

2025.gada 11.jūnijā

PIELIKUMS

2024.gada 4.decembra nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.13, Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējumam

Esam veikuši nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.13 ar kadastra Nr.4201 900 5189, kas atrodas Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.622-13, atkārtotu novērtēšanu.

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.

Vērtējuma sagatavots Cēsu novada pašvaldībai un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus situācijas izmaiņām, kā arī apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus nekustamā īpašuma Nr.13 ar kadastra Nr.4201 900 5189, kas atrodas Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā:

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2025.gada 11.jūnijā noapaļojot ir:

6 900 EUR (Seši tūkstoši deviņi simti euro).

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

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja novērtēšanas datumā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt objekta vērtību.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā, un ja uzskata, ka īpašums ir brīvs no hipotēku saistībām uz tā pārdošanas brīdi.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde no pagalma puse



Ēkas fasāde no Palasta ielas puses



Kāpnes no/uz dzīvokli



Virtuve (Nr.2)



Skats no gaitiņas (Nr.3) uz istabu (Nr.1)



Istaba (Nr.1)



Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju
Vērtējamais īpašums dzīvoklis Nr.13, Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs – 1-istabu dzīvoklis 1900.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība saskaņā ar tehnisko inventarizāciju 24.2 m², t.sk. dzīvojamā platība - 18.3 m², palīgtelpu platība - 5.9 m², ārtelpu nav. Vērtējamais dzīvoklis atrodas 2.stāvā (jumta stāvā) ar ieeju pa ļoti stāvām kāpnēm. Mājas daļā, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir vēl 1 dzīvoklis 1.stāvā. Dzīvoklī viena istaba, virtuve un gaitenis ar nišu malkai. Labierīcību nav. Ir centralizēts ūdensvads un kanalizācija, krāšņu apkure. Iespējams, ka ir koplietošanas tualete ēkas 1.stāvā.

Salīdzināšanai izmantotie īpašumi :

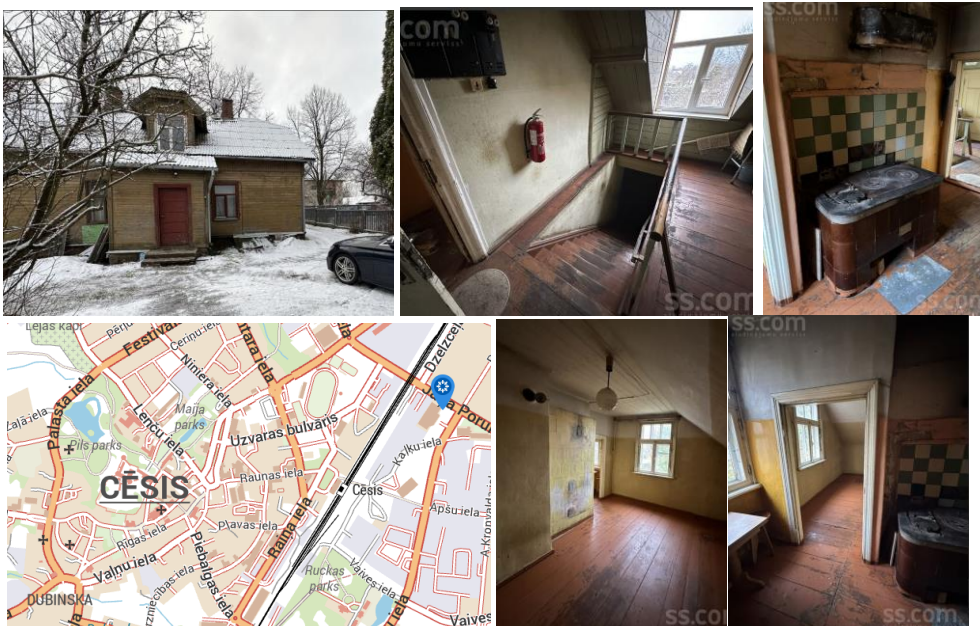
1.Īpašumu Cēsīs, Līgatnes ielā 29-9

2024.gada jūlijā ir noticis darījums, tā summa EUR 12 500. Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1913.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 25.0 kvm. Ir ievilkts ūdensvads un kanalizācija, malkas apkure, ir uzbūvēts sanmezgls ar dušu un tualeti. Ir virtuve. Izremontēts.



2.Īpašumu Cēsīs, Jāņa Poruka ielā 5-4

2025.gada maijā ir noticis darījums, tā summa EUR 4 000 (sludinājums aprīlī par 8000 EUR) . Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1930.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 22.0 kvm. Nav ūdensvads un kanalizācija, ir malkas apkure. Ir 1 istaba un virtuve.



3.Īpašumu Cēsīs, Rīgas ielā 73-4

2025.gada janvārī ir noticis darījums, tā summa EUR 12 500. Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1846.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 58.2 kvm ar neatkarīgu ieeju pa stāvām kāpnēm no ēkas gala. Dzīvoklī ir ieejas halle, no kuras ir ieeja sausajā atežā un lielā pieliekamā telpā un gaitenī uz virtuvi un istabām, viena istaba caurstaigājama. Dzīvoklī nav ievilkts ūdensvads un kanalizācija, ir 1 istaba, virtuve, gaitenis un sausā ateja, krāšņu apkure.



4.Īpašumu Cēsīs, Rīgas ielā 73-2

2024.gada oktobrī ir noticis darījums, tā summa EUR 7 500. Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1846.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 28.0 kvm. Dzīvoklī nav ievilkts ūdensvads un kanalizācija, ir 1 istaba, virtuve, gaitenis un sausā ateja, krāšņu apkure. Neatkarīga ieeja.



Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.13, Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

	Salīdzināmie objekti			
	Līgatnes 29-9	J.Poruka 5-4	Rīgas 74-4	Rīgas 73-2
Pārdošanas cena, EUR	12 500	4 000	12 500	7 500
Dzīvokļa platība, m ²	25.0	22.0	58.2	28.0
Cena par m ²	500.00	181.82	214.78	267.86
Vērtības korigēšana				
Pārdošanas laiks	2024.g.jūl.	2025.g.maijs	2025.g.janv.	2024.g.okt.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	5%	5%	5%	5%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
- stāvs	0%	0%	0%	0%
-apbūves tehniskais stāvoklis	-20%	0%	0%	0%
- grīdu platība	0%	0%	15%	0%
-telpu labiekārtojums	-15%	0%	-5%	-5%
-inženierkomunikācijas	0%	10%	10%	10%
-plānojums	0%	0%	0%	0%
-apgrūtinājumi (stāvas kāpnes)	-5%	-5%	0%	-5%
-citi faktori (sludin.)	0%	35%	0%	0%
Pārrēķina koeficients	-35%	45%	25%	5%
Reducētā vērtība EUR/m ²	325.00	263.64	268.48	281.25
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ²	284.59			
Vērtējamā objekta platība m ²	24.2			
Aprēķinātā vērtība, EUR	6 887			

Īpašuma tirgus vērtība 2025.gada 11.jūnijā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 6 900 (Seši tūkstoši deviņi simti euro).**

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilīta Pētersone
vārds, uzvārds
150760-11307
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertiificējamā darbība

Darbība sertiificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertiifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertiifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums




Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifiikācijas biroja
direktors

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