

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Cēsu novada Drabešu pagastā,
“Vējdzirnavas”
(kad.nr. 4246 505 0005)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 22. aprīlis

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves

Cēsu novada Drabešu pagastā, “Vējdzirnavas”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4246 505 0005	Drabešu pagasta ZG nodalījums:	100000203320
Apbūve:	Vējdzirnavas kadastra apzīmējums:		4246 005 0083 004
Piezīmes:	<i>Zemesgabals zem apbūves neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā. Ēka saistīta ar zemesgabalu Cēsu novada Drabešu pagastā, “Vējdzirnavas”, kad.nr. 4246 005 0083. Īpašuma tiesības uz zemesgabalu nostiprinātas Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.368. Ar apbūvi saistītās zemesgabala daļas platība ir 1 200 m². Nomas maksas kompensācija sastāda 5% no iznomātā zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Uz iznomātās zemesgabala daļas atrodas vērtējamā apbūve – vējdzirnavas un inženierbūves: auto stāvlaukums, ieejas laukums, akmens bruģa laukums ar ēku ar iestrādātiem fasādes apgaismojuma elementiem, slitu, informatīvo stendu (3 gab.) un tualeti cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, galds ar diviem soliem, velo statīvs, atkritumu urna, zibens uztvērējs/novedējs.</i>		

Īpašumtiesības uz apbūvi:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Vides ministrijas personā	Nodokļu maksātāja kods:	90000028508
------------	---	-------------------------	-------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Vējdzirnavas.	1896.	5 virszemes	169,4	Ēkas fiziskais stāvoklis ir apmierinošs.
Citi apstākļi:	<i>Ēka apskates brīdī tika izmantota, tajā tiek veikta saimnieciskā darbība (ierīkota ekspozīcija par vējdzirnavu vēsturi, tiek organizēti dažādi pasākumi, celtnē ir nozīmīgs tūrisma objekts). Vējdzirnavas apmeklētājiem ir atvērtas no 01. marta līdz 01. novembrim. Vējdzirnavas celtas kā Drabešu muižas dzirnavas apmēram 19. g.s. vidū. Dzirnavu rekonstrukcijas laikā ēkas sienā atrasts akmens ar uzrakstu ANNO 1852. Vējdzirnavas bija pilnīgi izpostītas un tās atjaunotas laikā no 1982. līdz 1984. gadam. Vējdzirnavām ir veikta tās tehniskā stāvokļa pārbaude, kuras laikā tika secināts, ka lielos apjomos vērojami apmetuma zudumi, izdrupumi, java vietām irdena. Iekštelpu sienas mitruma piesātinātas, vietām pārmitras. Uz sienām vērojami izsāļojumi, zaļas nokrāsas bioloģiskais apaugums, aļģes, plaisas apmetumā. Ap ēku bruģēta apmale, vizuāli vērtējot, ar nevienmērīgu slīpumu, kas vietām vērsts uz ēkas pamatiem. Dienvidu pusē izvietotajām durvju vērtnēm vērojamas spraugas, uzstādītais lāsenis virs tām ar spraugām. Koka mēbelēm, kāpnēm un citiem pirmajā stāvā novietotajiem objektiem vērojami lietus ūdens radīti traipi ap 10 cm augstumā. 2. stāva dienvidu logam skārda palodzei gandrīz pilnībā zudis krāsojums, tā rūšējusi, zaudējusi tai paredzēto slīpumu, kas novadītu lietus ūdeni no loga. Logu koksne plaisājusi, vietām krāsojuma zudumi. Zem loga telpā trupējies viens no grīdas dēļiem. Defekti izveidojušies arī dzirnavu galvas skaidu segumam – atrāvušās, no klāja izslīdējušas vairākas skaidas. Korei vērojams nomelnējums, iekšējā skaidas ar mitruma radītiem traipiem, korē sprauga, pa kuru brīvi iekļūst nokrišņi. Ēkai ir jāveic sekojoši remontdarbi:</i> <ul style="list-style-type: none">- veikt jumta seguma remonta darbus, novēršot tālāku ūdens nokļūšanu uz jumta konstrukcijām;- izstrādāt ēkas tehniskā apsekojuma atzinumu, iekļaujot lietus ūdens iekļūšanas ēkā problēmas novēršanas risinājumus, lai to varētu veiksmīgi ekspluatēt ilgtermiņā.			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<i>Saskaņā ar Zemesgrāmatā norādīto: - Atzīme - ēka ar kadastra apzīmējumu 4246 005 0083 004 ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis "Vējdzirnavas" ar valsts aizsardzības Nr.6231.</i>
Piezīmes:	<i>Starp Dabas aizsardzības pārvaldi un ===== ir noslēgts nomas līgums Nr.7.12/285/2021 par nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 4246 505 0005 - vējdzirnavas ar kadastra apzīmējumu 4246 005 0083 004, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4246 005 0083 (adrese "Vējdzirnavas", Drabešu pagasts, Amatas novads) daļu 1 200 m² platībā, kas ietilpst privātpersonai piederošā nekustamajā īpašumā ar kadastra numuru 4246 005 0083, un uz tās esošās inženierbūves - auto stāvlaukumu, ieejas laukumu, akmens bruģa laukumu ap ēku ar iestrādātiem fasādes apgaismojuma elementiem, slītu, informatīvos stendus (3 gb.) un tualeti cilvēkiem ar īpašam vajadzībām, galdu ar diviem soliem, velo statīvu, atkritumu urnu, zibens uztvērēju/novedēju, iznomāšanu līdz 01.07.2026. Nomas maksa sastāda 64,50 EUR (neieskaitot PVN) ceturksnī. Vērtētājam nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.</i>

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	22.04.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 22. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 22. aprīlī ir 10 000 EUR (desmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

