

Nekustamā īpašuma daļas
(zemes vienības ar kad.apz.4201 003 0226)
Austrumu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā
novērtējums



„INVEST-CĒSIS” SIA

Cēsis, Rīgas ielā 4
LV 44103018948
Tel.29117615/29443049

Norēķinu rēķins LV20UNLA0004007467563
Akciju sabiedrība "SEB BANKA"
Cēsu filiāle, kods UNLALV2X

Cēsu novada pašvaldībai

2023.gada 12.maijā

**Par nekustamā īpašuma daļas
(zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226)
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā
tirgus vērtību**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 003 0154, kas atrodas Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0044 8618, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226 tirgus vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju. Vērtējums pamatojas uz labākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējums sagatavots Cēsu novada pašvaldībai un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226), kas atrodas Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā,
tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2023.gada 12.maijā noapaļojot ir:
22 600 EUR (Divdesmit divi tūkstoši seši simti euro).

Minētās īpašuma vērtības ir spēkā, ja īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašums nav apgrūtināts ar saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

Aprēķinātās īpašuma tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā tehniskais stāvoklis un īpašumtiesības atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Ar cieņu

Ieva Kampe, SIA "Invest- Cēsis" prokūriste

SATURS

1. Vispārējā informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1.Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.Īpašuma raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	7.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	8.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	8.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	9.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	9.lpp.
4. Kopsavilkums	11.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	12.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;	
- Izdruka no kadastra informācijas sistēmas;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

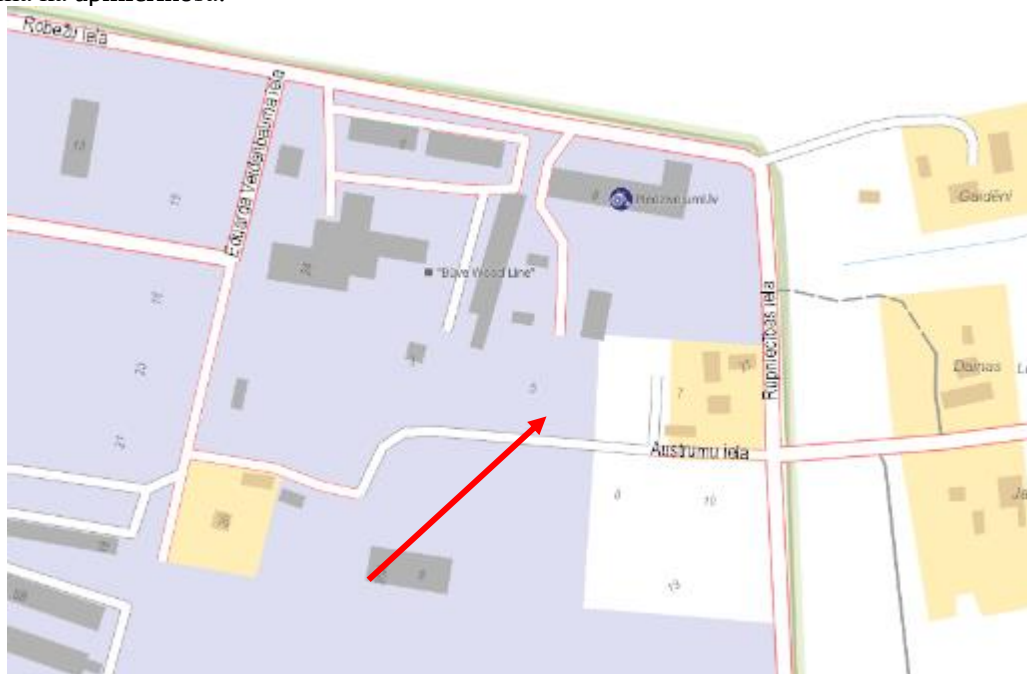
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 003 0154), kas satāv no 2 zemes vienībām ar kopējo platību 6980 kvm.
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2023.gada 12.maijs
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226 ar kopējo platību 5980 kvm.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0044 8618, pamatojoties uz 2008.gada 19.novembra Cēsu pilsētas domes uzzīņ r.1-23/1958; 2008.gada 17.oktobra Cēsu pilsētas domes izziņu Nr.1-25/1776, 2012.gada 24.augusta nostiprinājuma lūgumu, reģ.Nr.3868, īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu	1.Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā 0.0889 ha.
Ķīlas tiesības un to pamats	Nav ierakstu.
Atzīmes un aizliegumi	Nav ierakstu.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem (tajā skaitā arī no kredītsaistībām), kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, - no pasūtītāja saņemto informāciju esmu pieņēmis par patiesu un neesmu pārbaudījis to nevienā oficiālā institūcijā.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zeme. Apaugusi, tiek kopta daļēji.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2023.gada 12.maijā. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka). 3. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. 4.Informācija par kadastru no lapas www.kadastrs.lv . 5. Īpašnieku pārstāvju mutiska informācija par īpašumu. 6.Cēsu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.cesis.lv .

