

**Nekustamā īpašuma
Medņu ielā 2,
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 2.augustā

Par nekustamā īpašuma Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu novadā tirgus vērtību

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 008 0420, kas atrodas Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0050 5826, tirgus vērtības noteikšanu atsavināšanai.

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 ar kadastra apzīmējumu 4201 008 0420, kas atrodas Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2023.gada 2.augustā noapaļojot ir:

13 500 EUR (Trīspadsmit tūkstoši pieci 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	8.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	10.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	10.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	11.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	11.lpp.
4. Kopsavilkums	12.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	13.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plāni;	
- Informācija no kadastra informācijas sistēmas;	
- Cēsu novada pašvaldības lēmums par lietošanas mērķa maiņu;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

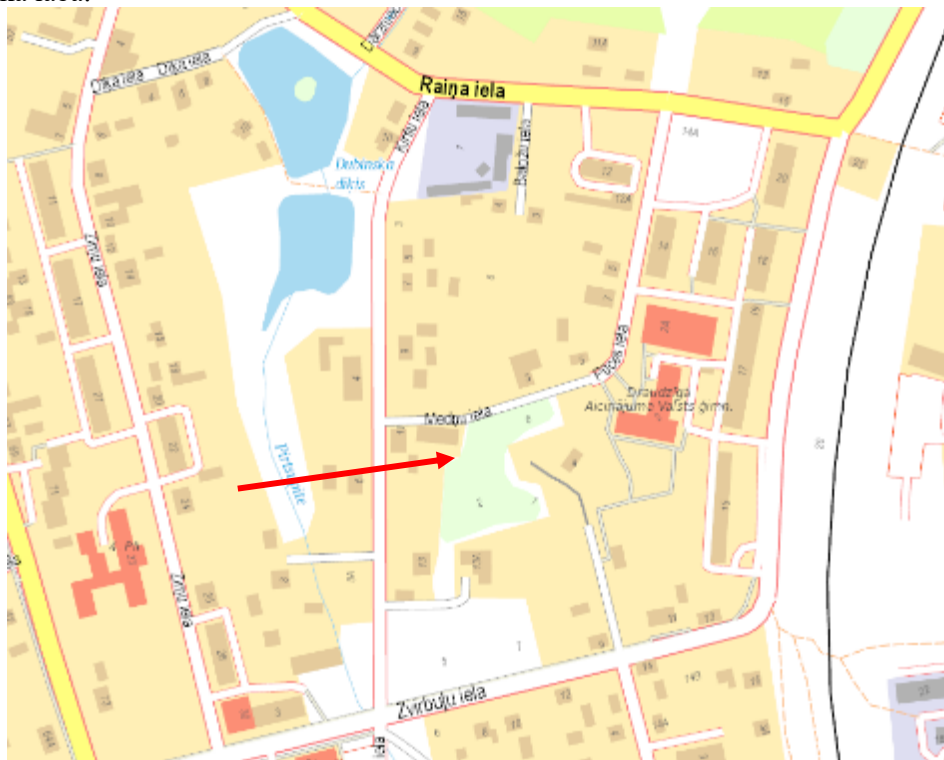
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 008 0420).
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2023.gada 2.augusts
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kopējo platību 2025 kvm. Zemes vienības kadastra apzīmējums 4201 008 0420.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0050 5826, pamatojoties uz 2012.gada 22.maija Cēsu novada pašvaldības uzzīņu Nr.7/1851, īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Aizsargjoslas teritorija gar ielu 0,0120 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, netiek izmantota.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2023.gada 2.augustā. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka). 3.Zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plāni. 4.Kadastra informācija par zemes vienību 5.Cēsu novada pašvaldības lēmums par zemes lietošanas mērķa maiņu. 6.Īpašnieku pārstāvju mutiska informācija par īpašumu. 7.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 dienvidu daļā Zvirbuļkalnā starp Raiņa, Vālodzes, Zvirbuļu un Ķiršu ielām. Tuvumā individuālās dzīvojamās mājas, tuvumā Draudzīgā aicinājuma Cēsu valsts ģimnāzija, Pūces ielas sporta zāle, netālu pilsētas 4.pirmskolas izglītības iestāde, veikals TOP. Vērtējamā zemes vienība atrodas pie Medņu ielas. Piebraukšana no zemes vienības ziemeļu puses no Medņu ielas pa ceļu ar grants segumu. Pilsētas centrs ~2 km attālumā. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.



