

**Nekustamā īpašuma
Kārļu iela 3,
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

2022.gada 29.septembrī

Par nekustamā īpašuma Kārļu iela 3, Cēsīs, Cēsu novadā tirgus vērtību

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 008 0903, kas atrodas Kārļu iela 3, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0050 5810, tirgus vērtības noteikšanu.

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

Vērtējums sagatavots Cēsu novada pašvaldībai un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 008 0903, kas atrodas Kārļu iela 3, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2022.gada 29.septembrī noapaļojot ir:

25 800 EUR (Divdesmit pieci tūkstoši astoņi simti euro).

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

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

Ar cieņu

Ieva Kampe, SIA "Invest- Cēsis" prokūriste

SATURS

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

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Kārļu iela 3, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 008 0903).
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2022.gada 29.septembris
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kopējo platību 0.4318 ha. Zemes vienības kadastra apzīmējums 4201 008 0903.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0050 5810, pamatojoties uz 2012.gada 22.maija Cēsu novada pašvaldības uzziņu Nr.7/1848, īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu	1.Aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide 0.0640 ha; 2.Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0155 ha; 3.Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0341 ha; 4.Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem 0.0505 ha; 5.Ceļa servitūta teritorija 0.0091 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. Tiek kopta.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2022.gada 29.septembrī. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka). 3. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. 4.Informācija par kadastru no lapas www.kadastrs.lv . 5.Cēsu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.cesis.lv .

2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

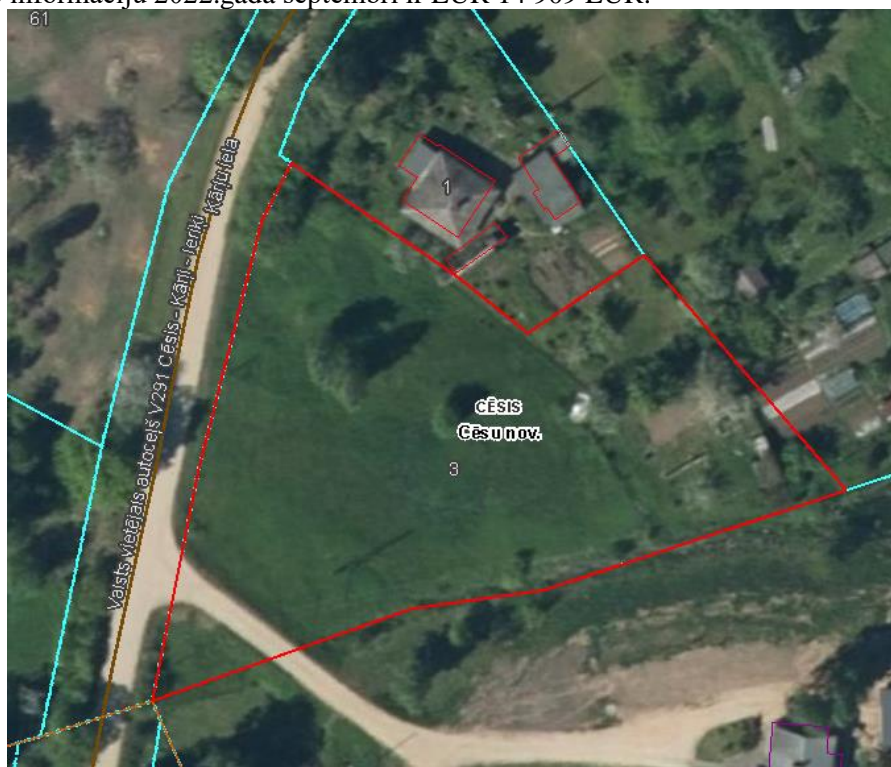
Cēsu pilsētas dienvidu daļā – Jūrgumuizā, pie pilsētas robežas ar Drabešu pagastu, ~ 3 km attālumā no autoostas un dzelzceļa stacijas un pilsētas centra, ~2 km attālumā no Gaujas. Apkārtējā apbūve – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Piebraukšana pie īpašuma rietumu puses pa ielu ar grants segumu. Pilsētas sabiedriskais transports viegli sasniedzamā attālumā ~0.5 km attālumā pa Cīrulišu ielu. Kopumā īpašuma novietojums ir uzskatāms kā labs.