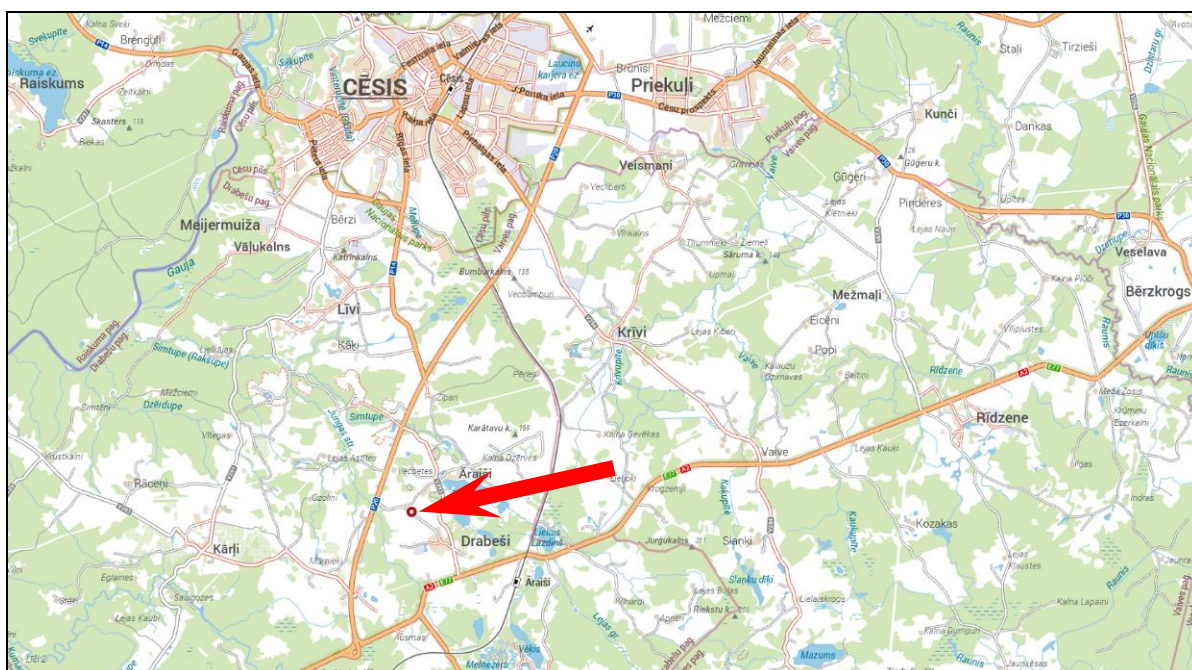
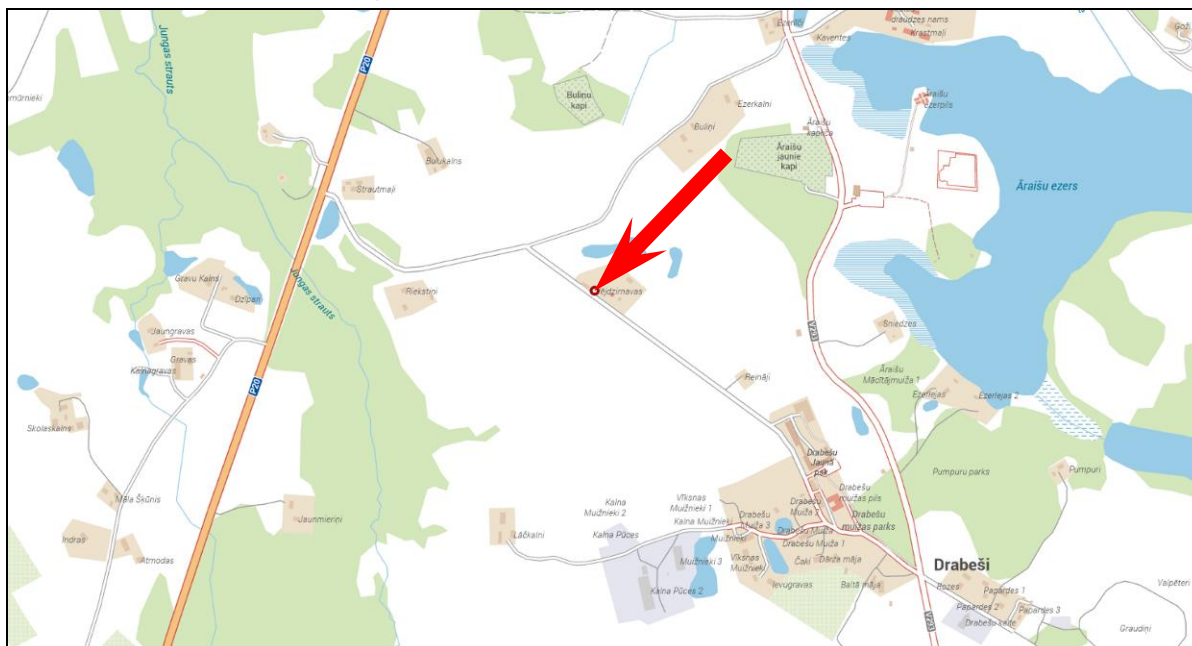
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Izkopējumi no tehniskās inventarizācijas lietas	- 12 lapas;
3. pielikums	Nomas līgums Nr.7.12/285/2021	- 9 lapas;
4. pielikums	Kultūras pieminekļu aizsardzības stāvokļa pārbaudes rezultāts	- 5 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Cēsu novada Drabešu pagastā, blakus apdzīvotām vietām Āraiši un Drabeši, starp Valsts reģionālo autoceļu P20 Valmiera – Cēsis – Drabeši un valsts vietējo autoceļu V293 Drabeši – Līvi. Īpašuma atrodas pie grants seguma pašvaldības autoceļa, netālu no Āraišu ezera. Attālums līdz Cēsu pilsētas centram ir aptuveni 8 km, līdz Valmierai ~ 40 km, līdz valsts galvenajam autoceļam A2 Rīga – Sigulda – Igaunijas robeža ~ 1,5 km.

Īpašums atrodas lauku apbūves teritorijā. Tuvumā atrodas atsevišķas piemājas saimniecības, neapbūvētas teritorijas, mežu masīvi. Aptuveni 3.0 km attālumā ir pagasta pārvalde. Apkārtējā apbūve pārsvarā labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī, teritorija kopumā ir sakopta, vidēji blīvi apzaļumota. Apkārtne pauguraina, ainaviski pievilcīga.

Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas Cēsīs, aptuveni 8 km attālumā. Nozīmīgākie sociālās

*Nekustamā īpašuma – apbūves
Cēsu novada Drabešu pagastā, “Vēdzirnavas”, novērtējums*

infrastruktūras objekti izvietoti aptuveni 8 km attālumā Cēsīs, kur atrodas arī citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c..

Pagastā ir apmierinoši attīstīta transporta infrastruktūra. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido piepilsētas autobusu maršruti, kas pietur pie valsts reģionālā autoceļa P20 Valmiera – Cēsis – Drabeši, A2 Rīga – Sigulda – Igaunijas robeža, tomēr tie kursē salīdzinoši reti.

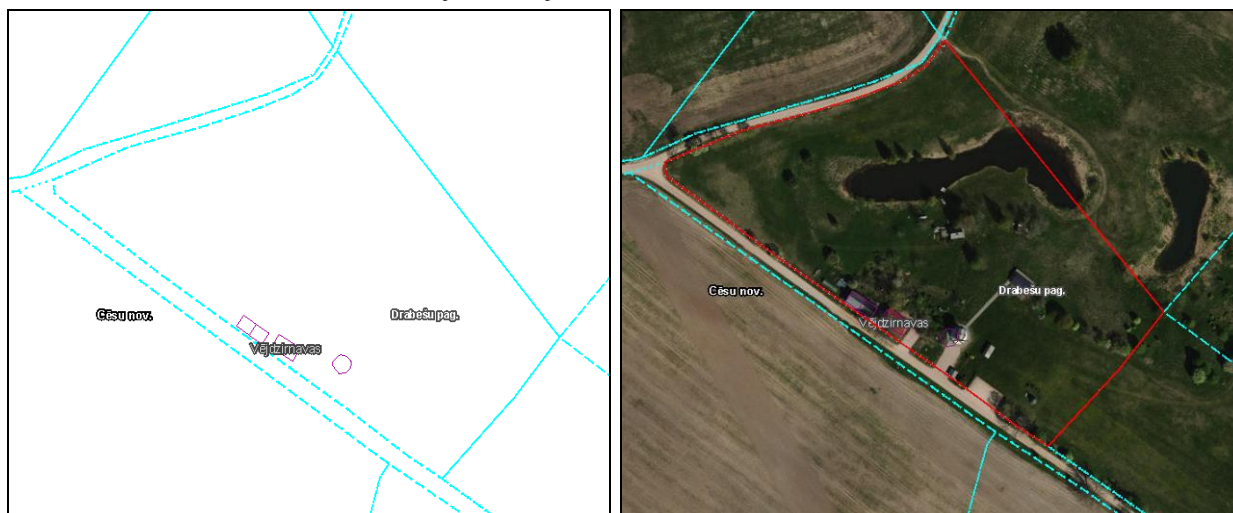
Pieklūšanai tieši pie īpašuma izmantojamie piebraucamie ceļi asfaltēti, daļēji grantēti un labā/apmierinošā stāvoklī. Pa autoceļiem ir vidējas intensitātes transporta un vājas intensitātes gājēju plūsmas.