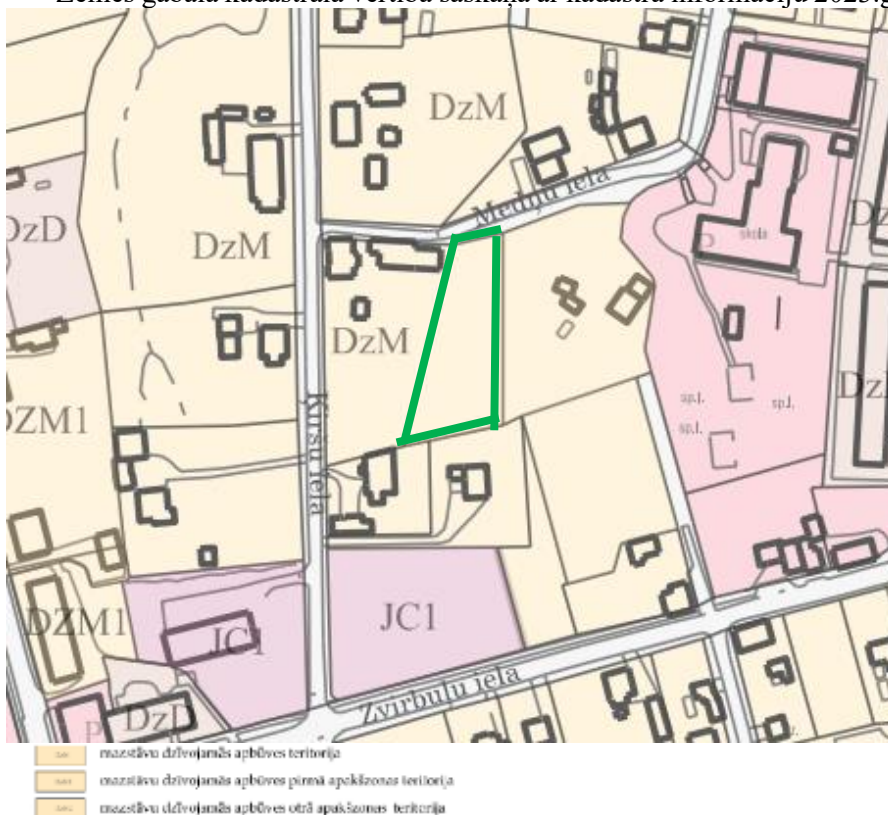


2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes vienība trapeces formā taisnstūris ar kopējo platību 2025 kvm, t.sk.2025 kvm pārējās zemes. Teritorija nav nožogota, nav apbūvēta, daļēji kopta. Pieejamas komunikācijas – ūdensvads, kanalizācija un elektroapgāde (pa Ķiršu ielu). Piebraukšana pie zemes gabala ziemeļu puses pa Medņu ielu, iela ar grants segumu. Uzbraukšana uz zemes vienības problemātiska – vērtēšanas brīdī pa blakus esošo zemes vienību. Zemes vienība ar reljefu, kritums ziemeļu virzienā Medņu ielas virzienā un kritums arī rietumu virzienā. Gar zemes vienības rietumu pusi – aizaugusi grava.

Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojumu 2016.-2026.gadam zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā.

Zemes gabala kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra informāciju 2023.gada augustā ir 10059 EUR.



