupei ~5,5 km, kur pieejami veikali, DUS, kafejnīca, u.c. infrastruktūras objekti. Attālums līdz Valmierai ~40 km, līdz Rīgai ~65 km, Cēsīm ~23 km.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums	42820070080	
Zemesgabala platība	3,5901 ha	
Forma, izvietojums	Neregulāras formas. ZR mala robežojas ar grants seguma piebraucamo ceļu. DA mala robežojas ar Pekša ezeru, pārējās malas robežojas ar citu īpašumu zemes platībām.	
Lietošanas mērķis	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve. Kods 0901.	
Reljefs	Nosacīti līdzens.	
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem	0,7904 ha zeme zem ēkām un pagalmiem, 1,356 ha pārējās zemes platība, 1,4437 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme.	
Labiekārtojums	Teritorija nav norobežota. Izbūvēts piebraucamais ceļš un asfalta seguma pagalmi/autostāvvietas, apstādījumi, ataudzis zālājs.	
Komunikāciju tīkli	Elektroapgāde, vietējā nosēdaka, ūdens pieslēgums no dziļurbuma	
Apbūve	Pusaudžu rehabilitācijas centrs, saimniecības ēka, katlu māja, siltumnīcas rāmis (metāla).	
Apgrūtinājumi	VZD kadastra informācijā un zemes grāmatā reģistrēti apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> • nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija 	

	<p>(3,5901 ha);</p> <ul style="list-style-type: none"> • tauvas joslas teritorija gar ezeru (0,1445 ha); • dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (0,1445 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0393 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (0,0393 ha); • būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (0,0201 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (0,0004 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0286 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0873 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi (0,0141 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (0,0227 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem (0,0362 ha). 	
--	--	--

7.3. Apbūves raksturojums

Pusaudžu rehabilitācijas centrs, kadastra apzīmējums 42820070080004

Ēkas ekspluatācija uzsākta aptuveni 1970.gadā. Vēsturiski bērnu dārza/skolas ēka. Ēkas iekštelpu apdare ar vienkāršas apdares materiāliem, apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešami finanšu ieguldījumi.

Apkure - centrālās apkures katls ar cieto kurināmo atsevišķā ēkā (katlu mājā).

Ēkas plānojums atbilstošs rehabilitācijas centra vajadzībām, iespējams piemērot citam izmantošanas veidam (piem. skola, bērnu dārzs, viesnīca)

Ēkas apbūves laukums 470,1 m², būvtilpums 2938 m³.

Ēkas telpu kopējā platība ir 724,6 m².

Griestu augstums - 2 līdz 2,55 m.

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs/labs):

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmens	Apmierinošs
Ārsienas	Laukakmens, ķieģeļi	Apmierinošs/labs
Pārsegumi	Dzelzsbetons	Apmierinošs
Jumts	Azbestcements loksnes	Labs
Logi	Koka konstrukcijas ar stiklojumu	Apmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Iekšējā apdare	Griesti - krāsojums, koka apdare Sienas - krāsojums, flīzes, tapetes, koka apdare Grīdas - flīzes, lamināts, parkets, linolejs	Apmierinošs

Inženiertīkli	
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Ūdensapgāde	centralizētais pieslēgums no dziļurbuma
Kanalizācija	vietējā - nosēdaka
Apkure	centrālās apkures katls ar cieto kurināmo atsevišķā ēkā (katlu mājā)

Palīgēkas

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Nesošo konstrukciju materiāli, apraksts	Kopējā platība m ²
42820070080002	katlu māja	Celta ap 1940.gadu. Ārsienu, pārsegumu un pamatu materiāls - laukakmens, azbestcements lokšņu jumta segums, logi - koka rāmji ar stiklojumu, koka durvis. Ēka kopumā neapmierinošā tehniskā stāvoklī, jumta segums slīktā stāvoklī. Izmantošanas veids - pēc nozīmes.	37,5
42820070080003	saimniecības ēka	Celta ap 1991.gadu. Dzelzsbetona pamati, koka konstrukcijas ārsienas un pārsegumi, azbestcements plākšņu jumta segums. Daļa no saimniecības ēkas ir ar ārsienu apmetumu un labākas kvalitātes jumta segumu, iekšā atrodas svaru zāle un noliktava. Pārējā palīgēkas daļa neapmierinošā stāvoklī. Izmantošanas veids - pēc nozīmes.	222,9

8. Vērtības definīcija

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

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Izvērtējot īpašumu, kuru sastāvā ir administratīvā tipa ēkas, skolas un cita veida sociālas nozīmes ēkas, tirgū nav vērojama nozīmīga aktivitāte. Zināms, ka 2020.gadā likvidācija saskaņota par 11 skolām, reorganizācija, mainot skolas pakāpi, saskaņota par 10 skolām, astoņas izglītības iestādes tiks reorganizētas, pievienojot tās citām, divas skolas tiks reorganizētas apvienojot, bet vēl divas skolas tiks pievienotas citām izglītības iestādēm.” (LETA, 17.06.2020.)

Par augstākām cenām tiek piedāvātas publiskas nozīmes ēkas, kuras ir labā stāvoklī, taču par zemākām - ēkas ar neapmierinošu tehnisko stāvokli. Tieši ēku tehniskais stāvoklis, komunikācijas un iespēja transformēt citam izmantošanas mērķim ir viens no galvenajiem faktoriem, kas ietekmē gan pirkuma cenu, gan paša pirkuma noslēgšanu, jo nereti ēkas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī un pircējam nākas izvērtēt savas iespējas un nepieciešamos papildus ieguldījumus ēku atjaunošanai un sakārtošanai, lai tajā varētu uzsākt plānoto darbību. Būtisks ir arī īpašuma novietojums un pieejamā infrastruktūra, atrašanās vieta.

Apskatot laika periodā 2018.-2023.g. notikušos darījumus ar lielas platības sabiedriskas nozīmes īpašumiem un lielas platības administratīvajām ēkām, vērtētāju rīcībā ir informācija par vairākiem darījumiem.

Nekustamā īpašuma Alūksnes novadā, Veclaicenes pagastā, sastāvs: 2-stāvu ķieģeļu mūra skolas ēka ar kopējo platību 1443m², tai skaitā pagrabstāvs 140,3m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1847.gadā. Ēkā ir elektrība, ūdensvads, kanalizācija, krāsns apkure. Īpašuma sastāvā ir koka šķūnis. Zeme ar kopējo platību 10,91 ha. Īpašums pārdots 2018.gada jūnijā ar noteikumu, ka ēkā saglabāsies telpa tūrisma informācijas birojam, pārdošanas cena bija 81 323 EUR.

Nekustamā īpašuma Zvārtavas pagastā, Valkas novadā, sastāvs: zemes platība 6,42 ha, kādreizējā skolas ēka (sākumskola), dzīvojamā māja, klēts, šķūnis un citas saimniecības ēkas. veikts darījums. 2020.gadā īpašums pārdots atkārtotā izsolē. Pārdošanas cena 40 200 EUR.

Nekustamā īpašuma Siguldas novadā, Siguldas pagastā, Jūdažos sastāvā: skolas ēka ar kopējo platību 233,8 m², kā arī palīgēka 118,8 m² platībā. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1939.gadā. Zeme ar kopējo platību 2905 m². Īpašums pārdots 2023.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 78 200 EUR.

Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Raunas pagastā, Raunā, sastāvā: lielas platības noliktavas ēka ar kopējo platību 699,7 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1986.gadā. Zeme ar kopējo platību 1900 m². Īpašums pārdots 2023.gada janvārī, pārdošanas cena bija 95 000 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. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

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/.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts tiek apsaimniekots. Īpašumā netiek veikta saimnieciskā darbība. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- lielas platības zemes gabals;
- īpašums atrodas Pekša ezera krastā.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- pieprasījums pēc šāda segmenta īpašumiem neliels;
- palīgēkas neapmierinošā tehniskā stāvoklī;
- lai uzsāktu saimniecisko darbību (sabiedriskas nozīmes būve), nepieciešami pamatēkas uzlabojumi, kas prasa finansiālus ieguldījumus.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres/ nomas līgumiem;
- 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 (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

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

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērošanas 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 analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, lati 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.

Izmaksu pieeja

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

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

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

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

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

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



Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtētāji uzskata, ka objektu, kuru sastāvā esošā apbūve ir celta vairāk kā pirms 20 gadiem, ir pakļauti gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.


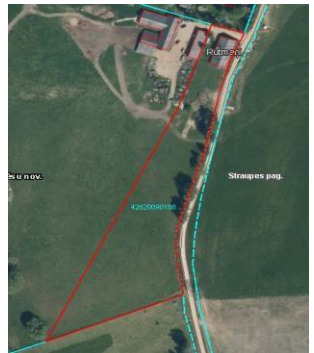
Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nav novērojams augsts pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, iespējamā nomas maksa visticamāk būs zemāka, kā summa, kas iespējama, objektu pārdodot.


Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.


Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Vidzemes reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies divu pārdotus un divus piedāvātus īpašumus, kura sastāvā ir lielas platības publiskas nozīmes ēkas. Par aprēķina vienību vērtētāji ir lietojuši ēkas vienu kvadrātmetru. Visu ēku, tajā skaitā arī vērtējamā objekta ēkas platība, ir uzrādīta atskaitot ārtelpu un pagraba platību, ja tādas 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	Augšlīgatne, Līgatnes pag., Cēsu nov.	 
Pārdošanas laiks	03.2022.	
Pārdošanas cena	95 000 EUR	
Zemes gabala platība, ha	1,5	
Ēkas platība (neskaitot pagrabstāvu)	424,2 m ²	
Īss objekta raksturojums	Viesnīca, trīs stāvu ar pagrabstāvu, celta ap 2002.gadu, ar kopējo platību 472,2 m ² . Galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona pamati, silikātkieģeļu ārsienas un karkasi, metāla plākšņu jumta segums. Telpu apdare apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas - elektroapgāde, ūdensapgāde, neregistrēts kanalizācijas veids, centrālā apkure, gāzes apgāde. Īpašuma sastāvā neregistrēta palīgēka - šķūnis. Īpašums atrodas Augšlīgatnē, līdz Smiltenei 24 km, līdz Siguldai 13 km, līdz Rīgai 64 km. Atrodas pie Vidzemes šosejas.	

Objekts Nr.2	Straupes pag., Cēsu nov.	 
Piedāvājuma laiks	07.2023.	
Piedāvājuma cena	105 000 EUR	
Zemes gabala platība, ha	1,23	
Ēkas platība (neskaitot pagrabstāvu)	533,5 m ²	
Īss objekta raksturojums	Vēsturiski siera ražotne, ēka divstāvu ar pagrabstāvu, celta ap 1995.gadu, ar kopējo platību 610,2 m ² . Otrajā stāvā izbūvētas dzīvojamās telpas. Galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona pamati, silikātkieģeļu ārsienas un karkasi, azbestcements plākšņu segums. Telpu apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas - elektroapgāde, ūdensapgāde, neregistrēts kanalizācijas veids, centrālā apkure. Īpašuma sastāvā nav palīgēku. Īpašums atrodas netālu no Gaujas, 6,5 km no Lielstraupes. Līdz Inčiemam 15 km, līdz Siguldai 28 km, līdz Rīgai 70 km.	

Objekts Nr.3	Blomes pag., Smiltenes novads	
Pārdošanas laiks	10.2021.	
Pārdošanas cena	50 720 EUR	
Zemes gabala platība, ha	4,77	
Ēkas platība (neskaitot pagrabstāvu)	479,9 m ²	

pagrabstāvu)		
Īss objekta raksturojums	<p>Vēsturiski skola, divstāvu ar pagrabstāvu, celta ap 1930.gadu, ar kopējo platību 535,1 m². Galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona pamati, laukakmens mūra apmetas sienas, azbestcements lokšņu jumta segums. Telpu apdari nepieciešams atjaunot. Īpašuma sastāvā divi zemes gabali ar kopējo platību 4,77 ha.</p> <p>Inženierkomunikācijas – elektroapgāde, kanalizācija vietējā, ūdensapgāde vietējā. Apkure krāsns. Īpašuma sastāvā 3 palīgēkas.</p> <p>Attālums līdz apdzīvotai vietai Blome 1,5 km, līdz Smiltenei 9 km, līdz Valmierai 30 km, līdz Rīgai 130 km. Atrodas pie V265 (Jaunsmiltene-Blomes skola) autoceļa.</p>	

Objekts Nr.4	Jāņmuiža, Priekuļu pag., Cēsu nov.	
Piedāvājuma laiks	06.2023.	
Piedāvājuma cena	68 900 EUR	
Zemes gabala platība, ha	0,5150	
Ēkas platība (neskaitot pagrabstāvu)	452,2 m ²	
Īss objekta raksturojums	<p>Bijusī sākumskola, vienkārtstāvu ar jumta stāvu un pagrabu, ar kopējo platību 572,4 m², celta ap 1850.gadu. Galvenās konstrukcijas - laukakmeņu mūra pamati, laukakmeņu mūra sienas, betona kārņiņu jumta segums. Ēka vēsturiski izmantota sākumskolas un divu dzīvokļu vajadzībām.</p> <p>Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, taču nepieciešami papildus finanšu līdzekļi telpu apdares un komunikāciju tīklu atjaunošanai.</p> <p>Inženierkomunikācijas - elektroapgāde, ūdensapgāde ciemata, kanalizācijas sistēma vietējā, krāsns apkure, vienam dzīvoklim individuālā centrālā apkure ar malkas apkures katlu.</p> <p>~300 m attālumā pieejams veikals, medicīnas punkts, autobusu pieturvietas, pirmsskolas izglītības iestāde. ~1.5 km attālumā ir autoceļš P20 (Valmiera-Cēsis) un dzelzceļa stacija "Jāņmuiža". Attālums līdz tuvākajām pilsētām - Cēsis ~5 km, Valmiera ~25 km.</p>	    