Ņemot vērā apkārtnes ainavisko pievilcību un iespēju ērti piekļūt pie īpašuma ar automašīnu, atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals, uz kura atrodas vērtējamā apbūve, neietilpst vērtējamā Objekta sastāvā.

reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki, krūmi;
labiekārtojums:	pie ēkas grants laukums, zālājs, apstādījumi;
nožogojums:	bez nožogojuma;
pieejamie inženiertīkli:	uz zemes vēdzirnavas (būves kad.apz. 4246 005 0083 004) un īpašuma sastāvā esošā neietilpstoša apbūve: dzīvojamā māja un palīgēkas.
uz zemes vienības esošā apbūve:	Ar vēdzirnavām ir saistītas sekojošas inženierbūves: auto stāvlaukums, ieejas laukums, akmens bruģa laukums ar ēku ar iestrādātiem fasādes apgaismojuma elementiem, slitu, informatīvo stendu (3 gab.) un tualeti cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, galds ar diviem soliem, velo statīvs, atkritumu urna, zibens uztvērējs/novedējs



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem

Ar vēdzirnavām saistītā zemes vienības daļas platība ir 1 200 m² (saskaņā ar nomas līgumā norādīto). Kopumā teritorija tiek apsaimniekota un kopta. Zemes gabals robežojas gan ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, gan apbūvētiem zemesgabaliem, uz kuriem atrodas piemājas saimniecības un viengimeņu dzīvojamās mājas.

Pieklūšana pie zemes vienības ar kad.apz. 4246 005 0083 iespējama no grants seguma pašvaldībai piederoša ceļa, kuram piekļaujas zemesgabals.

*Nekustamā īpašuma – apbūves
Cēsu novada Drabešu pagastā, “Vējdzirnavas”, novērtējums*

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst apbūve, ko veido vējdzirnavas (kad.apz. 4246 005 0083 004).

Vērtētājiem ir iesniegti izkopējumi no Būves tehniskās inventarizācijas lietas un kultūras pieminekļu aizsardzības stāvokļa pārbaudes rezultāts. Šajos dokumentos uzrādītie celtnes parametri tika izmantoti vērtēšanā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās ēkas apraksts.

Vējdzirnavas.

Nr.	Nosaukums – nozīme	Telpu platības, m ²	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Stāvu skaits	Apbūves laukums, m ²	Būvtilpums, m ³
004	Vējdzirnavas		1896.	5	91.6	716
Ēkas labiekārtojums						
	Celtnes kopējā platība:	169.4	Elektrība			x
			Ūdensvads			-
	Celtnes tehniskais stāvoklis:	apmierinošs	Kanalizācija			-
			Telefons			-
			Piespiedu ventilācija			-
			Apkure			-
Konstruktīvie elementi			Ārdare			
pamati	dzelzsbetons/betons	apmierinošs		Materiāli		Stāvoklis
sienas	laukakmeņu mūris	apmierinošs	Ārējā:	Bez ārdares		-
pārsegums	koks	apmierinošs				
jumta konstrukcija	koks	apmierinošs				
jumta segums	koka šindeļu jumta segums	apmierinošs				
aiļes	koka ārdurvis, koka dubultie logi	apmierinošs				

Dzirnavu iespējamais uzcelšanas datums ir 1852. gads, par ko mudina domāt pārbūves laikā dzirnavu ēkas sienā atrasts akmens ar uzrakstu ANNO 1852. Vējdzirnavas pirms vairākiem gadu desmitiem bija pilnīgi izpostītas un tās atjaunotas laikā no 1982. līdz 1984. gadam. Dzirnavas ir klasiskā holandiešu stilā celtas vējdzirnavas ar grozāmo augšējo daļu, ko no dzirnavu pakājes ar īpašu mehānismu varēja pagriezt vēja virzienā. Dzirnavām ir četri stāvi. Trešajā stāvā bija īpaša tvertne — kratītājs, no kura tajā iebērtie graudi nokļuva otrajā stāvā esošajos dzirnakmeņos. Tajos saberztie milti pa gaņģi (speciālu koka skreju) nonāca pirmajā stāvā, kur iebira maisā. Dzirnavās darbojās arī speciāls pacēlājs, ar kuru graudu maisus no pirmā stāva varēja nogādāt trešajā stāvā.

Vējdzirnavām ir veikta to tehniskā stāvokļa pārbaude, kuras laikā tika secināts, ka lielos apjomos vērojami apmetuma zudumi, izdrupumi, java vietām irdena. Iekštelpu sienas mitruma piesātinātas, vietām pārmitras. Uz sienām vērojami izsāļojumi, zaļas nokrāsas bioloģiskais apaugums, aļģes, plaisas apmetumā. Ap ēku bruģēta apmale, vizuāli vērtējot, ar nevienmērīgu slīpumu, kas vietām vērsts uz ēkas pamatiem. Dienvidu pusē izvietotajām durvju vārtņēm vērojamas spraugas, uzstādītais lāsenis virs tām ar spraugām. Koka mēbelēm, kāpnēm un citiem pirmajā stāvā novietotajiem objektiem vērojami lietus ūdens radīti traipi ap 10 cm augstumā. 2. stāva dienvidu logam skārda palodzei gandrīz pilnībā zudis krāsojums, tā rūsējusi, zaudējusi tai paredzēto slīpumu, kas novadītu lietus ūdeni no loga. Logu koksne plaisājusī, vietām krāsojuma zudumi. Zem loga, telpā trupējies viens no grīdas dēļiem. Defekti izveidojušies arī dzirnavu galvas skaidu segumam – atrāvušās, no klāja izslīdējušas vairākas skaidas. Korei vērojams nomelnējums, iekštelpā skaidas ar mitruma radītiem traipiem, korē sprauga, pa kuru brīvi iekļūst nokrišņi.

Ēkai ir jāveic sekojoši remontdarbi:

- veikt jumta seguma remonta darbus, novēršot tālāku ūdens nokļūšanu uz jumta konstrukcijām;
- izstrādāt ēkas tehniskā apsekojuma atzinumu, iekļaujot lietus ūdens iekļūšanas ēkā problēmas novēršanas risinājumus, lai to varētu veiksmīgi ekspluatēt ilgtermiņā.

Celtnes kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Būtiskas progresējošas plaisas vai ievērojamas ēkas konstruktīvo elementu deformācijas vai bojājumi netika konstatēti.

Ēkas telpu plānojums un konstrukcija pieļauj ierobežotas iespējas to pārbūvēt, lai pielāgotu citam izmantošanas veidam.

Nemot vērā apstākli, ka apbūve atrodas uz citam īpašniekam piederoša zemesgabala, apbūves tālākā izmantošana – esošās ēkas atjaunošana ir atkarīga no zemes īpašnieka labās gribas, kā arī visas turpmākās ēkas attīstības ieceres būs jāaskaņo ar zemes īpašnieku.

