

**Nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.4,
Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā
novērtējums**



Cēsu novada pašvaldībai

2024.gada 27.augustā

**Par nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.4, Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā
tirgus vērtības aprēķināšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4 ar kadastra Nr.4201 900 5222, kas atrodas Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1344-4, 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 dzīvokļa Nr.4 ar kadastra Nr.4201 900 5222, kas atrodas Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 27.augustā noapaļojot ir:

15 400 EUR (Piecpadsmit tūkstoši četri 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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

*Rīgas iela 4, Cēsis, LV 4101;
29117615; invest.cesis@gmail.com*

SATURS

1. Vispārējā informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1.Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.Apbūves raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	9.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	12.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	12.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	13.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	13.lpp.
4. Kopsavilkums	16.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	17.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta;	
- Zemes robežu plāns;	
- Kadastra informācija;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

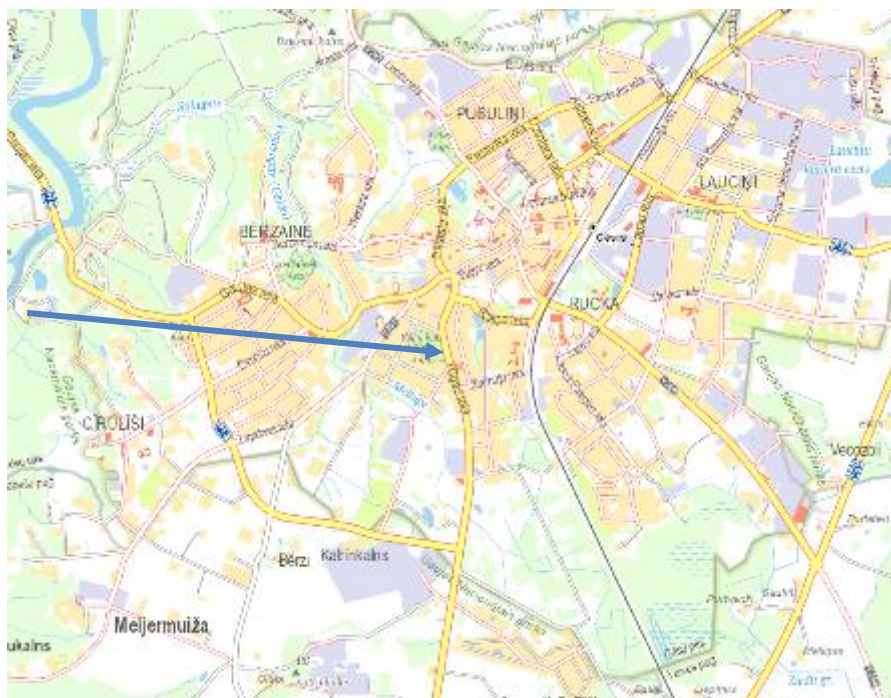
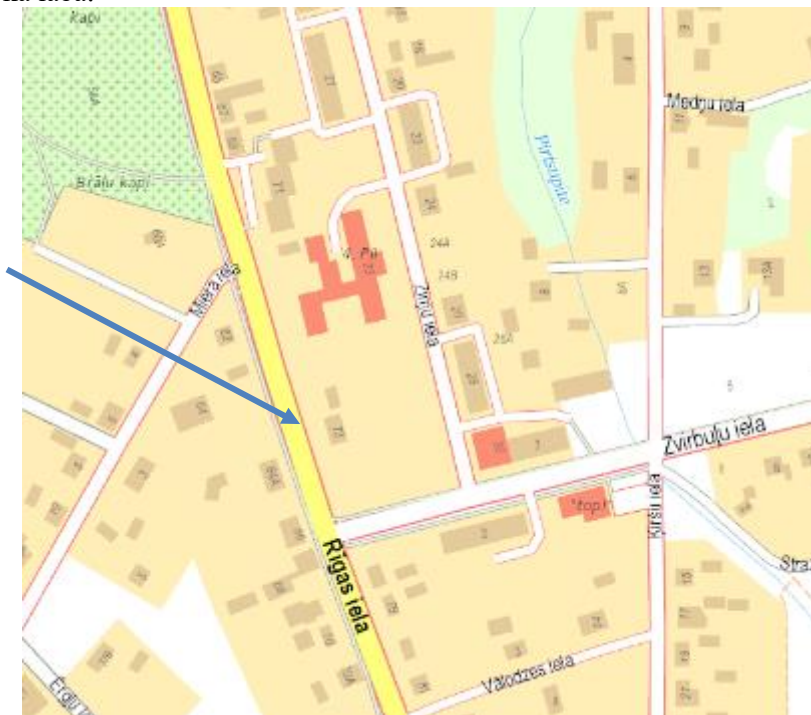
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums dzīvoklis Nr.4, Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 900 5222).
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība.
Vērtēšanas laiks	2024.gada 27.augusts.
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Dzīvoklis Nr.4 (kad.apz.4201 008 0211 001 004) ar kopējo platību 56,9 m ² , 569/1615 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīgceltnes un zemes.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1344-4, pamatojoties uz 2008.gada 14.februāra Cēsu pilsētas domes lēmumu Nr.150, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Cēsu pilsētas pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Nav ierakstu.
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	Dzīvoklis, netiek apdzīvots.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2024.gada 27.augustā. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka). 3.Tehniskās inventarizācijas lieta. 4.Zemes robežu plāns. 5.Kadastra informācija. 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 dienvidu daļā Zirņukalnā netālu no Zvirbuļkalnu starp Rīgasaiņa, Zvirbuļu un Zirņu ielām. Pilsētas centrs ~1.5 km attālumā. Tuvumā daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas, pilsētas 4.pirmskolas izglītības iestāde, netālu veikals TOP. Ēka novietota gar Rīgas ielu, piebraukšana no Rīgas ielas puses pa asfaltētu ielu. Piemājas zeme tiek izmantota kā pagalmis, automašīnu novietne saimniecības ēkas priekšā Rīgas ielas pusē. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2.APBŪVES RAKSTUROJUMS