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Objekts Nr.4	Vērtēšanas objekts -"Saulīti", Straupes pag., Cēsu nov.
Pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	95 000	105 000	50 720	68 900	
Pārdošanas/piedāvājuma cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	-15%	0%	-15%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	3%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	-15%	3%	-15%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	95 000	89 250	52 242	58 565	
Zemes gabala platība, ha	1,500	1,230	4,770	0,515	3,590
Ēkas platība, m ²	424,2	533,5	479,9	452,2	703,8
Ēkas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	224	167	109	130	158
Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:					
Novietojums novadā	-4%	2%	-1%	-2%	
Apkārtojās apbūves kvalitāte, infrastruktūra	-5%	2%	0%	-2%	
Piebraukšana pie īpašuma, autoceļa segums	-3%	0%	0%	0%	
Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte.	-3%	3%	3%	3%	
Ēkas lielums.	2%	3%	2%	2%	
Ēkas plānojums.	-2%	0%	-2%	1%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, apkures veids.	-2%	-2%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs un labiekārtojums.	1%	3%	3%	3%	
Zemes platība	1%	1%	-1%	3%	
Palīgēkas, papildus telpas, to kvalitāte	-1%	1%	-2%	2%	
Citi (īpaši labi vai slikti faktori), dokumentācija	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-16%	13%	2%	10%	
Ēkas platības 1 m² korigētā pārdošanas cena, EUR	188	189	111	142	158
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR					110 964
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR					111 000

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un/vai ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai un/vai ieķīlāšanai

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023.gada 2.augustā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis Dāvis Jānis Pipirs. SIA „LVKV” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksā 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 **"Saulrīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov.** kadastra Nr.42820070080, 2023.gada 14.augustā aprēķinātā tirgus vērtība ir **111 000 EUR (simtu vienpadsmit tūkstoši eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Jānis Biernis
SIA "LVKV"
valdes priekšsēdētājs
(Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

Dāvis Jānis Pipirs
SIA "LVKV" vērtēšanas speciālists

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

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 uzņēmējdarbības 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

Straupes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000069180

Kadastra numurs: 4282 007 0080

Nosaukums: Saulrīti

Adrese: "Saulrīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4282 007 0080. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		5.77 ha
1.2.	Uz zemes gabala atrodas trīs ēkas.		
1.3.	Palīgēka (kadastra apzīmējums 4282 007 0080 002).		
1.4.	Palīgēka (kadastra apzīmējums 4282 007 0080 003).		
1.5.	Rehabilitācijas centrs (kadastra apzīmējums 4282 007 0080 004). <i>Žurn. Nr. 300000249152, lēmums 23.05.2002, tiesnese Ingūna Mihaļova</i>		
2.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc sadalīšanas:		
2.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42820070177). Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		3.5901 ha
2.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42820070178). Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		2.25 ha
2.4.	Būve (kadastra apzīmējums 42820070080002).		
2.5.	Būve (kadastra apzīmējums 42820070080003).		
2.6.	Būve (kadastra apzīmējums 42820070080004).		
2.7.	Pamats: 2018.gada 27.decembra iesniegums. <i>Žurn. Nr. 300004766114, lēmums 21.01.2019, tiesnese Antra Bušmane</i>		
3.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
3.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42820070177). Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		3.5901 ha
3.3.	Būve (kadastra apzīmējums 42820070080002).		
3.4.	Būve (kadastra apzīmējums 42820070080003).		
3.5.	Būve (kadastra apzīmējums 42820070080004).		
3.6.	Mainīta īpašuma adrese no "Rehabilitācijas centrs Saulrīti", Straupes pag., Pārgaujas nov. uz "Saulrīti", Lielstraupe, Straupes pag., Pārgaujas nov.; mainīts īpašuma nosaukums no "Straupes narkoloģiskās slimnīcas Pusaudžu rehabilitācijas centrs Saulrīti" uz "Saulrīti".		
3.7.	Pamats: 2018.gada 25.oktobra Pārgaujas novada pašvaldības lēmums Nr.171, Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas aktuālie dati. <i>Žurn. Nr. 300004976680, lēmums 11.10.2019, tiesnese Aija Grāve</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 42820070178.		2.25 ha
1.2.	Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000593768 - "Saulrītu mežs", Straupes pag., Pārgaujas nov.		
1.3.	Pamats: 2019.gada 2.oktobra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004976680, lēmums 11.10.2019, tiesnese Aija Grāve</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Latvijas valsts LR Labklājības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000022064, personā. Grozīts Saisīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300000682002)	1	
1.2.	Pamats: 2002. gada 18. marta LR Labklājības ministrijas uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.01-15/S-645, 1997. gada 19. marta LR Ministru kabineta rīkojums Nr.132, 2002. gada 10. maija Straupes narkoloģiskās slimnīcas uzziņa Nr.37 par pamatlīdzekļu sastāvā esošām ēkām un būvēm. <i>Žurn. Nr. 300000249152, lēmums 23.05.2002, tiesnese Ingūna Mihaļova</i>		

II. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000249152, 13.05.2002) un izteikt šādā redakcijā: "Īpašnieks: Latvijas valsts LR Veselības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90001474921, personā." Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (400001381666) <i>Žurn. Nr. 300000682002, lēmums 09.03.2004, tiesnese Inese Kiršteine</i>	1	
2.1.	Īpašnieks: Latvijas valsts Veselības ministrijas, reģistrācijas kods 90001474921, personā. <i>Precizēts 29.01.2019, Žurn. Nr. 400001381666, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	1	
2.2.	Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Labklājības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000022064, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3.	Pamats: 2003. gada 18. jūnija Ministru kabineta rīkojums Nr.403, 2003. gada 12. decembra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.Uzz 01-16/4246. <i>Žurn. Nr. 300000682002, lēmums 09.03.2004, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
3.1.	Persona: Latvijas valsts Veselības ministrijas, reģistrācijas numurs 90001474921, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048.	1	
3.3.	Pamats: Lielstraupes pils nodošanas un atjaunošanas likums, 2023.gada 2.maija akts par valsts nekustamo īpašumu un kustamās mantas nodošanu Cēsu novada pašvaldības īpašumā. <i>Žurn. Nr. 300005880304, lēmums 22.05.2023, 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 aprūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - 0,4kv elektrisko tīklu gaisvada līnijas 10m aizsargjosla 389m. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004766114)	0.53 ha
1.2.	Atzīme - autoceļa Unguri - Lielstraupe aizsargjosla 30m; 555m. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004766114)	1.14 ha
1.3.	Atzīme - Pekšu ezera tauvas josla 10m; 141m. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004766114)	0.14 ha
1.4.	Atzīme - Pekšu ezera aizsargjosla 10m; 141m. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004766114)	0.14 ha
1.5.	Atzīme - nekustams īpašums atrodas valsts nozīmes īpaši aizsargājamās dabas teritorijā - Gaujas nacionālā parkā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004766114) <i>Žurn. Nr. 300000249152, lēmums 23.05.2002, tiesnese Ingūna Mihaļova</i>	5.77 ha
2.1.	Atzīme - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	3.5901 ha
2.2.	Atzīme - tauvas joslas teritorija gar ezeru. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.1445 ha

III. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūnina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
2.3.	Atzīme - dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.1445 ha
2.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0393 ha
2.5.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0394 ha
2.6.	Atzīme - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0201 ha
2.7.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0004 ha
2.8.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0286 ha
2.9.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0873 ha
2.10.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0141 ha
2.11.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0227 ha
2.12.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	0.0362 ha
2.13.	Atzīme - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300004976680), 3.1 (300005880304)	2.25 ha
2.14.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300004976680), 3.1 (300005880304)	0.68 ha
2.15.	Pamats: 2018.gada 27.decembra iesniegums, zemes aprūtinājumu plāns. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005880304)	