1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka tika izmantota saimnieciskai darbībai – darbojās kā tūrisma apskates objekts.

*Nekustamā īpašuma – apbūves
Cēsu novada Drabešu pagastā, “Vēdzirnavas”, novērtējums*

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieceju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas piecejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* piecejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Ņemot vērā īpašuma raksturu – kultūrvēsturisks objekts, kas ir saglabājams un aizsargājams, tad labākā izmantošanas veida analīze netiek veikta. Esošais izmantošanas veids – tūrisma objekts - tiek uzskatīts par labāko un efektīvo.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem nozīmes objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu visā Latvijas teritorijā.

Latvijas Universitātes Latvijas dabas un kultūras pieminekļu datu bāzē apkopotā informācija liecina, ka Latvijā ir apmēram 300 vēsturiskas ūdensdzirnavas un vēdzirnavas. Daudzas no tām ir ļoti sliktā stāvoklī un vairs nav darba kārtībā, citas – saglabājušās vai atguvušas savu kādreizējo spozmi un vēl šodien piesaista apmeklētājus. Strauji attīstoties tehnoloģijām, dzirnavu liktenis strauji mainījās 20. gs. – tās vai nu pārbūvēja, aizmirsa vai pameta. Līdz mūsdienām visbiežāk saglabājušās ir ūdensdzirnavas, bet no vēdzirnavām visbiežāk palikušas tikai drupas. Dzirnavas ir ne tikai nozīmīgs industriālais kultūras mantojums, kas stāsta par industriālo tehnoloģiju attīstību, darba metodēm un darba apstākļu izmaiņām, bet arī interesants apskates objekts.

Darījumi ar līdzīga rakstura īpašumiem – vēdzirnavas Latvijas teritorijā notiek salīdzinoši reti. Tika apkopota informācija par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – kultūrvēsturisku pieminekļu – vēdzirnavu analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir ļoti mazs. Piedāvājumā tika konstatēti daži piedāvājumi, viens no tiem Dienvidkurzemes novadā, īpašuma sastāvā ietilpst gan zemesgabals, gan apbūve – vēdzirnavas sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešams remonts, piedāvājuma summa bija 39 000 EUR, un kapitāli rekonstruētas dzirnavas Talsu novada Valdgales pagastā, vēdzirnavas ir pielāgotas dzīvošanai, ēkas sešos stāvos ir izbūvētas dzīvojamās istabas, sanitārtehniskās telpas, virtuve, ēkai pievadītas inženierkomunikācijas, celtnē ziemas mēnešos tiek apkurināta, piedāvājuma summa sastāda 186 000 EUR. Vērtētāju rīcībā ir informācija, ka privātpašumā esošās dzirnavas tiek rekonstruētas un tiek izmantotas komercdarbībai, kā piemērus var minēt Ventspils novada Vārves pagasta "Pasiectes vēdzirnavas"; Bauskas novada Ceraukstes “Rožmalas” (Ribbes vēdzirnavās). Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem – vēdzirnavām bez zemes pēdējo divu gadu laikā nav zināmi.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma novietojums vēsturiskās Drabešu muižas teritorijā, netālu no Āraišu ezerpils un muzejparka;
- apzaļumota un sakopta apkārtnē;
- salīdzinoši ērta piekļūšana pie Objekta ar transportu.

Negatīvie:

- zemes gabals, uz kā atrodas vērtējamā ēka, neietilpst īpašuma sastāvā;
- apmierinošs ēkas tehniskais stāvoklis;
- nepieciešami ieguldījumi celtnes tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- līdzīgu īpašumu potenciālo pircēju loks pašlaik ir šaurs, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika patēriņu un pircējiem labvēlīgiem finansēšanas nosacījumiem;
- ierobežotas ēkas alternatīvas izmantošanas iespējas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Zeme pašlaik neietilpst īpašuma sastāvā, tādēļ tās tirgus vērtība netika aprēķināta. Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo vērtējamā apbūve ar lielu funkcionālo, ekonomisko un fizisko nolietojumu (pamatēka būvēta 1896. gadā), tādēļ aprēķinos būtu jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas aprēķinu rezultātu padarītu neprecīzu.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Lai noteiktu iespējamo būves tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgām celtnēm un šādu īpašumu piedāvājumu visā Latvijas teritorijā.

Datu par līdzīga rakstura un izmantošanas veida ēku bez zemes pārdošanu vērtētāju rīcībā ir maz. Savukārt, piedāvājumu cenas bieži vien būtiski atšķiras no reālajām darījumu cenām.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma ēku bez zemes īpašuma sastāvā Latvijas teritorijā vērtētāja rīcībā ir maz, kā arī izmantotajiem salīdzināmajiem īpašumiem atšķiras to raksturojošie lielumi. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem – dažādā tehniskā stāvoklī esošām vēdzirnavām. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Tā kā dažiem salīdzināmiem objektiem sastāvā ietilpst zemes gabali, tad aprēķinu gaitā zemes nosacītās tirgus vērtības tika atskaitītas no pārdošanas cenām. Visiem salīdzināmajiem objektiem īpašuma sastāvā ietilpst apbūve – vēdzirnavas, kas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, ēkām nepieciešama atjaunošana un tehniskā stāvokļa uzlabošanas darbi.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētājs ir izvēlējis:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Jelgavas nov., Platones pag., “Vēdzirnavas”, kad.nr. 5470 504 0038*. Zemes gabals neietilpst īpašuma sastāvā. Ēku (būvju) īpašumu veido 6-stāvu ķieģeļu mūra vēdzirnavu ar ēka ar kopējo platību 463,5 m². Dzirnavu ēka būvēta 1860.g. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, tai ir nepieciešams veikt remonta darbus. Īpašums pārdots izsolē 2020. gada februārī par 6 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli*



Nekustamā īpašuma – apbūves
Cēsu novada Drabešu pagastā, “Vēdzirnavas”, novērtējums

2. īpašums Valmieras nov., Plāņu pag., “Dzirnavas”, kad.nr. 9476 012 0125. Zemes gabala platība 4 600 m², apbūve - ķieģeļu mūra dzirnavu ēka ar kopējo platību 166,9 m². Ēka apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, ekspluatācija uzsākta 1880.g. Īpašums pārdots 2024. gada oktobrī par 12 000 EUR. Aprēķinu gaitā zemesgabala nosacītā tirgus vērtība tika atskaitīta no nekustamā īpašuma pārdošanas cenas. Aprēķiniem 1 m² zemesgabala tirgus vērtība tika pieņemta aptuveni 2,2 EUR/m² (Plāņu pagastā zemesgabalu ar platību līdz 1 ha vidējās darījumu cenas 2026. gadā bija robežās no 1,8 EUR/m² – 4,0 EUR/m²).