Turpmākie dati doti pamatojoties uz iesniegto būves kadastrālo uzmērīšanas lietas kopiju, īpašnieka pārstāvja mutisko informāciju un apskates laikā iegūto informāciju.

Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1846.gads
Dzīvojamās mājas apbūves laukums	-142 m ² .
Dzīvojamās mājas būvtilpums	- 563 m ³ .
Dzīvojamās mājas kopējā platība:	- 162.5 m ² .
Zemes vienības platība pie dzīvojamās mājas	- 1840 m ² .
Būves stāvu skaits: - virszemes - pazemes	2 0
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība (saskaņā ar tehnisko inventarizāciju un kadastra informāciju):	-58,2 m ² , t.sk. dzīvojamā platība - 25,8 m ² , palīgtelpu platība - 32,4 m ² .
Plānojums	Vērtējamais dzīvoklis atrodas 2.stāvā ar neatkarīgu ieeju pa stāvam kāpnēm no ēkas dienvidu ziemeļu gala. Dzīvoklī ir ieejas halle, no kuras ir ieeja sausajā atejā un lielā pieliekamā telpā un gaitenī uz virtuvi un istabām, viena istaba caurstaigājama.

Pamati	- akmensmūra.
Ārsienas	- ķieģeļu mūra.
Pārsegumi	- koka.
Jumts (segums)	- skārda loksnes un zvīņveida šiferis.
Ūdensapgāde	- saskaņā ar kadastra informāciju – centralizēti, vērtējamajā dzīvoklī – nav.
Kanalizācija	- saskaņā ar kadastra informāciju – centralizēti, vērtējamajā dzīvoklī - nav.
Apkure	- krāšņu apkure.
Elektroapgāde	- pieslēgums centralizētiem tīkliem.
Kopējais tehniskais stāvoklis	– kopumā apmierinošs

DZĪVOKĻA APDARE:	
logi:	-pakešu tipa PVC konstrukcijās un koka vienkārši (atejā un pieliekamajā)
durvis:	-koka
griesti:	-apmetums, balsinājums
sienas:	- apmetas; krāsotas
grīda:	- dēļi
Kopējais dzīvokļa tehniskais stāvoklis	–apmierinošs un slikts, dzīvoklis ilgstoši netiek apdzīvots, nav pievilks ūdensvads un kanalizācija, nav mazgāšanās vietas.