Žurn. Nr. 300004766114, lēmums 21.01.2019, tiesnese Antra Bušmane

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, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 (žurnāla Nr.300000249152, 13.05.2002). Pamats: 2018.gada 27.decembra iesniegums, zemes apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300004766114, lēmums 21.01.2019, tiesnese Antra Bušmane</i>	
2.1.	Dzēstas 1. iedaļas atzīmes Nr.2.13, 2.14 (žurnāla Nr.300004766114, 14.01.2019). Pamats: 2019.gada 2.oktobra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004976680, lēmums 11.10.2019, tiesnese Aija Grāve</i>	
3.1.	Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15 (žurnāls Nr.300004766114, 14.01.2019). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005880304, lēmums 22.05.2023, tiesnese Lolita Marovska</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>	

5. LR VZD BŪVES TEHNISKĀ INVENTARIZĀCIJAS LIETA

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 42820070080002-02

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

42820070080002Katlu māja
(Būves nosaukums)ADRESE: Cēsu rajons
Straupes pagasts
SaulrītiTehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ilga Ligere
Izpildes datums: 17/05/2001
Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jānis Slempers
Pārbaudes datums: 17/05/2001

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

V. Važe

(Vārds, Uzvārds)

U. U. U.

(paraksts)

Datums: 2001 . gada "19" "05"

Būves kadastra apzīmējums: 42820070080002

Izdrukas datums 17/05/2001

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 42820070080002-02
2. Būves nosaukums: Katlu māja
3. Būves kadastra apzīmējums: 42820070080002
4. Būves adrese: Cēsu rajons, Straupes pagasts, Saulrīti
5. Pedējās apsekošanas datums: 13/02/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Straupes narkoloģiskā slimnīca
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 31/01/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā: Ilga Līgere
9. Izpildes datums: 17/05/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jānis Slemperis
11. Pārbaudes datums: 17/05/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Iveta Grīnberga

Būves kadastra apzīmējums: 42820070080002

Izdrukas datums: 17/05/2001

Lapa Nr. 2

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 02 Laukakmeņu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 1
- 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1940
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- 7.1. Būves pamati Laukakmeņu mūris
- 7.2. Būves ār sienas Laukakmeņu mūris
- 7.3. Būves pārsegumi Koks
- 7.4. Būves jumts Azbestocementa loksnes
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 30
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 55.4
10. Būvtilpums (kub.m.): 194
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 37.5
12. Būves lietderība platība (kv.m.): 37.5
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
- 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 37.5
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
15. 4. Elektroapgāde
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Būves kadastra apzīmējums: 42820070080002

Izdrukas datums: 17/05/2001

Lapa Nr. 3

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 37.5
Būves lietderīgā platība (kv.m.): 37.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0
Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
Dzīvojamā platība (kv.m.): 0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.) 0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 37.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 37.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0
Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.) 0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs:

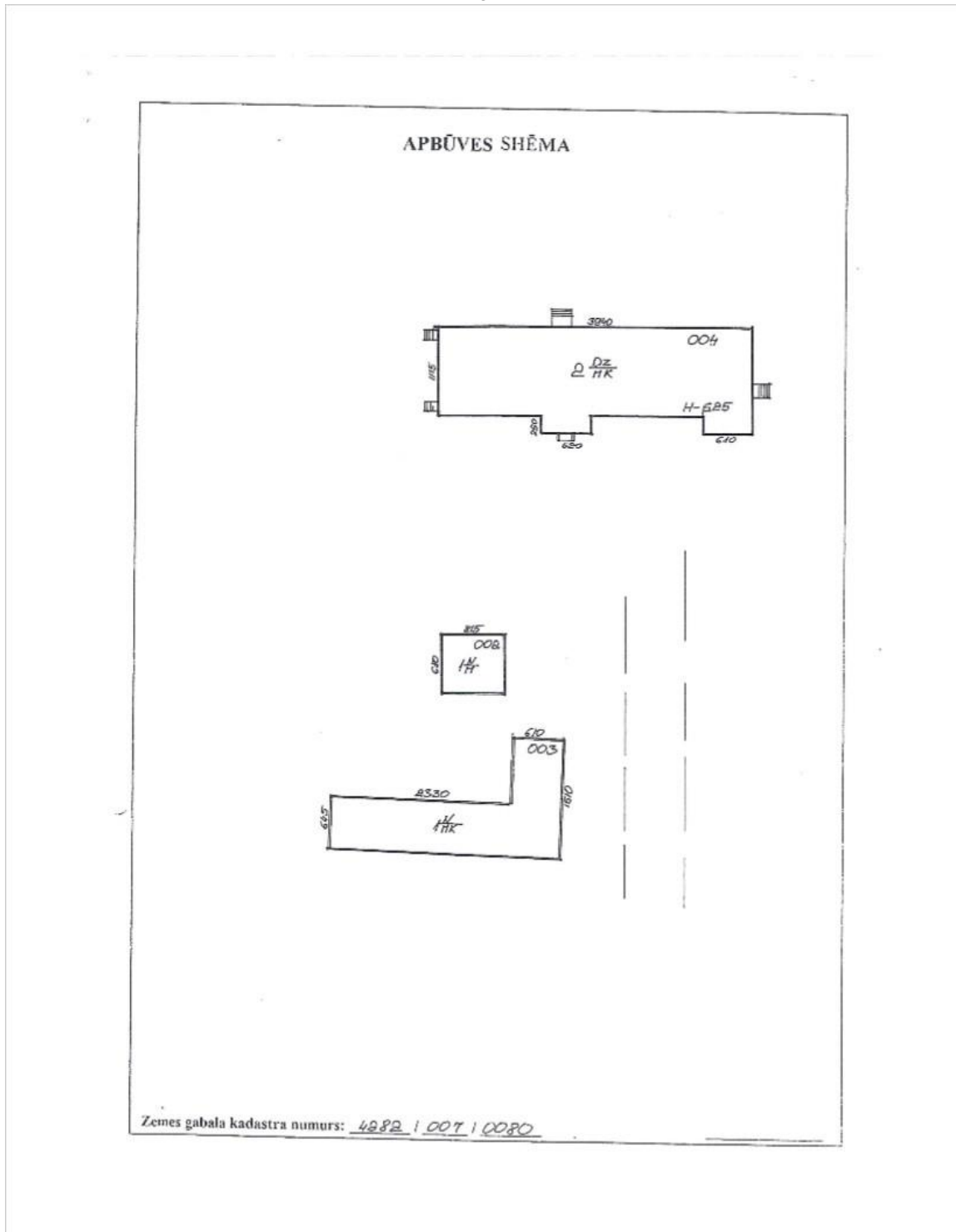
Telpu grupas izmantošanas veids: 1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupā

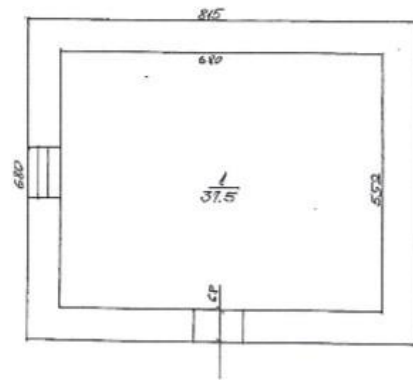
Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 37.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 37.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Sāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	37.5	3.2	



BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums: 40201 007 1 0020 1 008

KOPĒJA

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 42820070080003-02

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

42820070080003

Saimniecības ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Cēsu rajons
Straupes pagasts
Saulrīti

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ilga Ligere

Izpildes datums: 17/05/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jānis Siempers

Pārbaudes datums: 17/05/2001



LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

V. Važa

(Vārds, Uzvārds)

V. Važa

(paraksts)

Datums: 2001. gada "19" "05"



Būves kadastra apzīmējums: 42820070080003

Izdrukas datums: 17/05/2001

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numur: 42820070080003-02
2. Būves nosaukums: Saimniecības ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 42820070080003
4. Būves adrese: Cēsu rajons, Straupes pagasts, Saulrīti
5. Pedējās apsekošanas datums: 13/02/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Straupes narkoloģiskā slimnīca
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 31/01/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Ilga Ligere
9. Izpildes datums: 17/05/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Jānis Sļempers
11. Pārbaudes datums: 17/05/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Iveta Grīnberga

Būves kadastra apzīmējums: 42820070080003

Izdrukas datums 17/05/2001

Lapa Nr. 2

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: V grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 1
 - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1991
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 7.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
 - 7.2. Būves ār sienas Koks/mūris
 - 7.3. Būves pārsegumi Koks
 - 7.4. Būves jumts Azbestcements loksnes
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 10
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 242.4
10. Būvtilpums (kub.m.): 679
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 222.9
12. Būves lietderība platība (kv.m.): 222.9
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 222.9
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 15. 4. Elektroapgāde
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 222.9
 Būves lietderīgā platība (kv.m.): 222.9
 Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0
 Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 0
 Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.) 0
 Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0
 Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 222.9
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 222.9
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0
 Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.) 0
 Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0
 Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

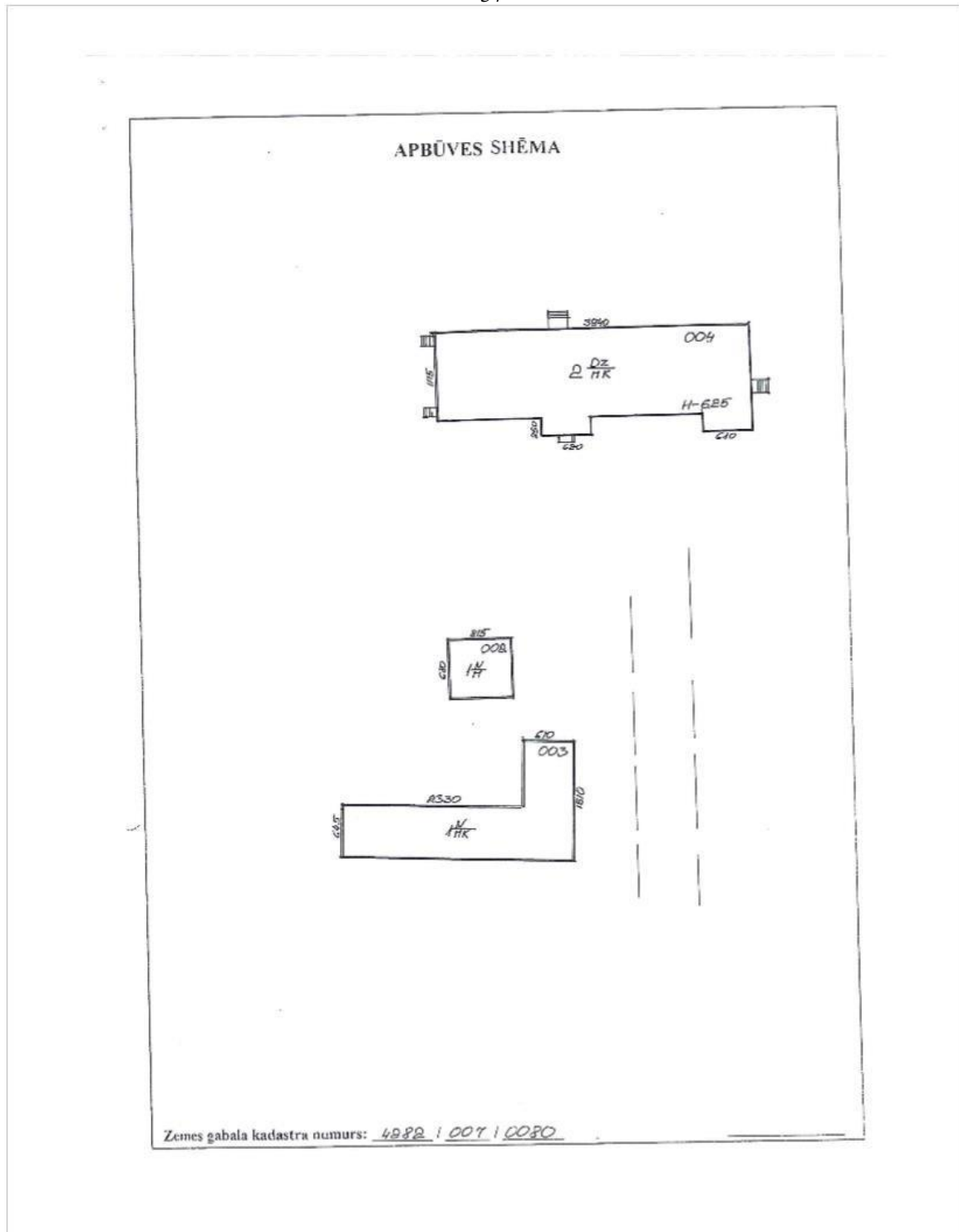
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 222.9
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 222.9
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

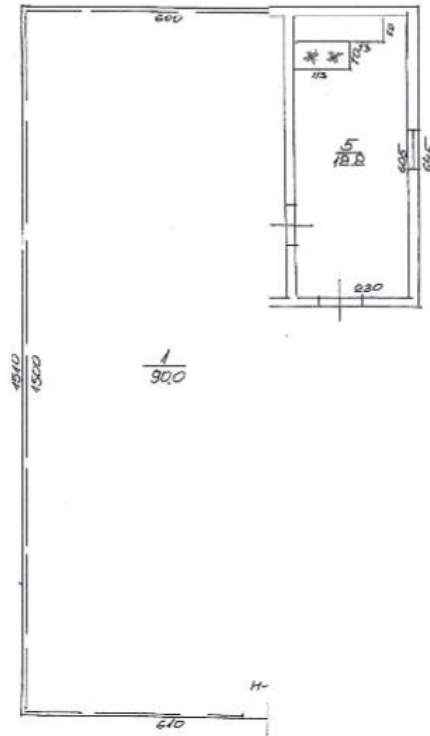
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	90	3	
1	2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	40.2	2.5	
1	3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	43.9	2.5	
1	4	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	36.6	2.5	
1	5	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.2	2.5	