3. īpašums Dienvidkurzemes nov., Medzes pag., Kapsēde, “Vēdzirnavas”, kad.nr. 6476 007 0073. Zemes masīva platība 5 350 m² (sastāv no divām zemes vienībām 2 750 m²; 2 600 m²) un apbūve – akmens mūra dzirnavu ēka ar kopējo platību 30,0 m². Ēka apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, ekspluatācija uzsākta 1870.g. Īpašums tiek piedāvāts pārdošanā 2026. gadā par 39 000 EUR. Aprēķinu gaitā zemesgabala nosacītā tirgus vērtība tika atskaitīta no nekustamā īpašuma pārdošanas cenas. Aprēķiniem 1 m² zemesgabala tirgus vērtība tika pieņemta aptuveni 5,0 EUR/m² (Medzes pagastā zemesgabalu ar platību līdz 1 ha vidējās darījumu cenas 2026. gadā bija robežās no 3,5 EUR/m² – 17,0 EUR/m²).



*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Ņemot vērā īpašuma raksturu, tehnisko stāvokli, novietojumu, pašreizējo izmantošanu, tad aprēķinu tabulā aprēķinām par aprēķinu vienību tiek izmantota kopējā darījuma summa, (salīdzināts īpašums pret īpašumu).

Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Cēsu nov., Drabešu pag., "Vēdzirnavas"	Jelgavas nov., Platonas pag., "Vēdzirnavas"	Valmieras nov., Plāņu pag., "Dzirnavas"	Dienvidkurzemes nov., Medzes pag., Kapsēde, "Vēdzirnavas"
	ēku (būvju) īpašums	ēku (būvju) īpašums	zeme ar apbūvi	zeme ar apbūvi
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	6 000	12 000	39 000
Darījuma laiks		02.2020.	10.2024.	piedāvājums
Zemes platība, m ²	-	-	4600	5350
Ēkas platība, m²	169,4	463,5	166,9	30,0
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	sliktš	apmierinošs/sliktš	apmierinošs/sliktš
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu		
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 6 000	EUR 12 000	EUR 39 000
2. Darījuma apstākļi (tīpsks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		sliktāki 5%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 6 300	EUR 12 000	EUR 39 000
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk 10%	sliktāk 5%	labāk -15%
		EUR 6 930	EUR 12 600	EUR 33 150
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 6 930	EUR 12 600	EUR 33 150

Nekustamā īpašuma – apbūves
Cēsu novada Drabešu pagastā, “Vēdzirnavas”, novērtējums

	lielāka	-20%	līdzvērtīga	0%	mazāka	10%
5. Ēkas platība	EUR 5 544		EUR 12 600		EUR 36 465	
6. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 5 544		EUR 12 600		EUR 36 465	
7. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	sliktāk	15%	sliktāk	10%	sliktāk	10%
	EUR 6 376		EUR 13 860		EUR 40 112	
8. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 6 376		EUR 13 860		EUR 40 112	
9. Ēkas uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	sliktāk	15%	sliktāk	15%	sliktāk	15%
- apvidus ekoloģiskie aspekti	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- teritorijas labiekārtojums	sliktāk	10%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
- apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		25%		20%		20%
	EUR 7 970		EUR 16 632		EUR 48 134	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)	33%		39%		23%	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 7 970		EUR 16 632		EUR 48 134	
10. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- nosacītā zemes tirgus vērtība	EUR 0		-EUR 10 120		-EUR 26 750	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 7 970		EUR 6 512		EUR 21 384	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,4		0,4		0,2	
Īpašuma tirgus vērtība, EUR			EUR 10 069			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 10 069 EUR.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **10 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūves (vējdzirnavas, kad.apz. 4246 005 0083 004), kas atrodas Cēsu novada Drabešu pagastā, “Vējdzirnavas”, novērtējumu, ir noteikta:

- **tirgus vērtība**, kas 2026. gada 22. aprīlī ir **10 000 EUR** (desmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000203320

Kadastra numurs: 42465050005

Nosaukums: Vējdzirnavas

"Vējdzirnavas", Drabešu pag., Cēsu nov.

Nodalījuma aktualizēts (18.03.2016., 400001281739) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no ēkas (kadastra apzīmējums 4246 005 0083 004). Žurn. Nr. 300001321514, lēmums 03.02.2006., tiesnese Inese Kiršteine Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001281739)		
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 42460050083004). Precizēts 18.03.2016., Žurn. Nr. 400001281739, tiesneša palīgs Sigita Drava		
1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu "Vējdzirnavas", Drabešu pag., Amatas nov., Cēsu raj., kadastra numurs 4246 005 0083, Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.368. Zemes īpašnieks Velta Ārija Grundule, personas kods 010434-11286. Žurn. Nr. 300001321514, lēmums 03.02.2006., tiesnese Inese Kiršteine Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.2 (400001281739)		
1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 42460050083. Precizēts 18.03.2016., Žurn. Nr. 400001281739, tiesneša palīgs Sigita Drava		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LATVIJAS REPUBLIKAS VIDES MINISTRIJAS, nodokļu maksātāja kods 90000028508, personā.		
1.2. Pamats: 1976. gada 22. septembra pirkuma-pārdevuma līgums, reģ. Nr.66. Žurn. Nr. 300001321514, lēmums 03.02.2006., tiesnese Inese Kiršteine		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ēka ar kadastra apzīmējumu 42460050083004 ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis "Vējdzirnavas" ar valsts aizsardzības Nr.6231.		
1.2. Pamats: 2016.gada 9.februāra Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.78. Žurn. Nr. 300004061138, lēmums 16.03.2016., tiesnese Inese Kiršteine		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 17.03.2026 14:35:28.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
LIETA

CĒSU rajons

_____ pilsēta

_____ iela

DRABEŠU pagasts

(pilsētas lauku teritorija)

VĒJDIRNAVAS

(īpašuma nosaukums)

KADASTRA NUMURS

4	2	4	6	0	0	5	0	0	8	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Arhīva lietas Nr. 7239

SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.	Dokumenta nosaukums	Lapu Nr.
1.	004	
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETU KOPSAVILKUMS

Ēkas

Būves kadastra apzīmējums	Būves nosaukums	Arsienu materiāls	Virszemes stāvu skaits	Būvtilpums (kub.m.)	Apbūves laukums (kv.m.)	Fiziskais nolietojums (%)	Patvaļīgas būvniecības pazīmes
Adrese: Cēsu raj., Amatas nov., Drabešu pag., "Vējdzirnavas"							
42460050083004	Vējdzirnavas	Laukakmeņu mūris	5	716	91.6	25	NAV

Tehniskās inventarizācijas lietu kopsavilkuma sagatavotājs: Anna Elpere

Izpildes datums 30.11.2005

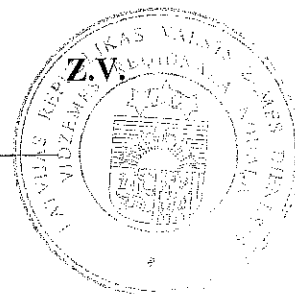
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

S. Eglīte

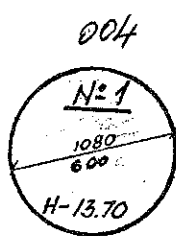
(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

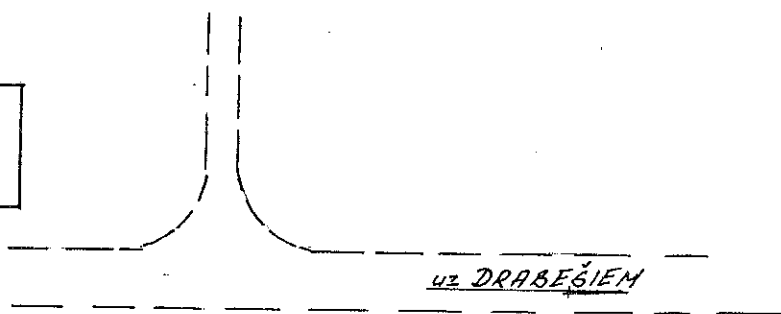


Datums: _____ . gada " 07. 12. 2005

BŪVES NOVIETNES SHĒMA



Esošā dzīvojamā māja



LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
LIETA**

Lietas numurs	42460050083004-02
Lapu skaits	
Kadastra apzīmējums	42460050083004
Nosaukums	Vējdzirnavas
Adrese	"Vējdzirnavas", Drabešu pag., Amatas nov., Cēsu raj.