2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētas ziemeļaustrumu daļā Laučiņu mikrorajonā pie pašas pilsētas robežas. Attālums līdz pilsētas centram, autoostai un dzelzeļa stacijai ~3 km. Ražošanas apbūves teritorija. Ielas pretējā pusē atrodas būvmateriālu krautne. Iespējama tieša piebraukšana pie īpašuma dienvidu puses pa Austrumu ielu, iela ar grants segumu. Atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.



2.2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals neregulāras formas daudzstūris ar kopējo platību 0,5980 ha, t.sk. 0.5498 ha krūmāju platība, 0,0482 ha zemes zem ēkām. Teritorija nav nožogota, nav labiekārtota, tiek kopta daļēji. Uz zemes vienības atrodas ēku pamati un sienu daļas. Tuvākās komunikācijas – pa Rūpniecības ielu.

Zemes gabala kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra informāciju 2023.gada maijā ir EUR 16 189 EUR.



Saskaņā ar Cēsu novada teritoriālo plānojumu 2016.-2026.gadam esošais un atļautais zemes lietošanas mērķis ir Rūpnieciskās apbūves teritorijas.



Р rūpnieciskās apbūves teritorija

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001).

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: “Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas”.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 12.maijā**.

Īpašuma vērtības aprēķinā, ņemot vērā īpašuma funkcionālo nozīmi, tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja - tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā īpašuma un līdzīgu vai identisku īpašumu salīdzinājums. Tiek analizēta situācija funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu tirgū, reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Tiek analizēts īpašuma tehniskais stāvoklis, sastāvs, atrašanās vietas, īpašumtiesību ietekme, tā izmantošanas raksturs un iespējas saistībā ar reāli pastāvošo nekustamā īpašuma tirgu vērtēšanas brīdī.

Vērtējums tiek veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām saistībām un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašumtiesības ir sakārtotas, īpašuma daļu atdalīšana saskaņota attiecīgajās institūcijās.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 normām nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā objekta vērtība būs visaugstākā.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, izmantošanu un atbilstību teritorijas plānojumam, vērtētāji aprēķinos vērtējumā īpašuma labāko izmantošanas veidu saista ar rūpniecisko apbūvi.

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitātes ir atsākušās galvenokārt dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgū.

Zemes tirgus aktivitāti un tās cenu ietekmē vairāki faktori un apstākļi: uzņēmējdarbības aktivitātes ietekme, investīciju un būvniecības apjomu ietekme, iedzīvotāju nodarbinātības un labklājības ietekme, kas šobrīd diemžēl nav sevišķi aktīvi.

Zemes gabalu tirgus vērtību būtiski ietekmē zemes gabala lielums - tirgus datu analīze rāda, ka vidēji, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, nelielu apbūves gabalu un lielu, apgūstamu platību tirgus vērtības aprēķina pamatvienības (EUR/kvm) vērtības ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas. Svarīgākais kritērijs zemes gabala iegādei, protams, ir vieta, kas nozīmē arī inženiertīklu nodrošinājumu, infrastruktūru, apkārtējās apbūves kvalitāti, sociālo vidi utt.