Būves kadastra apzīmējums:42820070080003

Izdrukas datums:17/05/2001 Lapa Nr. 4

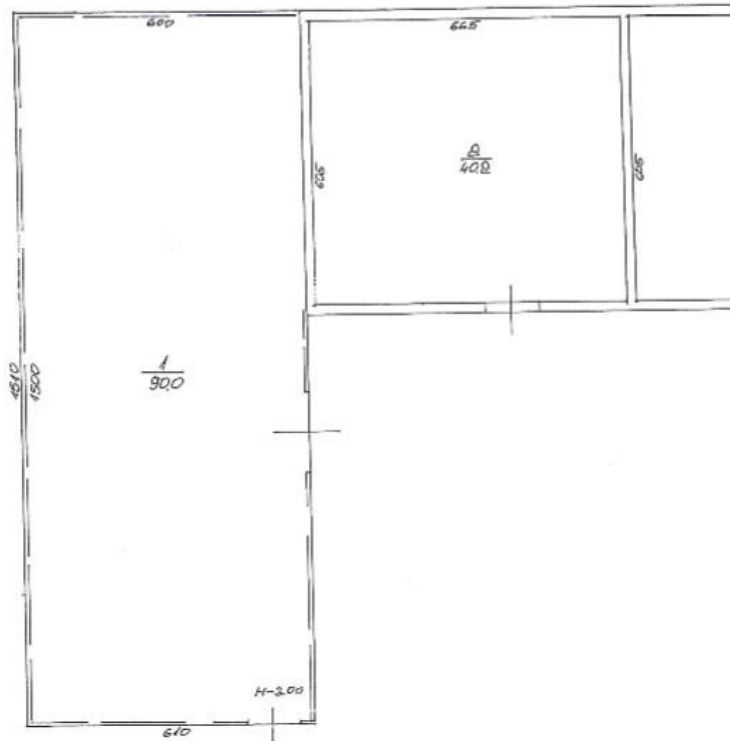


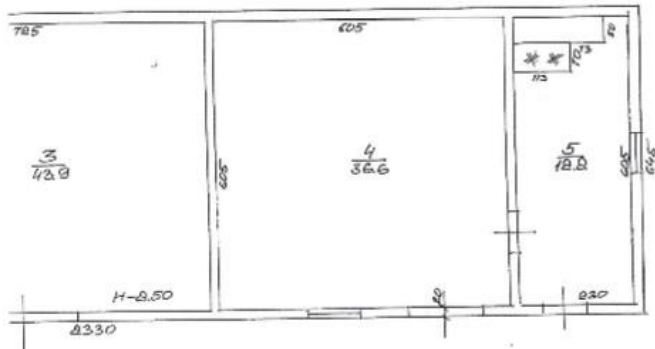
BŪVES 1 S



nrējums: 4888 | 001 | 0080 | 003

BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA





Baves kadastrā apzīmējums: 4280 / 007 / 0080 / 003

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KOPĪJA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 42820070080004-02

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

42820070080004

Pusaudžu rehabilitācijas centrs

(Būves nosaukums)

ADRESE: Cēsu rajons
Straupes pagasts
Saulīti

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ilga Ligere

Izpildes datums: 17/05/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jānis Slempers

Pārbaudes datums: 17/05/2001



LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

V. Važa

(Vārds, Uzvārds)

Ilga

(paraksts)

Datums: 2001 . gada " 19 " 05

Būves kadastra apzīmējums: 42820070080004

Izdrukas datums: 17/05/2001

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 42820070080004-02
2. Būves nosaukums: Pusaudžu rehabilitācijas centrs
3. Būves kadastra apzīmējums: 42820070080004
4. Būves adrese: Cēsu rajons, Straupes pagasts, Saulrīti
5. Pēdējās apsekošanas datums: 13/02/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Straupes narkoloģiskā slimnīca
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 31/01/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā: Ilga Līgere
9. Izpildes datums: 17/05/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jānis Slempers
11. Pārbaudes datums: 17/05/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmrcizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Iveta Grinberga

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 02 Laukakmeņu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 2
 - 4.2. Pazemes: 1
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1970
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- 7.1. Būves pamati Laukakmeņu mūris
 - 7.2. Būves ār sienas Koks/mūris
 - 7.3. Būves pārsegumi Dzelsbetons/betons
 - 7.4. Būves jumts Azbestcimenta loksnes
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 30
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 470.1
10. Būvtilpums (kub.m.): 2938
11. Būves kopēja platība (kv.m.): 724.6
12. Būves lietderībā platība (kv.m.): 724.6
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 100.5
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 624.1
13. Telpu grupu skaits būvē: 4
14. Dzīvokļu skaits būvē: 2
15. Labiekārtojums:
- 15. 2. Vietējā centralizētā apkure
 - 15. 4. Elektroapgāde
 - 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 - 15. 8. Kanalizācija
 - 15. 9. Tualetes telpa 5
 - 15. 10 Vannas (dušas) telpa 1
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 724.6

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 724.6

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 100.5

Dzīvokļu platība (kv.m.): 100.5

Dzīvojamā platība (kv.m.): 53.6

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.) 46.9

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 624.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 624.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: 1

Telpu grupas izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 51.3

Dzīvokļa platība (kv.m.): 51.3

Dzīvojamā platība (kv.m.): 31.3

Dzīvokļa paligtelpu platība (kv.m.): 20

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Sīvas	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	12.6	2.55	
1	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	18.7	2.55	
1	3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	6.6	2.55	
1	4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5.3	2.55	
1	5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1.4	2.55	
1	6	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	6.7	2.55	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs: 2

Telpu grupas izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa

Būves kadastra apzīmējums: 42820070080004

Izdrukas datums: 17/05/2001

Lapa Nr. 4

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 49.2

Dzīvokļa platība (kv.m.): 49.2

Dzīvojamā platība (kv.m.): 22.3

Dzīvokļa paligtelpu platība (kv.m.): 26.9

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	22.3	2.55	
1	2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	16.2	2.55	
1	3	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2.1	2.55	
1	4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1.9	2.55	
1	5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	6.7	2.55	

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupu

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 603.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 603.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.55	
1	2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.2	2.55	
1	3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.7	2.55	
1	4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	2.55	
1	5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	15.3	2.55	
1	6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	2.55	
1	7	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	3.6	2.55	
1	8	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	66.9	2.55	
1	9	Ēdamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	40.6	2.55	
1	10	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.3	2.55	
1	11	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.6	2.55	
1	12	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.55	
1	13	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.2	2.55	
1	14	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	31.6	2.55	
1	15	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.7	2.55	
1	16	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.6	2.55	

Būves kadastra apzīmējums:42820070080004

Izdrukas datums:17/05/2001

Lapa Nr. 5

1	17	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.55	
1	18	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	9.7	2.55	
1	19	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	4.4	2.55	
1	20	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1.7	2.55	
2	21	Bibliotēka	Nedzīvojamā iekštelpa	99.2	3.4	
2	22	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	34.3	3.4	
2	23	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	27.5	3.4	
2	24	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	31	3.4	
2	25	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	34.7	3.4	
2	26	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	38.1	3.4	
2	27	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12	3.4	
2	28	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12	3.4	
2	29	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	54.9	3.4	
2	30	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	29.1	3.4	
2	31	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.4	
2	32	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.4	

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupu

Telpu grupas platību eksplikācija:

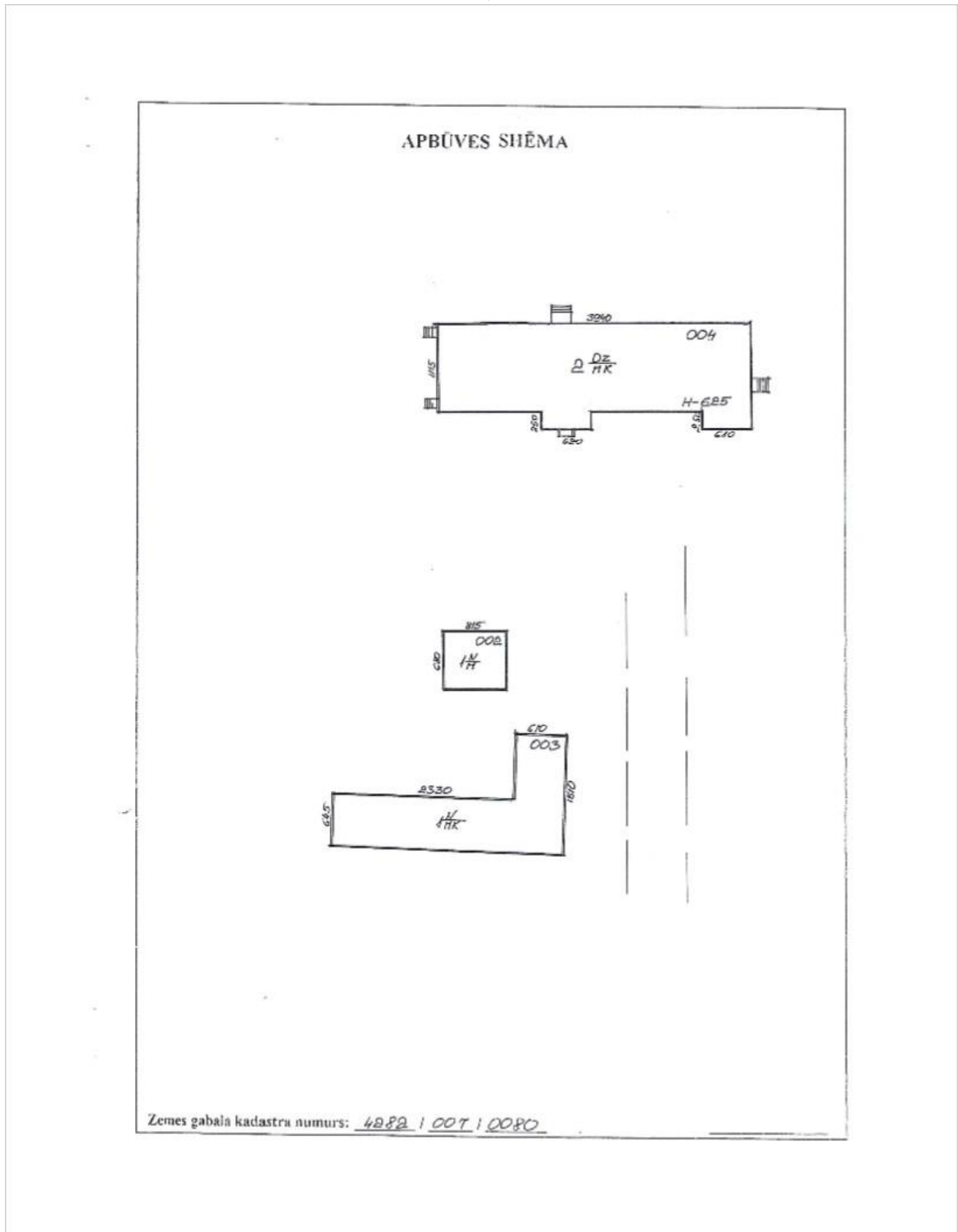
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 20.8

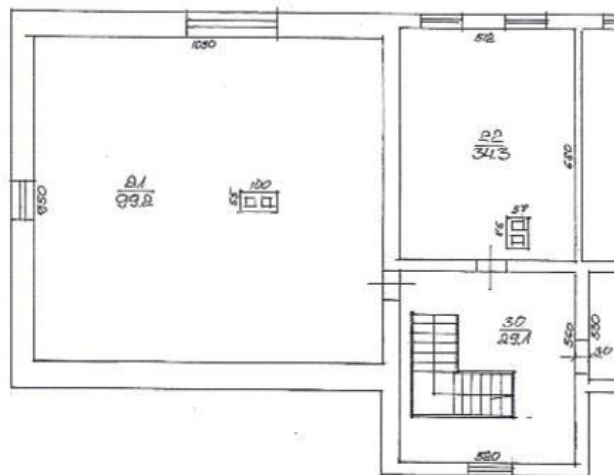
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 20.8

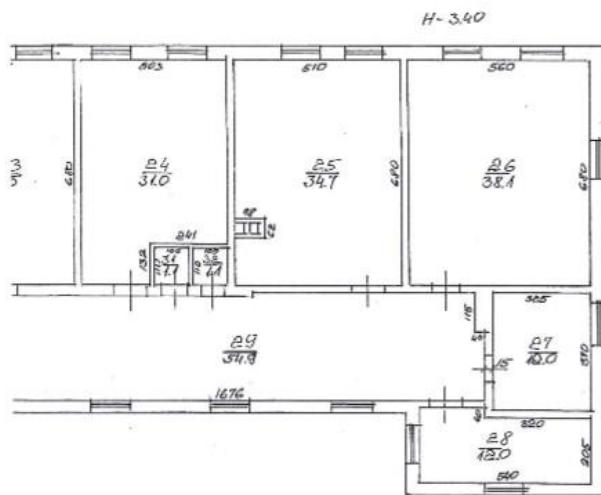
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
-1	1	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	20.8	2	