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

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā



Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:
Izpildes datums: 30.11.2005

Anna Elpere

(paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 30.11.2005

Inita Cinevica

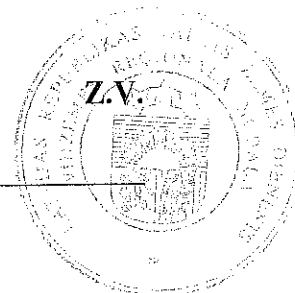
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

S. Eglīte

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)



Datums: _____ .gada _____ . 07. 12. 2005

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Inventarizācijas pasūtītāji: SIA Livland
Iesniegtie dokumenti: Pirkšanas – pārdošanas līgums
 Nr. 66 22.09.1976 Drabešu ciema TDP IK

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Vējdzirnavas
Galvenais lietošanas veids	1262 Muzeji un bibliotēkas
Kapitalitātes grupa	II
Virszemes stāvu skaits	5
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1896
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	25
Apsekošanas datums	30.11.2005

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Laukakmeņu mūris	
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Koks	

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	91.6 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	716 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	169.4
Lietderīgā platība	169.4
Nedzīvojamo telpu platība	169.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība	169.4

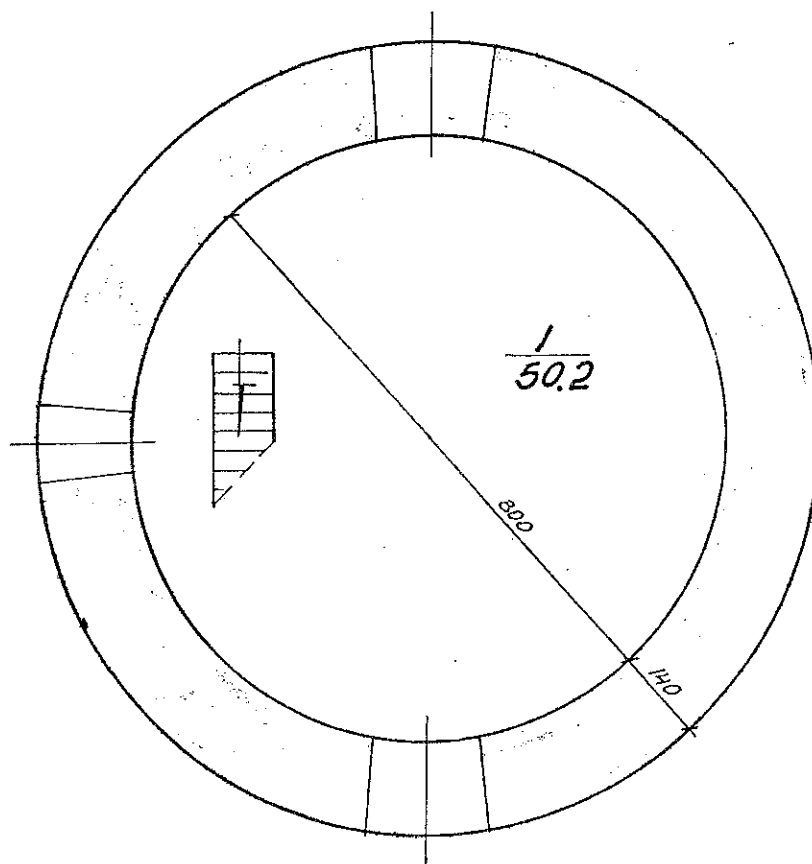
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Vēdzimavas	169.4

Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001	1262	Muzeja vai bibliotēkas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Telpa	50.2		2.50	
2	2	Telpa	36.3		2.30	
3	3	Telpa	26.4		2.40	
4	4	Telpa	18.1		2.35	
5	5	Telpa	38.4		2.65	
Kopā			169.4	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība						169.4

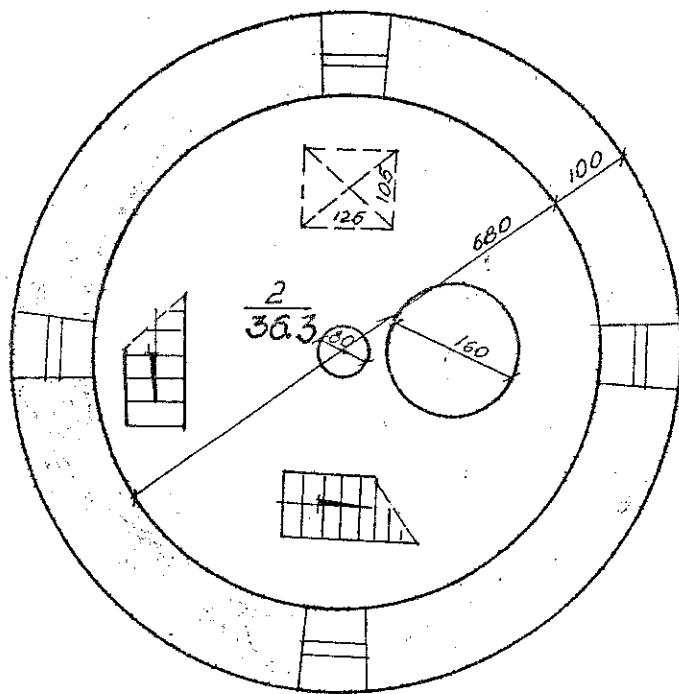
BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