2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Mājas fasāde (no DR)



Mājas fasāde (no ZA)



Saimniecības ēkas un mājas fasāde (no ZR)



Saimniecības ēkas fasāde (no R) un a/m stāvlaukums



Mājas fasāde (no D)



Ieejas kāpnes uz dzīvokli Nr.4



Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4, Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums



Piemājas teritorija



A/m stāvlaukums



Skats uz ārdurvīm no halles (Nr.5)



Halle (Nr.5)



Ateja (Nr.7)



Pieliekamais (Nr.6)



Gaitenis (Nr.4) ar skatu uz istabām



Gaitenis (Nr.4) ar skatu uz halli un virtuvi



Virtuve (Nr.3)



Istaba (Nr.2)



Istaba (Nr.1)

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 **2024.gada 27.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 faktiskos 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 analīzē, 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 analīzē. 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. Vērtētajam 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 atmetas 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 izmaksas. 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 izvēlētajās 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 dzīvokli neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot, uz vērtēšanas brīdi tam nav komerciāls raksturs. Izmaksu pieeja netiek pielietota lietota dzīvokļa 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 pilsētas teritorijas plānojumu – savrupmāju apbūves teritorija;



- 2) pašreizējo izmantošanu (dzīvoklis),

3) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato izmantošanas lietderību un atbilstību, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – dzīvojamā funkcijas saglabāšanu.

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.

Dzīvokļu un individuālo dzīvojamo māju tirgus šobrīd ir visaktīvākais no visiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Nekustamā īpašuma speciālistu veiktā darījumu analīze rāda, ka biežāk tiek iegādāti un pārdoti sērijveida dzīvokļi, kuriem nav nekādu apgrūtinājumu. Bez tam potenciālie pircēji sāk stingrāk noteikt savus interesējošā mājokļa parametrus. Kritēriji ir: mājas atrašanās vieta, istabu skaits dzīvoklī un galvenais – maksimālā cena, kuru viņi ir ar mieru maksāt.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju Cēsu pilsētā pēdējā gada laikā notikuši vairāk nekā 100 pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Dzīvokļu pārdošanas darījumi notikuši cenu kategorijā no aptuveni 600–1600 EUR/m² par dzīvokļiem, kas atrodas pēc 1965.gada būvētās mājās. 2 gadu laikā pārdoti tikai 18 dzīvokļi mājās, kuras būvētas līdz 1940.gadam. Šo dzīvokļu cena ir atkarīga no labiekārtojuma līmeņa un tehniskās tāvokļa.. Visbiežāk iegādāti divu vai trīs istabu dzīvokļi, mazākā skaitā reģistrēti darījumi par vienistabas un četru istabu dzīvokļiem. Dzīvokļi teicamā stāvoklī vai jaunā projekta tipa ēkās pārdoti arī par augstākām cenām. Savukārt zemākas cenas (200-500 EUR/m²) ir par dzīvokļiem vecās un tehniski sliktās dzīvojamās mājās, dzīvokļiem ar malkas apkuri, kā arī nepopulārākos mikrorajonos.

Tāpat tiek pirkti zemas kvalitātes dzīvokļi vecajās ēkās, jo tiem ir salīdzinoši zema cena un lēti komunālie pakalpojumi dēļ zemā labiekārtoības līmeņa.

Interneta portālā www.ss.lv piedāvāto dzīvokļu platības Cēsīs ir ļoti dažādas – sākot no 26 m² līdz pat 98 m². Piedāvātā pārdošanas cena no 648 EUR/m² līdz 1761 EUR/m², bet tie visi ir labiekārtoti dzīvokļi. Pašreizējā brīdī sludinājumu portālā www.ss.lv tiek piedāvāts vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgs īpašums:

- Tiek piedāvāts pārdošanai dzīvokļa īpašums Jāņa Poruka ielā 5 par 11 400 EUR. 1-istabu dzīvoklis ēkas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar kopējo platību 25 kvm. Dzīvoklis bez ērtībām ar krāsns apkuri, 4 dzīvokļu māja.