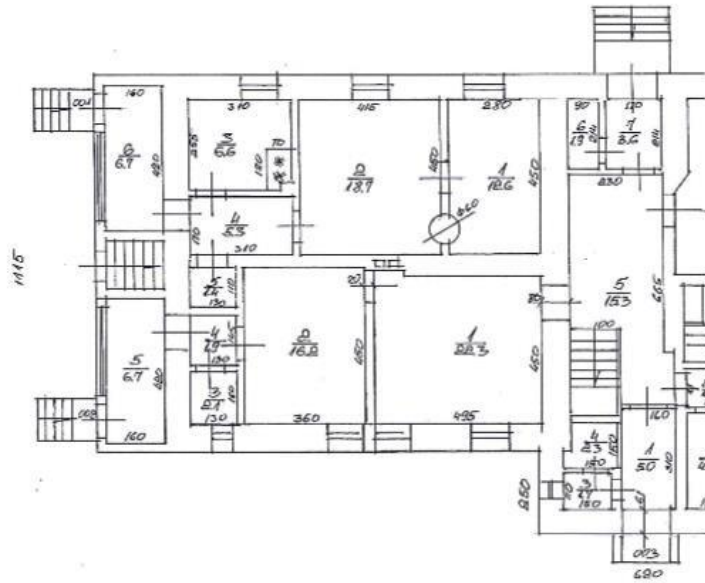


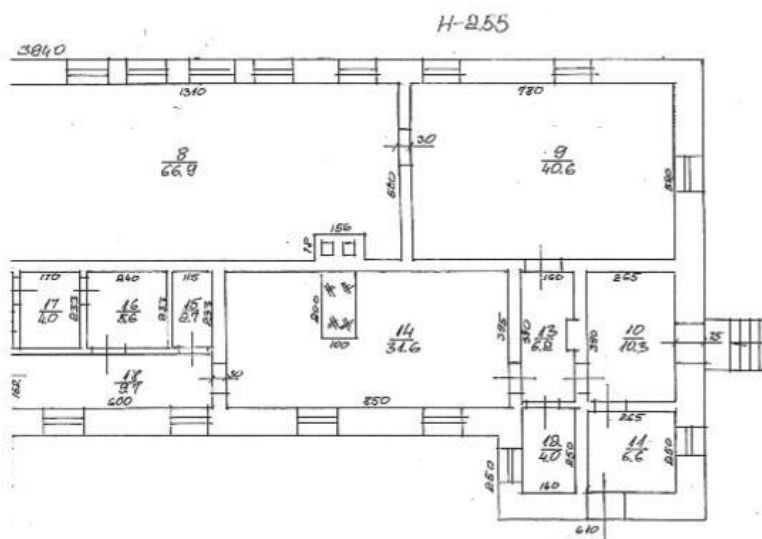
BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 44821 007 1 0080 1 004

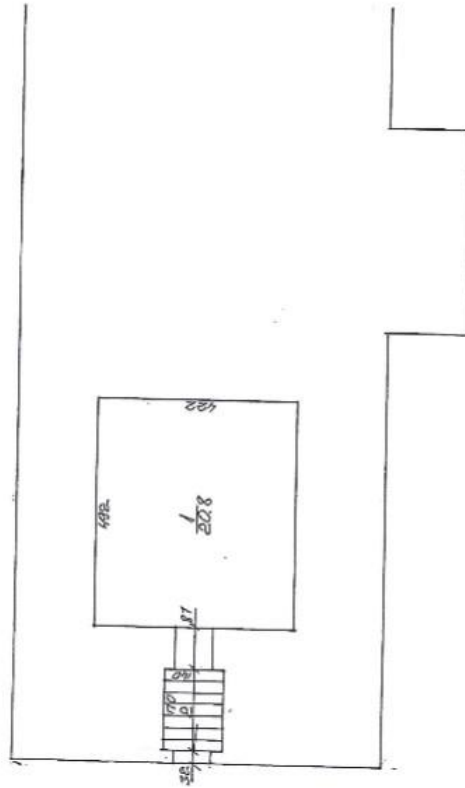
BŪVES / STĀVA PLĀNA SHĒMA





Bāves kadastra apzīmējums: 4882 / 007 / 0080 / 004

BŪVES -1- STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 4880/007/0080/004



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42820070080	Saulīti	19534	10000069180	Straupes pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	19534
Kopplatība:	3.5901
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	19534 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	29676 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	19534 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	29676 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42820070177	1/1	4839	"Saulīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov., LV-4152

Kadastrālā vērtība (EUR):	4839
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.5901
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4839 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10770 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
42820070080002	1/1	317	"Saulīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov., LV-4152	Katlu māja
42820070080003	1/1	2109	"Saulīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov., LV-4152	Saimniecības ēka
42820070080004	1/1	12269	"Saulīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov., LV-4152	Pusaudžu rehabilitācijas centrs

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.5901
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.4437
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	1.4437

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.7904
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	1.3560

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	3.5901	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	12.12.2018	7313020500	nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija	3.5901	ha
2	12.12.2018	7311050300	tauvas joslas teritorija gar ezeru	0.1445	ha
3	12.12.2018	7311020206	dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.1445	ha
4	12.12.2018	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0393	ha
5	12.12.2018	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0394	ha
6	12.12.2018	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0201	ha
7	12.12.2018	7312050300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0004	ha
8	12.12.2018	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0286	ha
9	12.12.2018	7312010201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0873	ha
10	12.12.2018	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0141	ha
11	12.12.2018	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0227	ha
12	12.12.2018	7312010202	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0362	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
42820070080002	1/1	317	"Saulīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov., LV-4152	Katlu māja
Kadastrālā vērtība (EUR):		317		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		317 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		703 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		37.5		
Galvenais lietošanas veids:		1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas		
Būves tips:		12510103 - Katlumājas		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:		1940		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		13.02.2001		

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	37.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	37.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	37.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	37.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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 (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42820070080002002	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	317
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	317 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	703 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Katlu telpa
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.02.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	37.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	55.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	194.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens	-	1940	-	30
Ārsienas un karkasi	Laukakmens	-	1940	-	30
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1940	-	30

Jumts (segums)	Azbestcements	-	1940	-	30
----------------	---------------	---	------	---	----

Reģistrētie labiekārtojumi

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

42820070080003	1/1	2109	"Saulrīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov., LV-4152	Saimniecības ēka
----------------	-----	------	--	------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	2109
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2109 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5015 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	222.9
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1991
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.02.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	222.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	222.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	222.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	222.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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 (%):	10
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42820070080003001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	2109
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2109 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5015 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.02.2001

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	222.9
Dzīvojamā 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
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	222.9
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	222.9
Nedzīvojamā 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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	90.0	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	40.2	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	43.9	-
4	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	36.6	-
5	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	12.2	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	242.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	679.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1991	-	10
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1991	-	10
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1991	-	10
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1991	-	10

Reģistrētie labiekārtojumi

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

42820070080004	1/1	12269	"Saulīti", Lielstraupe, Straupes pag., Cēsu nov., LV-4152	Pusaudžu rehabilitācijas centrs
----------------	-----	-------	---	---------------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	12269
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	12269 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	13188 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	724.6
Galvenais lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Būves tips:	12640101 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.02.2001

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42820070080004001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	869
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	869 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	934 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.02.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	51.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	51.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	51.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20
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	2.55	-	-	12.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	18.7	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	6.6	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	5.3	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.4	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	6.7	-

42820070080004002	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	833
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	833 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	895 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.02.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	49.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	49.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	49.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	22.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	26.9
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	2.55	-	-	22.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	16.2	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	2.1	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.9	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	6.7	-

42820070080004003

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	10215
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10215 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10980 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Pusaudžu rehabilitācijas centrs
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	32
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.02.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	603.3
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.):	603.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	603.3
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	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	5.0	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	4.2	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	1.7	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	2.3	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	15.3	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	1.9	-
7	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	3.6	-
8	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	66.9	-
9	Ēdamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	40.6	-
10	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	10.3	-
11	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	6.6	-
12	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	4.0	-
13	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	6.2	-
14	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	31.6	-
15	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	2.7	-
16	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	5.6	-
17	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	4.0	-
18	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	9.7	-
19	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	4.4	-
20	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	1.7	-
21	Bibliotēka	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	99.2	-
22	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	34.3	-
23	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	27.5	-
24	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	31.0	-
25	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	34.7	-
26	Guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	38.1	-
27	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	12.0	-
28	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	12.0	-
29	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	54.9	-

30	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	29.1	-
31	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	1.1	-
32	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	1.1	-

42820070080004004

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	352
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	352 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	379 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.02.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	20.8
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.):	20.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	20.8
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	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	20.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	470.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2938.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens	-	1970	-	30
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1970	-	30
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1970	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1970	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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	42820070080	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *12*

Jānis Biernis

vārds, uzvārds

281066-12553

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 Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