Izvērtējot zemes īpašumu tirgu Cēsu reģionā novērojams, ka šobrīd piedāvājuma lielāko daļu veido īpašumi, kuru sastāvā ir individuālo dzīvojamo māju celtniecībai paredzētas zemes platības, retāk atrodami piedāvājumi par zemes platībām, kas paredzētas komerciālu vai rūpnieciskas ražošanas objektu apbūvei. Izanalizējot pēdējo divu gadu laikā notikušos pārdevumu darījumus ar zemes īpašumiem Cēsu pilsētā un tai tuvākajās teritorijās, kas reģistrēti zemesgrāmatā, var secināt, ka pārsvarā pārdotas zemes platības no 1200 līdz 2000 kvm, kas paredzētas individuālo dzīvojamo māju apbūvei. Darījumi par šāda veida zemes platībām noslēgti vidēji par cenām no 3 līdz 20 EUR/kvm, atkarībā no zemes gabala lieluma, atrašanās vietas, no tā, vai tas ir kopts vai apbūvēts. Retāk noslēgti darījumi par zemes īpašumiem, kas paredzēti komercapbūvei vai rūpnieciskai ražošanai. Šādu zemes īpašumu pārdevumu summas reģistrētas vidēji no 2 līdz 15 EUR/kvm.

No 2020.gada marta lielākajā daļā pasaules valstu, arī Latvijā, saistībā ar Covid-19 slimību, ieviesti dažādi ierobežojumi, kā arī izsludināta “*ārkārtējā situācija*”. Tāpat daudzi uzņēmumi šajā laikā slēdza vai mazināja savus ražošanas apjomus. Novērojams bezdarba līmeņa pieaugums. Šāda situācija ilgstošā laika periodā var atstāt būtisku ietekmi uz kopējo pasaules, kā arī Latvijas ekonomikas attīstību. Taču šobrīd nav iespējams prognozēt konkrētas izmaiņas, jo tās galvenokārt saistītas ar spēju ierobežot slimības izplatību. Izvērtējot datus par laika periodu no ārkārtējās situācijas izsludināšanas Latvijā 2020.gada marta mēnesī, redzams, ka šajā periodā būtiskākā ietekme ir uz dzīvojamo īpašumu un individuālās apbūves zemes cenām.

Interneta portālā www.ss.lv reģionā, kurā atrodas vērtējamais nekustamais īpašums, zemesgabalu piedāvājums ir sākot no 2.00 EUR/m² līdz pat 55.00 EUR/m² par 1200 – 24000 m² lieliem apbūves gabaliem.

Analizēts ar pašreizējais vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Piedāvājumā nav vērtējamajam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu pilsētā tuvu labiem piebraucamiem ceļiem (+).
- Liela zemes gabala platība (+;-).
- Atrašanās pilsētas ražošanas teritorijā (+;-).
- Lietošanas mērķis – rūpnieciskā ražošana (+;-).
- Zemes gabals kopts daļēji (-).

3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:

- ja salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir labāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “-” koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “+” koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus 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.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

1. Īpašumu Cēsis Jāņa Poruka ielā 38

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 19 783 kvm netālu no Cēsu pilsētas robežas. Lietošanas mērķis rūpnieciskā ražošana. Pieejamas centralizētas komunikācijas. Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 54000.



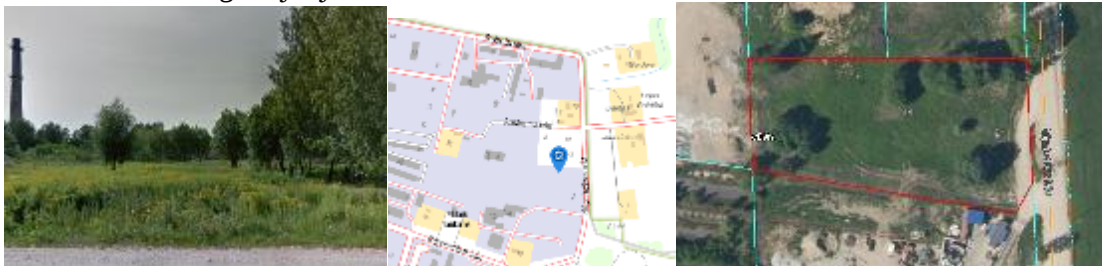
2. Īpašumu Cēsis Zeltkalna ielā 5

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 10011 kvm. Lietošanas mērķis – rūpnieciskā ražošana. Pieejamas komunikācijas. Pārdošanas cena 2021.gada decembrī EUR 38 000.



3. Īpašumu Cēsis Rūpniecības ielā 19

Apbūvēts zemes gabals ar platību 5942 kvm pilsētas ražošanas kvartālā. Platība 5261 kvm. Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 29 116.