1 Stāvs.
H=2.50

Būves kadastra apzīmējums: 4246/005 10083/004

BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA

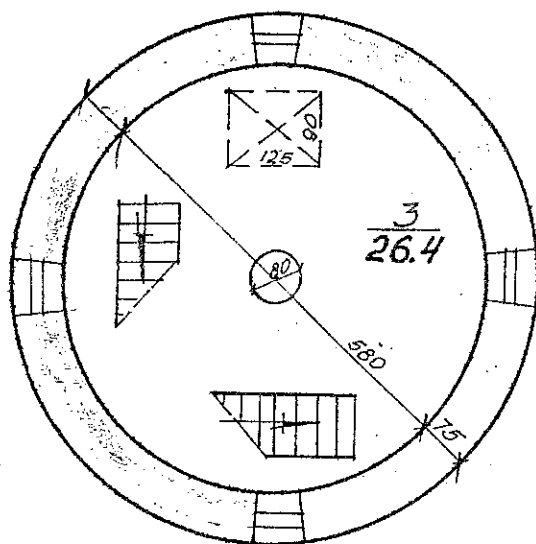


2 Stāvs-

H= 2.30

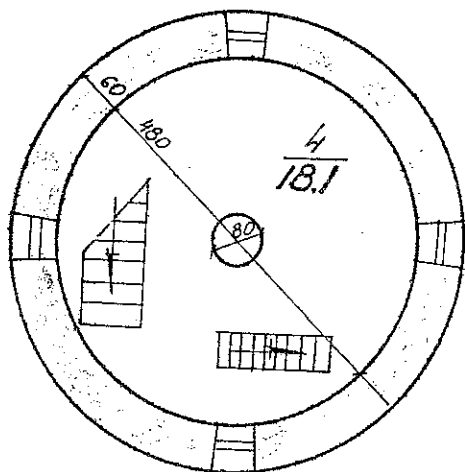
BŪVES 3 STĀVA PLĀNA SHĒMA

3. Stāvs
H=2.40



Būves kadastra apzīmējums: 4246 / 005 / 0083 / 004

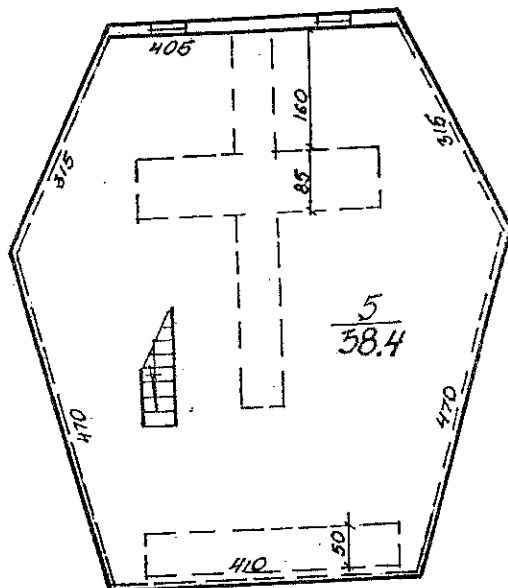
BŪVES 4 STĀVA PLĀNA SHĒMA



4. Stāvs -
H = 2.35

BŪVES 5 STĀVA PLĀNA SHĒMA

5. Stāvs
H=2.65





Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Pils laukums 5, Cēsis, Cēsu novads, LV - 4101, tālr. 64123834, e-pasts vidzeme@mantojums.lv, www.nkmp.gov.lv

Lēmums

Cēsis

23.08.2024. Nr. NKMP/2024/14.4-12/4477

Dabas aizsardzības pārvaldes
Vidzemes reģionālajai administrācijai
vidzeme@daba.gov.lv

Informācijai: =====

Par kultūras pieminekļu aizsardzības
stāvokļa pārbaudes rezultātiem

Saskaņā ar likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 26. pantu un MK 2004. gada 9. novembra noteikumu Nr. 916 „Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes nolikums” 2.1. punktu, 2024. gada 21. augustā Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – Pārvalde) Vidzemes reģionālās nodaļas amatpersonas veica valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “**Vējdzirnavas**” (valsts aizsardzības Nr. 6231) saglabātības stāvokļa pārbaudi.

Apsekošanas laikā (22.08.2024. apsekošanas akta Nr. AA-1825/2024) konstatēts, ka lielos apjomos vērojami apmetuma zudumi, izdrupumi, java vietām ir dena. Iekštelpu sienas mitruma piesātinātas, vietām pārmitras. Uz sienām vērojami izsāļojumi, zaļas nokrāsas bioloģiskais apaugums, aļģes, plaisas apmetumā. Ap ēku bruģēta apmale, vizuāli vērtējot, ar nevienmērīgu slīpumu, kas vietām vērsts uz ēkas pamatiem. Nav vizuāli nolasāms vai ap ēku ir veikta zemes planēšana, kas nodrošinātu lietus ūdens novadīšanu no ēkas pamatiem. Turpmāku bojājumu savlaicīga novēršana būtu ieguvums ēkas veiksmīgākai ekspluatēšanai ilgtermiņā.

Dienvidu pusē izvietotajām durvju vērtnēm vērojamas spraugas, uzstādītais lāsenis virs tām ar spraugām. Koka mēbelēm, kāpnēm un citiem pirmajā stāvā novietotajiem objektiem vērojami lietus ūdens radīti traipi ap 10 cm augstumā. 2. stāva dienvidu logam skārda palodzei gandrīz pilnībā zudis krāsojums, tā rūsējusi, zaudējusi tai paredzēto slīpumu, kas novadītu lietus ūdeni no loga. Logu koksne plaisājusī, vietām krāsojuma zudumi. Zem loga, telpā trupējis viens no grīdas dēļiem.

Defekti izveidojušies arī dzirnavu galvas skaidu segumam – atrāvušās, no klāja izslīdējušas vairākas skaidas. Korei vērojams nomelnējums, iekštelpā skaidas ar mitruma radītiem traipiem, korē sprauga, pa kuru brīvi iekļūst nokrišņi.

Vineta Cipe apsekošanas laikā informē, ka vairākkārt mēģināts apturēt lietus ūdens iekļūšanu ēkā - izveidots sliexsnis pie ieejas pirmajā stāvā, uzstādīts skārda lāsenis virs durvīm,

spraugas starp logu rāmjiem un sienu aizpildītas ar silikonu, taču veiktie darbi nedod vēlamo rezultātu.

Lai veiktu kultūras pieminekļa saglabātības stāvokļa uzlabošanu un nodrošinātu tā tālāku saglabāšanu, pamatojoties uz likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 11. un 24. pantu un 2021. gada 26. oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr. 720 „Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” 23., 25., 35., 36., 43. un 48. pantu, Pārvalde **Īpašniekam uzdod līdz 30.04.2025.**

- **veikt jumta seguma remonta darbus**, novēršot tālāku ūdens nokļūšanu uz jumta konstrukcijām;
- **ņemot vērā mūra apmetuma erozijas apmērus, nepārtrauktu procesa attīstību, nokrišņu ūdens iekļūšanu ēkā, pastiprināto mitrumu mūrī un konstatētos jumta seguma bojājumus, izstrādāt ēkas tehniskā apsekojuma atzinumu**, iekļaujot lietus ūdens iekļūšanas ēkā problēmas novēršanas risinājumus, uz kura secinājumiem būtu uzsākami pārdomāti un pamatoti ēkas atjaunošanas un tehniskā stāvokļa uzlabošanas darbi.

Pārvaldes prasību izpilde tiks kontrolēta, veicot atkārtotu kultūras pieminekļa aizsardzības stāvokļa pārbaudi. Ja nekādi objekta saglabātības stāvokļa uzlabošanas darbi netiks uzsākti, var tikt lemts par administratīvā pārkāpuma procesa uzsākšanu.