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu pilsētā (+);
- Salīdzinoši liela zemes platība pie dzīvojamās mājas(+);
- Optimāla dzīvokļa telpu platība(+);
- Ir pieejams ūdensvads un kanalizācija (+);
- Malkas apkure (+;-);
- Ieeja dzīvoklī pa stāvām, sliktas kvalitātes kāpnēm no ēkas ārpuses (-);
- Zems labiekārtojuma līmenis (-);
- Nepieciešams veikt kosmētisko remontu (-).

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, Rīgas ielā 42-2

2023.gada novembrī ir noticis darījums, tā summa EUR 14 200. Īpašumu veido 2-istabu dzīvoklis 1870.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 43,4 kvm. Nav ievilkts ūdensvads un nav kanalizācijas, malkas apkure, koplietošanas ateja. Ir virtuve.



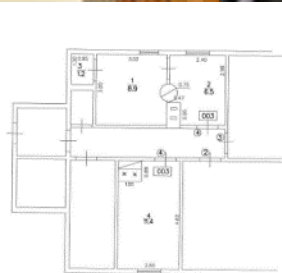
2. Īpašumu Cēsīs, Birzes ielā 5-13

2024.gada janvārī ir noticis darījums, tā summa EUR 13 200. Īpašumu veido 2-istabu dzīvoklis 1951.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 43,3 kvm. Pieejams ūdensvads un kanalizācija (dzīvoklī nav), malkas apkure, koplietošanas ateja.



3. Īpašumu Cēsīs, Gaujas ielā 76-4

2023.gada oktobrī ir noticis darījums, tā summa EUR 5 000. 2-istabu dzīvoklis 1910.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 28.0 kvm. Ir aka, mājā ūdens nav ievilkts, malkas apkure, koplietošanas ateja. 1 istaba caurstaigājama, virtuvē ieeja no koplietošanas gaitenīša. Noslēgts beztermiņa īres līgums.



4.Īpašumu Cēsīs, Ata Kronvalda ielā 17-1

2023.gada janvārī ir noticis darījums, tā summa EUR 8 500. Īpašumu veido 2-istabu dzīvoklis 1920.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 36.0 kvm. Dzīvoklī nav ievilkts ūdensvads un kanalizācija, ir aka pagalmā, malkas apkure, koplietošanas atēja.



	Salīdzināmie objekti			
	Rīgas 42-2	Gaujas 76-4	Birzes 5-13	A.Kronvalda 17-1
Pārdošanas cena, EUR	14 200	5 000	13 200	8 500
Dzīvokļa platība, m ²	43.4	28.0	43.3	36.0
Cena par m ²	327.19	178.57	304.85	236.11
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2023.g.nov.	2023.g.okt.	2024.g.janv.	2023.g.janv.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	5%
- stāvs	0%	0%	0%	0%
-apbūves tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	0%
- grīdu platība	0%	-10%	0%	-5%
-telpu labiekārtojums	0%	0%	0%	0%
-inženierkomunikācijas	-10%	0%	0%	0%
-plānojums	0%	10%	0%	0%
-citi faktori (īres līgums)	0%	25%	0%	0%
Pārreķina koeficients	-10%	25%	0%	0%
Reducētā vērtība EUR/m ²	294.47	223.21	304.85	236.11
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ²	264.66			
Vērtējamā objekta platība m ²	58.2			
Aprēķinātā vērtība, EUR	15 403			

Īpašuma tirgus vērtība 2024.gada 27.augustā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir EUR 15 400 (Piecpadsmit tūkstoši četri simti euro).

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4 ar kadastra Nr.4201 900 5222, kas atrodas Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 27.augustā noapaļojot ir:

15 400 EUR (Piecpadsmit tūkstoši četri 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;
- īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības;
- vērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

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 jebkāda veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 03.05.2024 09:29:05

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1344 4

Kadastra numurs: 4201 900 5222

Adrese: Rīgas iela 73 - 4, Cēsis, Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 4. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, palīgceltnes un zemes. <i>Žurn. Nr. 300002555957, lēmums 24.10.2008, tiesnese Inese Kiršteine</i>	569/1615	56.9 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnavas 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 pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 14. februāra Cēsu pilsētas domes lēmums Nr.150. <i>Žurn. Nr. 300002555957, lēmums 24.10.2008, 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
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 42010080211001004-01

Lapu skaits: _____

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

42010080211001004

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Cēsu raj.
Cēsis
Rīgas iela 73-4
Pasta indekss LV-4101

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:

 Ilga Ligere

Izpildes datums: 09/05/2008

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:

 Iveta Grīnberga

Pārbaudes datums: 09/05/2008



LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas vadītājs

Z.V.