	Salīdzināmie objekti		
	Zeltkalna 5	Rūpniecības 19	J.Poruka 38
Pārdošanas cena, EUR	38 000	29 116	69 500
Zemes platība, kvm	10011	5942	19783
Cena par kvm	3.80	4.90	3.51
Vērtības koriģēšana			
Pārdošanas laiks	2021.g.dec.	2022.g.jūl.	2022.g.jūl.
Korekcijas koeficienti			
- atrašanās vieta	-5%	0%	-10%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%
-apkārtnējā apbūve, ainaviskums	-10%	-10%	-10%
-zemes gabala platība	10%	0%	30%
-inženierkomunikācijas	-5%	0%	-10%
-zemes gabala reljefs un konfigurācija	0%	0%	0%
-apgrūtinājumi	0%	0%	0%
-zemes gabala izm.iesp.	0%	0%	0%
-citi faktori	0%	0%	0%
Pārreķina koeficients	-10%	-10%	0%
Reducētā vērtība EUR/kvm	3.42	4.41	3.51
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	3.78		
Vērtējamā obj.zemes platība m ²	5980		
Aprēķinātā vērtība, EUR	22 604		

*Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2023.gada 12.maijā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 22 600**.*

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226), kas atrodas Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā, *tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2023.gada 12.maijā noapaļojot ir:*
22 600 EUR (Divdesmit divi tūkstoši seši simti euro).

Minētās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs un tā tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un pieņemot, ka īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Mēs neuzņemamies atbildību arī par tādām iespējamām īpašuma cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- *mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi;*
- *mums nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.17)

I.Kampe

5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- Iespējamās nekustamā īpašuma tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz iespējamai nomas līguma noslēgšanai, vērtējumā nav ietvertas, jo tās nevar precīzi paredzēt;
- Īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- Bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- Īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot, ja tie vērtējuma atskaitē ir uzrādīti;
- Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Īpašumam ir pieejamas tekstā minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.
- Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru un pasūtītāja piekrišanas nevienam no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkādā veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

**Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226)
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums**

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 02.05.2023 13:26:14

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000448618

Kadastra numurs: 4201 003 0154

Adrese: Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0154.		7464 m ²
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
1.3.	Uz zemes gabala atrodas būve (kadastra apzīmējums 4201 003 0154 001).		
	<i>Žurn. Nr. 300002576749, lēmums 24.11.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
2.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
2.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030013).		6980 m ²
	<i>Žurn. Nr. 300003709280, lēmums 16.09.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
3.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc sadalīšanas:		
3.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030226).		5980 m ²
	Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
3.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030227).		1000 m ²
	Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
3.4.	Pamats: 2022.gada 16.septembra iesniegums.		
	<i>Žurn. Nr. 300005705969, lēmums 07.10.2022, tiesnese Antra Bušmane</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 42010030012.		484 m ²
1.2.	Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 42010030154001).		
1.3.	Tām atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000536987.		
1.4.	Pamats: 2014.gada 8.septembra nostiprinājuma lūgums.		
	<i>Žurn. Nr. 300003709280, lēmums 16.09.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Cēsu pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 19. novembra Cēsu pilsētas domes uzziņa Nr.1-23/1958, 2008.gada 17. oktobra Cēsu pilsētas domes izziņa Nr.1-25/1776.		
	<i>Žurn. Nr. 300002576749, lēmums 24.11.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
2.1.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
2.2.	Pamats: 2012.gada 24. augusta nostiprinājuma lūgums, reģ. Nr.3868, 2008.gada 18. decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 13.punkts.		
	<i>Žurn. Nr. 300003290870, lēmums 06.09.2012, tiesnese Inese Kiršteine</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 apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.		
	Dzēsts		
	Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)		
1.2.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju.		
	Dzēsts		
	Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)		
1.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju.		
	Dzēsts		
	Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)		

**Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226)
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums**

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.4.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)	
1.5.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)	
1.6.	Pamats: 2008.gada 19. novembra Cēsu pilsētas domes uzziņa Nr.1-23/1958. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280) <i>Žurn. Nr. 300002576749, lēmums 24.11.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	
2.1.	Nostiprināta nomas tiesība uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0154 8001 uz desmit gadiem. Nomnieks : SIA Ziemeļvidzemes atkritumu apsaimniekošanas organizācija, nodokļu maksātāja kods 44103015509. Pamats: 2012.gada 2. jūlija nekustamā īpašuma nomas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003457788) <i>Žurn. Nr. 300003290870, lēmums 06.09.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>	0.62 ha
3.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969)	0.0272 ha
3.2.	Atzīme - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969)	0.1029 ha
3.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969)	0.0283 ha
3.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969)	0.0283 ha
3.5.	Pamats: 2014.gada 8.septembra nostiprinājuma lūgums, 2014.gada 20.augustā reģistrēts apgrūtinājumu plāns. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969) <i>Žurn. Nr. 300003709280, lēmums 16.09.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	
III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsts I. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300003290870, 28.08.2012). Pamats 2013.gada 20.maija atcēlēja līgums. <i>Žurn. Nr. 300003457788, lēmums 25.06.2013, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	
2.1.	Dzēstas I. iedaļas atzīmes Nr.1.1, Nr.1.2, Nr.1.3, Nr.1.4, Nr.1.5 un ieraksts Nr.1.6 (žurnāla Nr.300002576749, 19.11.2008). Pamats: 2014.gada 8.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003709280, lēmums 16.09.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	
3.1.	Dzēsti I.iedaļas ieraksti Nr.3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 (žurnāls Nr.300003709280, 10.09.2014). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005705969, lēmums 07.10.2022, tiesnese Antra Bušmane</i>	

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030226

Adrese: Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novads

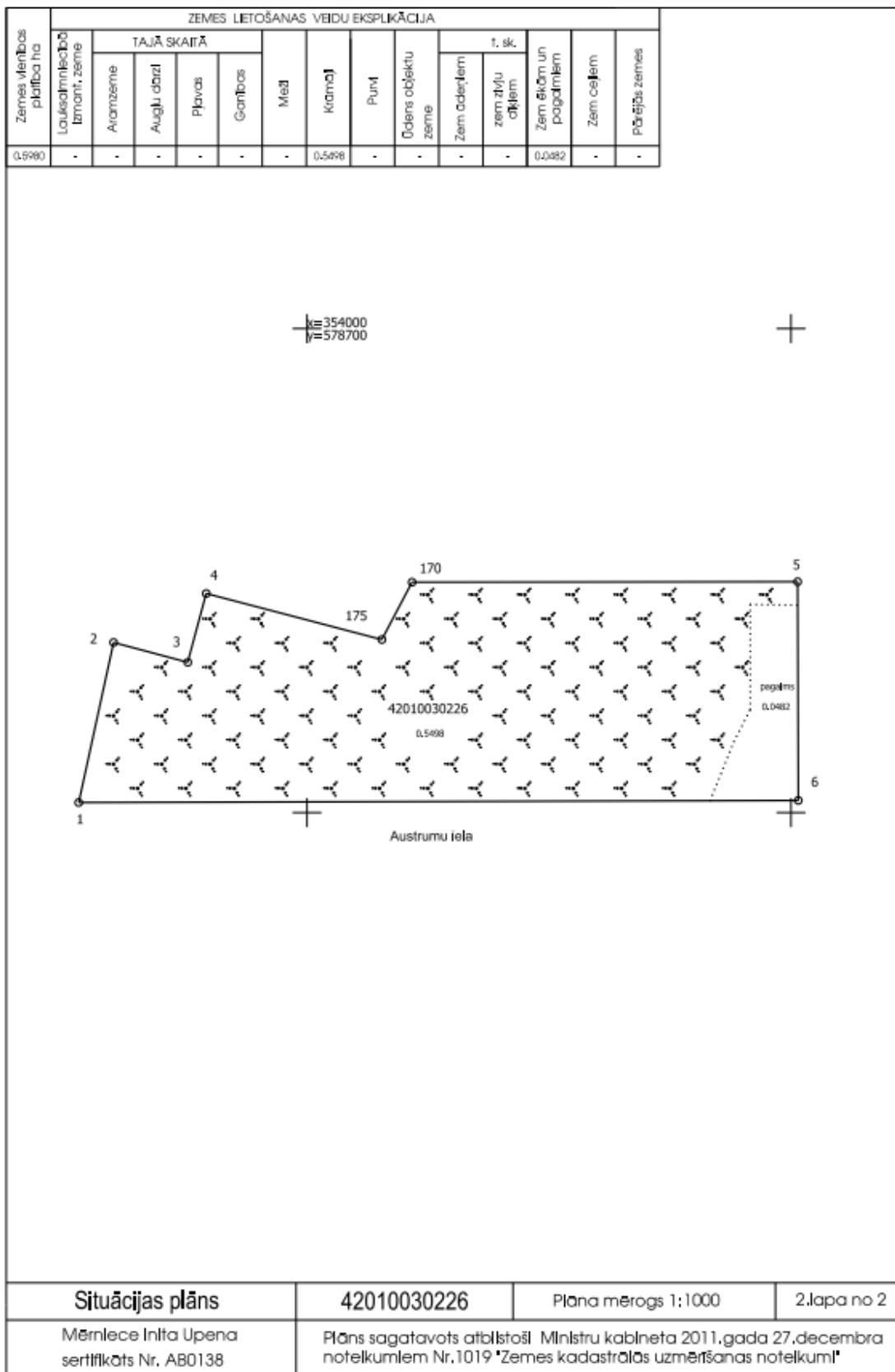
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 12.septembrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.5980 ha