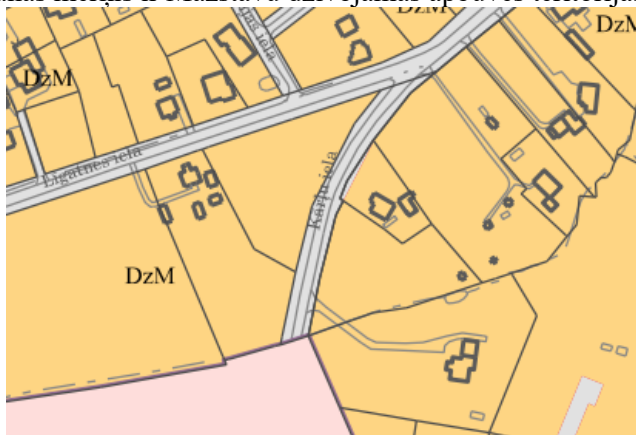
2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals neregulāras formas daudzstūris ar kopējo platību 0.4318 ha, t.sk. 0.0206 ha zem ūdeņiem, 0.0091 ha zem ceļiem, 0.4021 ha pārējās zemes. Reljefs līdzens. Gar zemes vienības dienvidu robežu ir grāvis. Teritorija nav nožogota, nav labiekārtota, tiek kopta. Zemes vienības dienvidrietumu stūrī šķērso iebraucamais (servitūta) ceļš uz īpašumu Kārļu ielā 5, Cēsīs. Pieejama elektroapgāde.

Zemes gabala kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra izziņu un VZD mājas lapā www.vzd.gov.lv sniegto informāciju 2022.gada septembrī ir EUR 14 909 EUR.



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



DzM mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju – individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

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

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 **2022.gada 29.septembrī**.

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

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

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

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

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

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

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

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

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

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

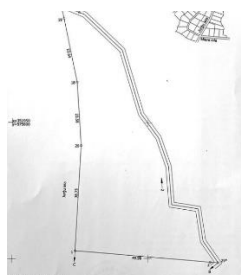
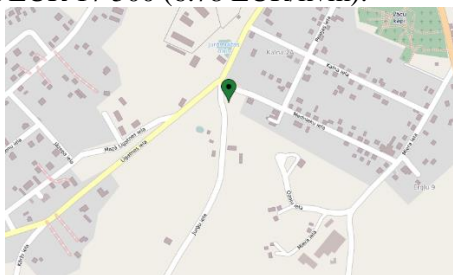
Izvērtējot zemes īpašumu tirgu Cēsu reģionā novērojams, ka šobrīd piedāvājuma lielāko daļu veido īpašumi, kuru sastāvā ir individuālo dzīvojamo māju celtniecībai paredzētas zemes platības, retāk atrodami piedāvājumi par zemes platībām, kas paredzētas komerciālu vai rūpnieciskas ražošanas objektu apbūvei.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

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

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

Analizēts ar pašreizējais vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Piedāvājums ir ļoti ierobežots:

-Neapbūvēts individuālās apbūves zemes gabals Jurgū ielā 1, Cēsīs, pieejama kanalizācija, ūdensvads, elektrība. Zemes gabals robežojas ar Jurgūpīti. Platība 2580 kvm. Piedāvātā cena 2022.gada septembrī EUR 17 500 (6.78 EUR/kvm).



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu pilsētā ar ērtu piebraukšanu (+).
- Salīdzinoši liela zemes gabala platība (+;-).
- Ir pieejama elektroapgāde (+).
- Lielas aizsargjoslas platības (-).
- Zemes gabala dienvidrietumu stūrī šķērso servitūta ceļš uz īpašumu Kārļu ielā 5 (-).