Saskaņā ar Cēsu novada pašvaldības 2023.gada jūlija lēmumu un Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

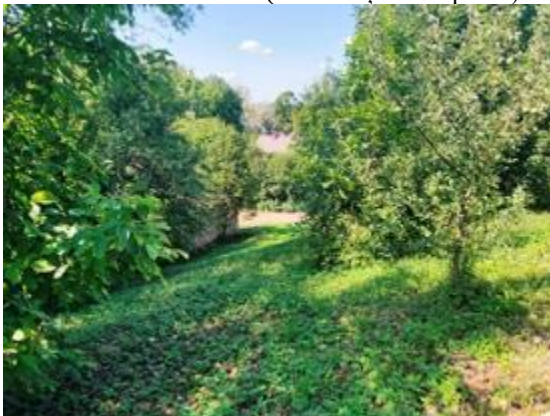
2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats no Z (no Medņu ielas puses)



Skats uz D (no zemes gabala)



Skats uz Z (uz Medņu ielas pusi)



Skats uz R (no blakus esošā zemes gabal)

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 2.augustā**

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, Ienākumu pieeja un Izmaksu pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktiskā darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki. Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits ”labprātīgu” pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Ienākumu pieeja. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi. Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem. Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Izmaksu pieeja. Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas. Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos.

Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē). Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Vērtēšanas pieejas izvēle. Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas. Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ienākumu

pieeja netiek pielietota, jo zemes gabalu neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot, uz vērtēšanas brīdi tam nav komerciāls raksturs. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

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, vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar Cēsu novada pašvaldības lēmumu un kadastra informāciju – individuālās dzīvojamās māju apbūves teritorija;

2) zemes gabala platību,

3) pašreizējo izmantošanu (neapbūvēta teritorija),

5) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato izmantošanas lietderību un atbilstību, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana neatbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – individuālā apbūve.

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. Izanalizējot pēdējo divu gadu laikā notikušos pārdevuma 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. Divu gadu laikā notikuši 86 darījumi. 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.

Analizēts ar pašreizējais vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Pašreizējā brīdī sludinājumu portālā www.ss.lv tiek piedāvāts:

- Neapbūvēts zemes gabals Raiņa ielā 6a. Pieejamas komunikācijas. Platība 1833 kvm. Piedāvātā cena 2023.gada augustā EUR 15 000 (8,23 EUR/kvm).



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās vieta Cēsīs ar ērtu piebraukšanu (+).
- Laba zemes gabala konfigurācija (+).
- Optimāla zemes gabala platība (+).
- Pieejamas centralizētas komunikācijas (+).
- Zemes gabals tiek kopts (+).

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 Cēsīs, Dzilnu ielā 5

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 2303 kvm. Lietošanas mērķis individuālā apbūve. Pieejamas komunikācijas. Kadastrālā vērtība 11 270 EUR. Pārdošanas cena 2023.gada jūnijā EUR 17 000.



2. Īpašumu Cēsīs, Vanagu ielā 8

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 1984 kvm. Lietošanas mērķis individuālā apbūve. Pieejama elektrapgāde. Kadastrālā vērtība 5 246 EUR. Pārdošanas cena 2023.gada martā EUR 15 000.



3.Īpašumu Cēsis, Jurģu ielā 7

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 2007 kvm. Lietošanas mērķis individuālā apbūve. Pieejama elektroapgāde. Kadastrālā vērtība 9 867 EUR. Pārdošanas cena 2022.gada augustā EUR 18 000.



4.Īpašumu Cēsis, Saules ielā 10

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 2688 kvm. Lietošanas mērķis individuālā apbūve. Pieejamas komunikācijas. Kadastrālā vērtība 9 433 EUR. Pārdošanas cena 2023.gada februārī EUR 26 860.