1.lapa no 2

**Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226)
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums**



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030226

Adrese: Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Ārlietu un teritorijas plānošanas komisijas 18.01.2022. lēmumu Nr.9 (prot. Nr. 3) "Par zemes ierīcības projekta Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov., apstiprināšanu"

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 42010030013

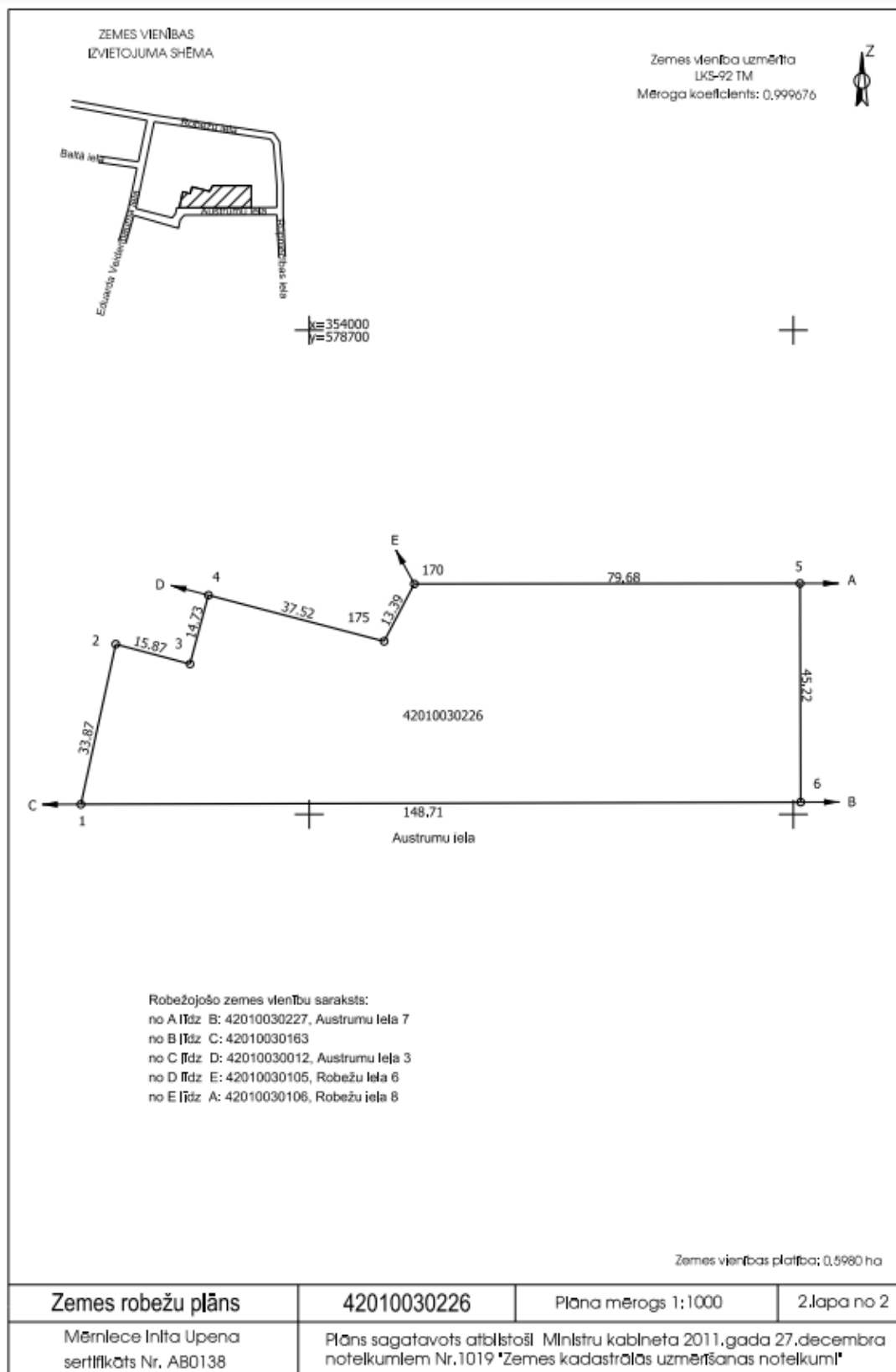
Robežas noteiktas 2022.gada 12.septembrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.5980 ha