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

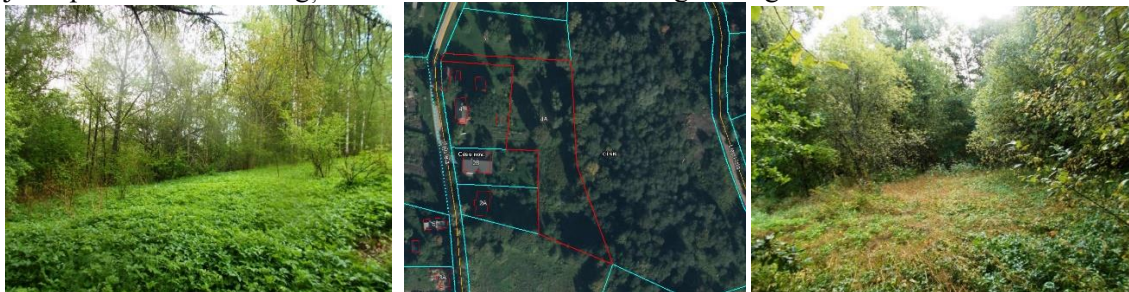
Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 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 Eglu ielā 4A

Neapbūvēta individuālās apbūves zeme ar platību 4575 kv. m. Atrodas Bēržainē, ļoti iecienītā individuālo ēku mikrorajonā. Komunikācijas pa Eglu ielu. Sarežģīta zemes gabala konfigurācija ar šauru joslu piebraukšanai no Eglu ielas. Pārdošanas cena 2021. gada augustā EUR 23 203.



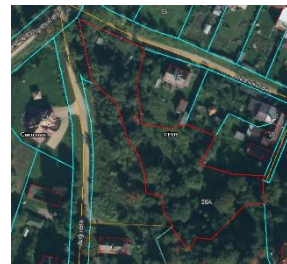
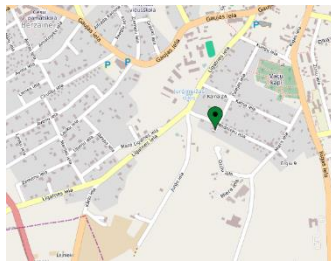
2. Īpašumu Cēsīs Pētera ielā 36

Neapbūvēts zemes gabals individuālajai apbūvei Pētera ielā 36 (blakus viesu namam Atpūta) pie Cīruļiņu un Pētera ielām, ir iespēja pieslēgties visām komunikācijām. Platība 9 918 kv. m. Pārdošanas cena 2021. gada septembrī EUR 65 000.



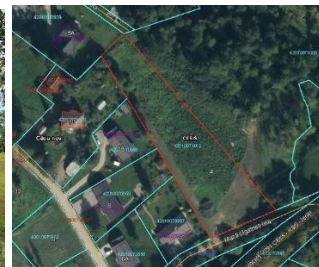
3.Īpašumu Cēsīs Palejas 20A

Neapbūvēts zemes gabals starp Līgatnes un Rīgas ielu, sarežģīta konfigurācija, izteikts reljefs. Pieejamas centralizētas komunikācijas. Platība 5261 kvm. Pārdošanas cena 2022.gada februārī EUR 27 500.



4.Īpašumu Cēsīs Mazā Līgatnes ielā 4

Neapbūvēts zemes gabals individuālajai apbūvei netālu no vērtējamā īpašuma, ir iespēja pieslēgties visām komunikācijām. Platība 4356 kvm. Pārdošanas cena 2021.gada decembrī EUR 23 500.



	Salīdzināmie objekti			
	Egļu 4A	Pētera 36	Palejas 20A	Mazā Līgatnes 4
Pārdošanas cena, EUR	23 203	65 000	27 500	23 500
Zemes platība, kvm	4575	9918	5261	4356
Cena par kvm	5.07	6.55	5.23	5.39
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2021.g.aug.	2021.g.sept.	2022.g.febr.	2021.g.dec.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala platība	0%	20%	5%	0%
-komunikācijas	-10%	-10%	-5%	-5%
-piekļūšanas iespējas, ierobežojumi	0%	0%	0%	0%
-citi faktori (reljefs)	0%	0%	5%	0%
-zemes gabala konfigurācija	20%	0%	15%	10%
-apgrūtinājumi	-5%	-5%	-5%	-5%
-zemes gabala izmantošanas iespējas	0%	0%	5%	0%
Pārrēķina koeficients	5%	5%	20%	0%
Reducētā vērtība EUR/kvm	5.32	6.88	6.28	5.39
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	5.97			
Vērtējamā objekta platība kvm	4318			
Aprēķinātā vērtība, EUR	25 778			

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2022.gada 29.septembrī pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 25 800**.