(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____, gada " 10.05 2008

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 42010080211001004-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 42010080211001004
4. Telpu grupas adrese: Cēsu raj., Cēsis, Rīgas ielā 73-4, pasta indekss LV-4101
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 18/09/2003
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: CĒSU PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 07/03/2008
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Ilga Ligere
9. Izpildes datums: 09/05/2008
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Iveta Grīnberga
11. Pārbaudes datums: 09/05/2008
12. Iesniegtie dokumenti:
14.02.2008. Nr.150, Cēsu pilsētas dome, Lēmums par īpašuma tiesībām
13. Apsekošanas datums: 18/09/2003
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Inta Gaigala

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 42010080211001004 Izdrukas datums: 09/05/2008 Lapa Nr. 2 no 5

390000450087

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 42010080211001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
4. Būves ārēsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
5. Būves stāvu skaits:
 - 5.1. Virszemes: 2
 - 5.2. Pazemes: 0
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1846
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 70
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 142
10. Būvtilpums (kub.m.): 563
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 162.5
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 162.5
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 162.5
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
13. Telpu grupu skaits būvē: 4
14. Dzīvokļu skaits būvē: 4

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 42010080211001004 Izdrukas datums: 09/05/2008 Lapa Nr. 3 no 5

390000450087

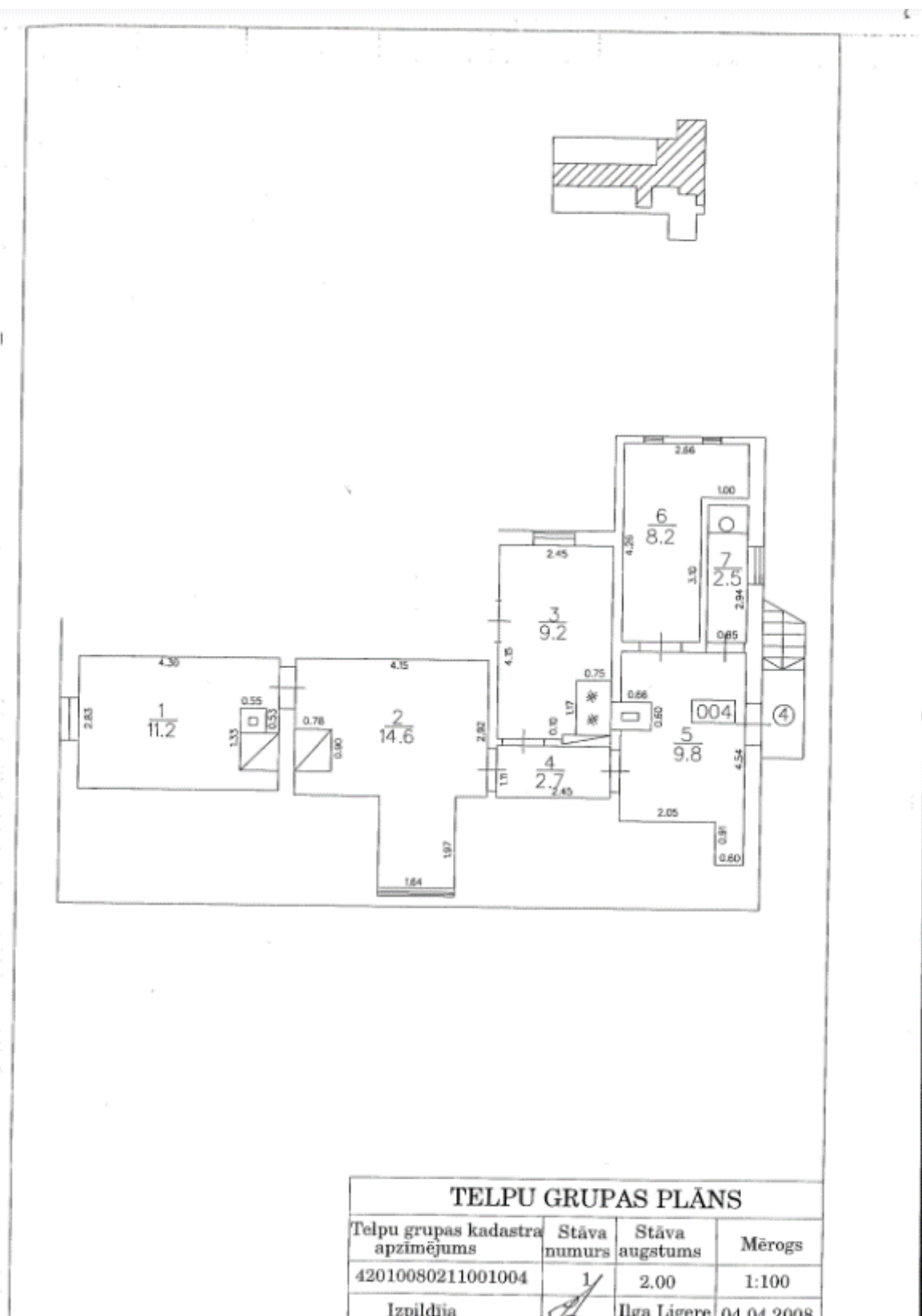
INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
2. Telpu grupas numurs būvē: 004
3. Telpu grupas izmantošanas veids 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā: 7
6. Telpu grupas novietojums būvē:
 - 6.1. Augstākā stāva numurs: 2
 - 6.2. Zemākā stāva numurs: 2
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.) 58.2
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2
9. Telpu grupas labiekārtojums
 9. 3. Vietējā krāsns apkure
 9. 4. Elektroapgāde
11. Apsekošanas datums 18/09/2003
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.): 58.2
 Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 58.2
 Dzīvokļa platība (kv.m.): 58.2
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 25.8
 Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 32.4