1.lapa no 2

**Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226)
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novads novērtējums**



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030226

Adrese: Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0889 ha

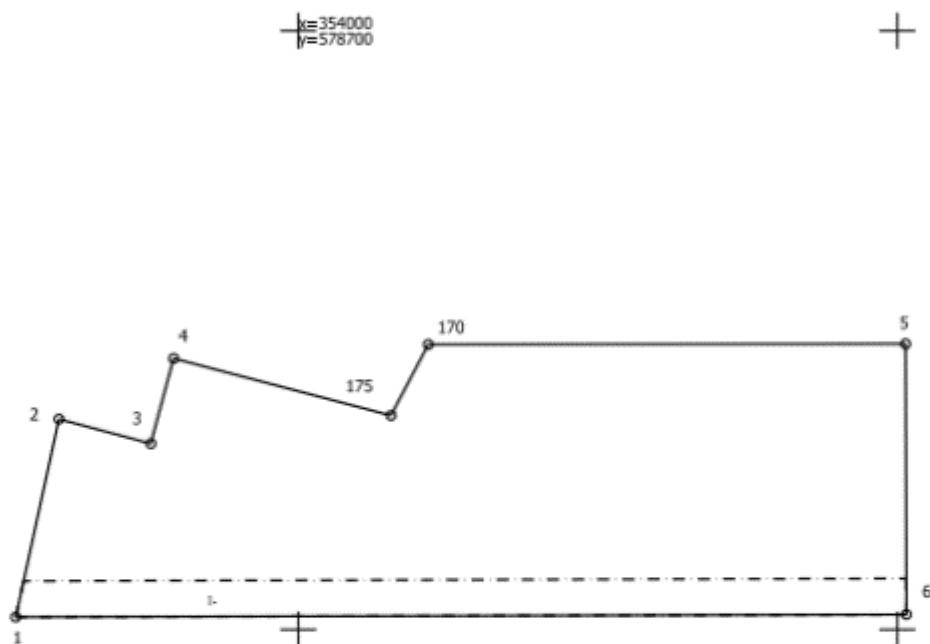
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem: 2022.gada 12.septembrī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.5980 ha

1.lapa no 2

Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226)
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums



Apgrūtinājumu plāns	42010030226	Plāna mērogs 1:1000	2.lapa no 2
Mērniece Inita Upena sertifikāts Nr. AB0138	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42010030154	Austrumu iela 5	19131	100000448618	Cēsis, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	19131
Kopplatība:	0.6980
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	25767 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	25767 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42010030226	1/1	16189	Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Kadastrālā vērtība (EUR):	16189
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5980
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21767 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5980
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
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:	0.5498
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

**Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0226)
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novads novērtējums**

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0482
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.5980	ha

Apgrūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	12.09.2022	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0889	ha

42010030227	1/1	2942	Austrumu iela 7, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101
-------------	-----	------	--

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

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATVIA - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilīta Pētersone

vārds, uzvārds
150760-11307
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums





Dainis Jansons
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

LSIAK - 53 - 290


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 17

Ieva Kampe

vārds, uzvārds
040265-11289
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums


Iainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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