Atgādinām, ka saskaņā ar likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 11. pantu, *„fiziskajām un juridiskajām personām jānodrošina, lai tiktu saglabāti kultūras pieminekļi, kas ir to īpašumā (valdījumā).[..] Kultūras pieminekļa īpašnieka (valdītāja) pienākums ir [..] ievērot likumdošanas un citus normatīvos aktus, kā arī Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.”*

Pārvalde vērš uzmanību, ka balstoties uz 2021. gada 26. oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr. 720 „Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” 35. panta 1. apakšpunktu *“Lai nodrošinātu kultūras pieminekļu aizsardzību un izmantošanu, nepieciešams saņemt pārvaldes atļauju: ja paredzama kultūras pieminekļa konservācija, restaurācija vai citas darbības kultūras piemeklī, kas rada izmaiņas kultūras pieminekļa vai tā daļas apjomā, telpiskajā struktūrā, plānojumā, virsmu apdarē, faktūrā, kolorītā vai komplektācijā vai negatīvi ietekmē tā oriģinālās substances un autentiskuma saglabāšanu”, savukārt, pamatojoties uz 26. pantā teikto “Lai koptu un uzturētu kultūras pieminekli, kā arī veiktu citu saimniecisku darbību, izmantojot oriģinālam atbilstošus materiālus un tehnoloģiju un nepārveidojot kultūras pieminekli, kā arī negatīvi neietekmējot tā vidi un nesamazinot pieminekļa kultūrvēsturisko vērtību, pārvaldes atļauja nav nepieciešama”.*

Lai iepazītos ar pamata informāciju par īpašumā esošo kultūras pieminekli, aicinām Īpašnieku sistēmā <https://mantojums.lv> izveidot lietotāja kontu. Lai izveidotu juridiskās personas lietotāja kontu, lūdzam, rakstiski informēt Pārvaldi par Īpašnieka deleģētu pārstāvi, norādot šīs personas vārdu, uzvārdu, personas kodu, e-pasta adresi un telefonu, nosūtot iesniegumu Pārvaldei (adrese – M. Pils iela 19, Rīga, LV-1050, e-pasts – pasts@mantojums.lv vai E-adrese). Pēc šīs informācijas saņemšanas sistēmas pieejas rekvizīti tiks nosūtīti uz deleģētās personas e-pastu, kas nepieciešamības gadījumā varēs izveidot pieejas kontus arī citiem uzņēmuma darbiniekiem.

Jautājumos par konta izveidi/pieklūvi kultūras mantojuma pārvaldības informācijas sistēmai “Mantojums”, lūdzam vērsties Pārvaldes Kultūras mantojuma informācijas centrā, tālr. 67326603, e-pasts: dokumentacija@mantojums.lv.

Informējam, ka katru gadu ir iespēja iesniegt pieteikumu Kultūras pieminekļu konservācijas un restaurācijas programmā, kuras mērķis ir sniegt finansiālu atbalstu valsts un reģiona nozīmes kultūras pieminekļu īpašniekiem objektu konservācijā, restaurācijā un izpētē. Sīkāka informācija - <https://www.nkmp.gov.lv/lv/kulturas-piemineklu-konservācijas-un-restaurācijas-programma>.

Jautājumu un konsultāciju gadījumā iespējams vērsties Pārvaldes Vidzemes reģionālajā nodaļā Cēsīs, Pils laukumā 5, tālr. 64123834, mob. tālr. 26634037, e-pasts: vidzeme@mantojums.lv.

Pielikumā foto fiksācija no 21.08.2024. apsekošanas uz 2 lpp.

Ar cieņu

Vidzemes reģionālās nodaļas vadītāja –
galvenā valsts inspektore

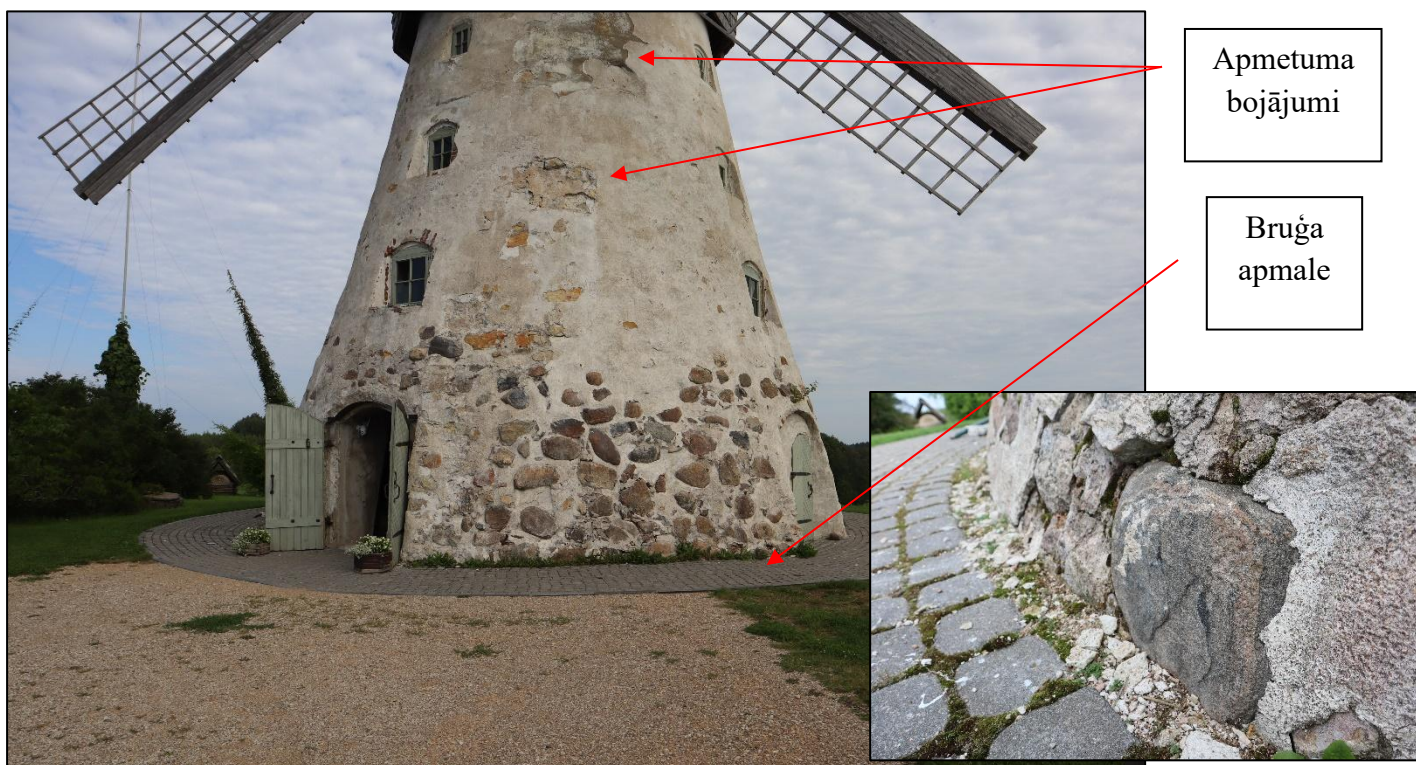
(paraksts*)

Ilze Liekniņa

* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

B. Ķibere, 64123834 vidzeme@mantojums.lv

Pielikums
Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes
Vidzemes reģionālās nodaļas
23.08.2024. lēmumam Nr. NKMP/2024/14.4-12/4477
Foto fiksācija: "Vējdzirnavas", (valsts aizsardz. Nr. 6231)



Apmetuma
bojājumi

Brūģa
apmale

Apmetuma bojājumi, kadru Nr. IMG_2971, IMG_2952.



Spraugas starp sienu un durvju vērtnēm un 2. stāva pret dienvidu pusi vērstā loga skārda
palodzes bojājumi, kadru Nr. IMG_2947, DJI_0959.



Mitruma radīti traipi kāpņu apakšējā daļā un pārmitra, izsāļojumu, bioloģiskā apauguma bojāta sienas virsma 1. stāvā, kadru Nr. IMG_2959, IMG_2949.



Jumta seguma bojājumi, kadru Nr. IMG_2934, DJI_0954, DJI_0952.