	Salīdzināmie objekti			
	Dzilnu 5	Vanagu 8	Jurģu 7	Saules 10
Pārdošanas cena, EUR	17 000	15 000	18 000	26 860
Zemes platība, kvm	2303	1984	2007	2688
Cena par kvm	7.38	7.56	8.97	9.99
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2023.g.jūn.	2023.g.marts	2022.g.aug.	2023.g.febr.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	0%	-5%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala platība	0%	0%	0%	0%
-komunikācijas	0%	0%	0%	0%
-piekļūšanas iespējas, ierobežojumi	-10%	-10%	-10%	-10%
-citi faktori (reljefs)	-10%	-10%	-10%	-10%
-zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	0%
-apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala izmantošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
Pārreķina koeficients	-20%	-20%	-20%	-25%
Reducētā vērtība EUR/kvm	5.90	6.05	7.18	7.49
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	6.66			
Vērtējamā objekta platība kvm	2025			
Aprēķinātā vērtība, EUR	13 487			

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2023.gada 2.augustā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 13 500**.

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra apzīmējumu 4201 008 0420, kas atrodas Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2023.gada 2.augustā noapaļojot ir:

13 500 EUR (Trīspadsmit tūkstoši pieci 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.

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 14.07.2023 13:00:02

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000505826

Kadastra numurs: 4201 008 0420

Adrese: Medņu iela 2, 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 008 0420.		2025 m ²
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
	<i>Žurn. Nr. 300003238176, lēmums 29.05.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: 2012.gada 22. maija Cēsu novada pašvaldības uzziņa Nr.7/1851.		
	<i>Žurn. Nr. 300003238176, lēmums 29.05.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
1.1.	Noteikts aizliegums piecus gadus nekustamu īpašumu atsavināt, ieķīlāt vai nodibināt personālservitūtus. Pamats: LR likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16. pants.		
	<i>Žurn. Nr. 300003238176, lēmums 29.05.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.		0.012 ha
	Pamats: 2012.gada 22. maija Cēsu novada pašvaldības uzziņa Nr.7/1851.		
	<i>Žurn. Nr. 300003238176, lēmums 29.05.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4201 008 0420

Adrese: Medņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov.

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Cēsu pilsētas zemes komisijas 21.10.2011. atzinumu Nr.58 (prot.Nr.10) „Par nekustamā īpašuma Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu novadā, reģistrēšanu zemesgrāmatā kā Cēsu novada pašvaldības īpašumu”.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	120302 – aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide – 0.0120 ha (Nekustamā īpašuma aprobežojums noteikts pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības plānošanas nodaļas 22.11.2011. izziņu Nr.1-39/4481 „Par apgrūtinājumiem zemes gabalam Medņu ielā 2, Cēsis”).
----	--

Robežas, apgrūtinājumi un apvidus objekti uzmērīti 2012.gada 04.janvārī.

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 0.2025 ha.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA „SĒLJAS MĒRNICĪBA”, reģ. Nr. 55403030141, Jēkabpils, Pļaviņu iela 52, LV-5201.

Sertificēta mērniece Zane Lapinska (sert.Nr. AB000000026, derīgs no 02.09.2010. līdz 01.09.2015.).



SIA „SĒLJAS MĒRNICĪBA” valdes loceklis		Guntis Apsītis	04.01.2012
Sertificēta mērniece apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”.		Zane Lapinska	04.01.2012
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Viesturs Krastiņš	19.03.2012.

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS			ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
Koordinātu sistēma: LKS-92																	
Mēroga koeficients 0.99967																	
Nr.	X	Y	Zemes vienības platība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TĀJĀ SKAITĀ												
					Araudzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības	Mieži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem zīdītiem	Zem ekām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	
69	352161.91	576627.86	0.2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2025
70	352166.24	576646.52															
71	352093.54	576646.49															
72	352087.74	576618.72															
73	352085.76	576609.25															

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA

Robežjošo zemes vienību saraksts

no A līdz B: z. v. kad. apz. 4201 008 0437;
 no B līdz C: z. v. kad. apz. 4201 008 0408;
 no C līdz D: z. v. kad. apz. 4201 008 0440;
 no D līdz E: z. v. kad. apz. 4201 008 0422;
 no E līdz A: z. v. kad. apz. 4201 008 0421.