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgā būvniecības pazīme
1	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	11.2	2	
2	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	14.6	2	
3	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	9.2	2	
4	2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2.7	2	
5	2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	9.8	2	
6	2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	8.2	2	
7	2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2.5	2	





Forma A

LATVIJAS REPUBLIKA

CĒSIS

Rīgas iela 73

Zemes kadastra Nr. 42010080211

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas, pamatojoties uz Cēsu pilsētas domes 13. 05. 1999. gada lēmumu Nr. 426. (prot. Nr.10.)

Plāns sastādīts pēc 1999. gada robežu uzmērīšanas materiāliem
M 1: 500

Zemes kopplatība ir **1 840 m²**

Zemes īpašums reģistrēts Cēsu Zemes grāmatu nodaļas Cēsu pilsētas zemesgrāmatā

2000. gada 3. janvārī
Nodalījuma (folijas) Nr. 13/14

Nodaļas tiesnesis: Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis *[Signature]*

VALSTS ZEMES DIENESTS

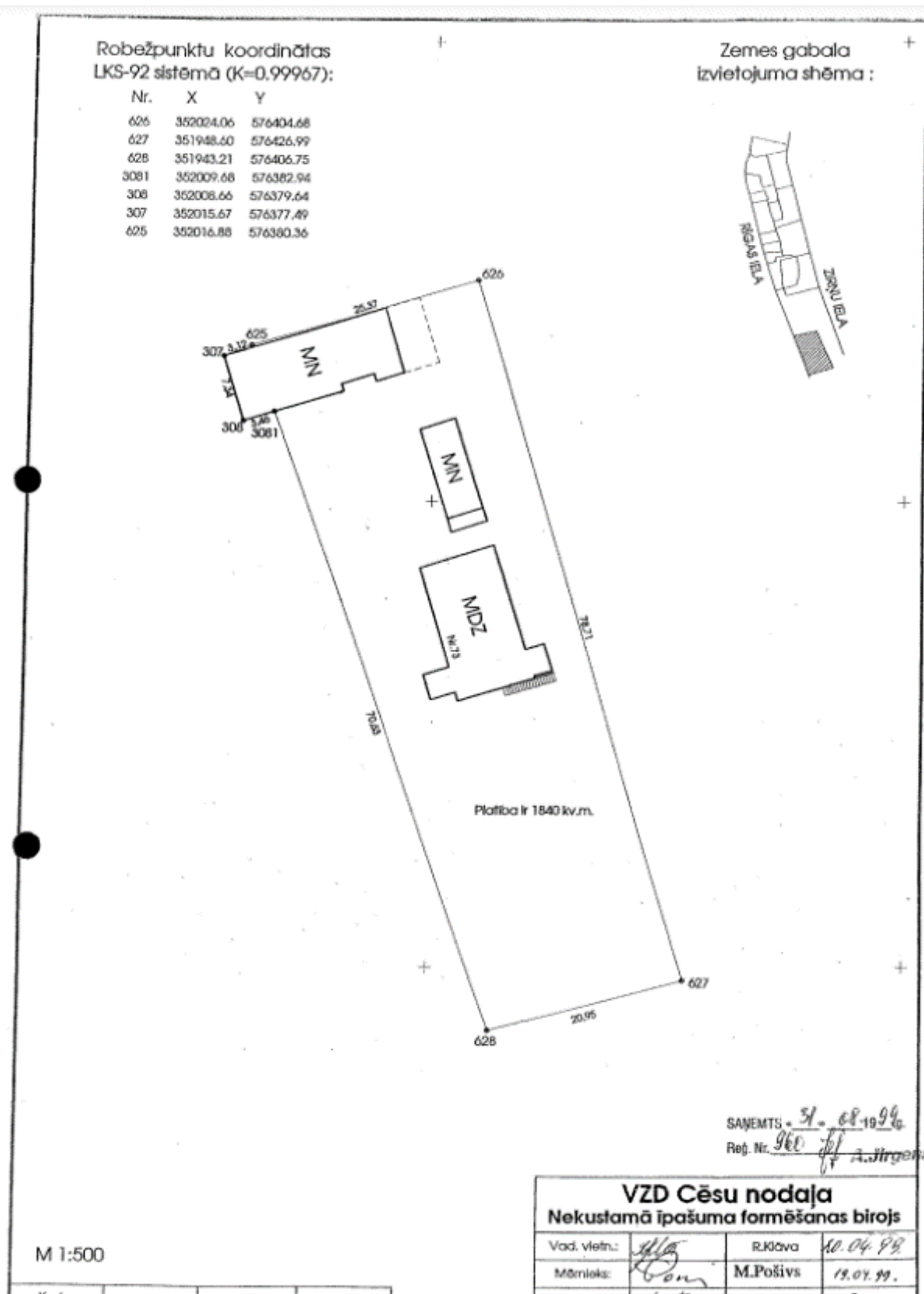
Cēsu nodaļa

Nodaļas vadītāja

[Signature]

S.Krūklīte

31.08.99.





Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42019005222	-	8082	1344	Cēsis, Cēsu novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	4
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	8082
Kopplatība:	58.20
Platības mērvienība:	m²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8082 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6020 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	8082 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6020 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
42010080211001004	Rīgas iela 73 - 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	3975

Kadastrālā vērtība (EUR):	3975
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3975 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2212 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	18.09.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	58.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	25.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	32.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4, Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	11.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	14.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.0	-	-	9.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.0	-	-	2.7	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.0	-	-	9.8	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.0	-	-	8.2	-
7	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.0	-	-	2.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42010080211	0/1	-	Rīgas iela 73, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	11658
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1840
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	11658 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10562 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42010080211001	0/1	-	Rīgas iela 73, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	10404
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10404 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5790 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	162.8
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1846
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	18.09.2003

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	162.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	162.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	162.8

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4, Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

Dzīvojamā platība (kv.m.):	87.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	75.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	4
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	70
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	563.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	142.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1846	-	70
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1846	-	70
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1846	-	-
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1846	-	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1846	-	70

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4, Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

42010080211002	0/1	-	Rīgas iela 73, Cēsīs, Cēsu nov., LV-4101		
----------------	-----	---	--	--	--

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	246 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	75.6
Nosaukums:	Šķūnis ar pagrabu
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1935
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.09.2003

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	75.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	75.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	75.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	75.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	90
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	208.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	40.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1935	-	90

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4, Rīgas ielā 73, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	-	1935	-	90
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1935	-	90
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1935	-	90
Reģistrētie labiekārtojumi					
Labiekārtojuma veids		Apjoms (ja tāds ir)		Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)	
Elektroapgāde					

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilīta 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