Saīsinājumi:

z. v. kad. apz. zemes vienības kadastra apzīmējums
 būv. kad. apz. būves kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.2025 ha.
 Plāna mērogs 1:1000

Saskaņoja:	Cēsu novada pašvaldības teritorijas plānotāja	paraksts	R. Klāva	19.03.2012.
------------	---	----------	----------	-------------

Kadastra informācija, atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 85. pantam

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42010080420

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010080420

Adrese:..... Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu nov.

3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Medņu ielā 2

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....0.2025ha

3.3. Dzīvokļa īpašuma sastāvā esošo telpu grupu kopējā platība:.....Nav

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodalījuma numurs:.....100000505826

4.2. Tiesas nosaukums:.....Cēsu pilsētas zemesgrāmata, Vidzemes rajona tiesa

4.3. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....42010080420

5. Dati par nekustamā īpašuma piederību un nomniekiem

5.1. Informācija par nekustamā īpašuma piederību

NPK	Vārds uzvārds/ nosaukums	Personas kods/ reģistrācijas numurs	Adrese	Īpašuma tiesību statuss	Dom. Daļas	Īpašuma kadastra numurs/būves kadastra apzīmējums	Izmomātā objekta kadastra apzīmējums	Izmomātā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Cēsu novada pašvaldība	90000031048	Raunas ielā 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	īpašnieks	1/1	42010080420	Neregistrē	Neregistrē

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010080420

6.1.1. Adrese:..... Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu nov.

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... nekustamais īpašums

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.2025ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta Būvz.3.1.12.2007)
Kopā	t. sk. Arām zeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
														0.2025

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:.....Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

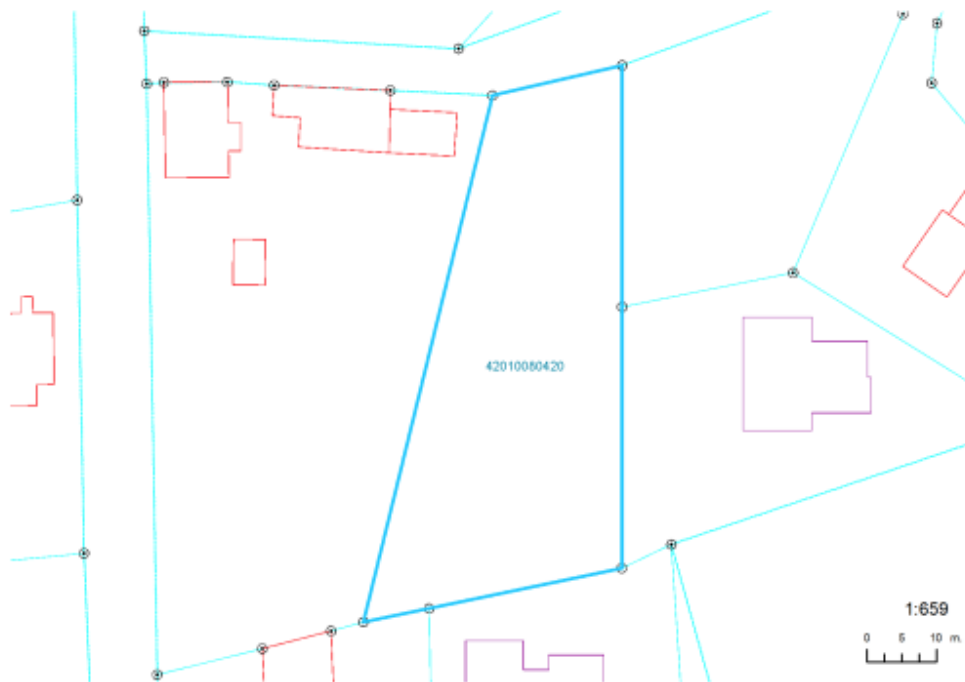
6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

Izdrukas ID: i390002159571	Izdrukas datums: 31.07.2023	1 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu42010080420

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)				Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme				Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Parējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veidota līdz 31.12.2007)
			Kopā	t.sk. Aram zeme	t.sk. Augļu dārzs	t.sk. Pļava				Kopā	t.sk. Zeme zem ūdeņiem	t.sk. Zeme zem zivju dīķiem					
0601 - Individuālo dzīvojamā mājās apbūve	0601	0.2025															0.2025
		0.2025															0.2025

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....42010080420

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	120302	aizsargjostas teritorija gar ielu - būvlaide	0.012ha	22.11.2011

10. Būves pamatdati

10.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

11. Būves tips

11.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

Izdrukas ID: i390002159571	Izdrukas datums: 31.07.2023	2 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Īpašuma sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Īpašuma sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

18. Labiekārtojumi

18.1. Nevienai būvei vai telpu grupai labiekārtojumi nav reģistrēti

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:10059 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:10059 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu42010080420

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
10059 EUR	20.07.2023	Nav

21. Atzīmes

21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme

Izdrukas ID: i390002159571	Izdrukas datums: 31.07.2023	3 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42010080420	Medņu iela 2	10059	100000505826	Cēsis, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	10059
Kopplatība:	0.2025
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6993 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7088 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	6993 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7088 (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
42010080420	1/1	10059	Medņu iela 2, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Kadastrālā vērtība (EUR):	10059
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	20.07.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2025
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6993 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7088 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2025
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

Nekustamā īpašuma Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2025

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2025	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	22.11.2011	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0120	ha

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



**CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA
ATTĪSTĪBAS UN TERITORIJAS PLĀNOŠANAS
KOMISIJA**

Reģ. Nr. 90000031048
Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101
Tālr. 64161800; e-pasts: dome@cesunovads.lv
www.cesunovads.lv

Noraksts
Attīstības un teritorijas plānošanas
komisija 18.07.2023. (prot.Nr.28, 7.p.)

Lēmums
Cēsis, Cēsu novadā

2023.gada 18.jūlijā

Nr.371

Par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa maiņu zemes vienībai Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu nov.

Cēsu novada pašvaldībā 13.07.2023. ir saņemts Cēsu novada Centrālās administrācijas Īpašumu apsaimniekošanas pārvaldes lūgums mainīt zemes lietošanas mērķi zemes gabalam Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu nov., nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4201 008 0420.

Nekustamais īpašums Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu nov., kadastra Nr. 4201 008 0420, sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4201 008 0420 kopplatība 0.2025 ha. Īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000505826 uz Cēsu novada pašvaldības, reģ.Nr. 90000031048, vārda.

Cēsu novada teritorijas plānojumā 2016.-2026. gadam zemes gabala Medņu ielā 2 atļautā izmantošana ir mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.

Saskaņā ar Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 15. punktu, 10. panta pirmās daļas 21. punktu, Administratīvā procesa likuma 65. panta pirmo daļu, Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 2.1., 17.7., 23. punktu, Cēsu novada domes 10.02.2022. gada lēmumu Nr. 51 "Par Cēsu novada pašvaldības teritorijas plānojuma 2016.-2026. gadam grozījumu 2.1. redakcijas apstiprināšanu", 10.02.2022. saistošo noteikumu Nr. 4 "Grozījumi Cēsu novada domes 24.11.2016. saistošajos noteikumos Nr.21 "Par Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026.gadam grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" sastāvā esošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 236. punktu un grafiskās daļas kartēm un pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas nolikumu, Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisija nolēma:

Mainīt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nekustamā īpašuma Medņu ielā 2, Cēsis, Cēsu nov., kadastra Nr. 4201 008 0420, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4201 008 0420, nosakot mērķi 0.2025 ha platībā - individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (0601).

Lēmumu var apstrīdēt, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, Cēsu novada domē, Raunas ielā 4, Cēsis, LV 4101.

Attīstības un teritorijas plānošanas
komisijas priekšsēdētāja

/personiskais paraksts/

I.Suija-Markova

Sekretāre

/personiskais paraksts/

A.Balode



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilita Pētersone

vārds, uzvārds

150760-11307

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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