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 008 0903, kas atrodas Kārļu iela 3, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2022.gada 29.septembrī noapaļojot ir:

25 800 EUR (Divdesmit pieci tūkstoši astoņi 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 nevienu no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkādā veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

Nekustamā īpašuma Kārļu iela 3, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 26.09.2022 12:37:47

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000505810

Kadastra numurs: 4201 008 0903

Adrese: Kārļu iela 3, 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 0903.		4318 m ²
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300003238116, lēmums 29.05.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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.7/1848. <i>Žurn. Nr. 300003238116, lēmums 29.05.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
1.1.	Noteikts aizliegums piecus gadus nekustamu īpašumu atsavināt, iekļāt vai nodibināt personālservitūtus. Pamats: LR likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.pants. <i>Žurn. Nr. 300003238116, lēmums 29.05.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.	0.064 ha	
1.2.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0155 ha	
1.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.	0.0341 ha	
1.4.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem.	0.0505 ha	
1.5.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0.0091 ha	
1.6.	Pamats: 2012.gada 22. maija Cēsu novada pašvaldības uzziņa Nr.7/1848. <i>Žurn. Nr. 300003238116, 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 0903

Adrese: Kārļu iela 3, Cēsīs, Cēsu nov.

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Cēsu pilsētas zemes komisijas 21.10.2011. atzinumu Nr.61 (prot.Nr.10) „Par nekustamā īpašuma Kārļu ielā 3, Cēsīs, Cēsu novadā, reģistrēšanu zemesgrāmatā kā Cēsu novada pašvaldības īpašumu” un Cēsu novada domes 22.12.2011. lēmumu Nr. 640 „Grozījumi Cēsu novada domes 29.12.2009. lēmumā Nr.541 „Par Cēsu novada pašvaldībai piederošām un piekrietošām zemes vienībām Cēsīs, Cēsu novadā””.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	120302 – aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide – 0.0640 ha (Nekustamā īpašuma aprobežojums noteikts pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības plānošanas nodaļas 22.11.2011. izziņu Nr.1-39/4485 „Par apgrūtinājumiem zemes gabalam Kārļu ielā 3, Cēsīs”).
2.	120502 – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0155 ha (Nekustamā īpašuma aprobežojums noteikts pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības plānošanas nodaļas 22.11.2011. izziņu Nr.1-39/4485 „Par apgrūtinājumiem zemes gabalam Kārļu ielā 3, Cēsīs”).
3.	120402 – aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.0341 ha (Nekustamā īpašuma aprobežojums noteikts pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības plānošanas nodaļas 22.11.2011. izziņu Nr.1-39/4485 „Par apgrūtinājumiem zemes gabalam Kārļu ielā 3, Cēsīs”).
4.	12050601 – aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0505 ha (Nekustamā īpašuma aprobežojums noteikts pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības plānošanas nodaļas 22.11.2011. izziņu Nr.1-39/4485 „Par apgrūtinājumiem zemes gabalam Kārļu ielā 3, Cēsīs”).
5.	150301 – ceļa servitūta teritorija – 0.0091 ha (Nekustamā īpašuma aprobežojums noteikts pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības plānošanas nodaļas 22.11.2011. izziņu Nr.1-39/4485 „Par apgrūtinājumiem zemes gabalam Kārļu ielā 3, Cēsīs”).




Robežas, apgrūtinājumi un apvidus objekti uzmērīti 2012.gada 18.janvārī.

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 0.4318 ha.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA „SĒLIJAS 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 „SĒLIJAS MĒRNICĪBA” valdes loceklis		Guntis Apsītis	18.01.2012
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	18.01.2012
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Viesturs Krastiņš	18.01.2012.



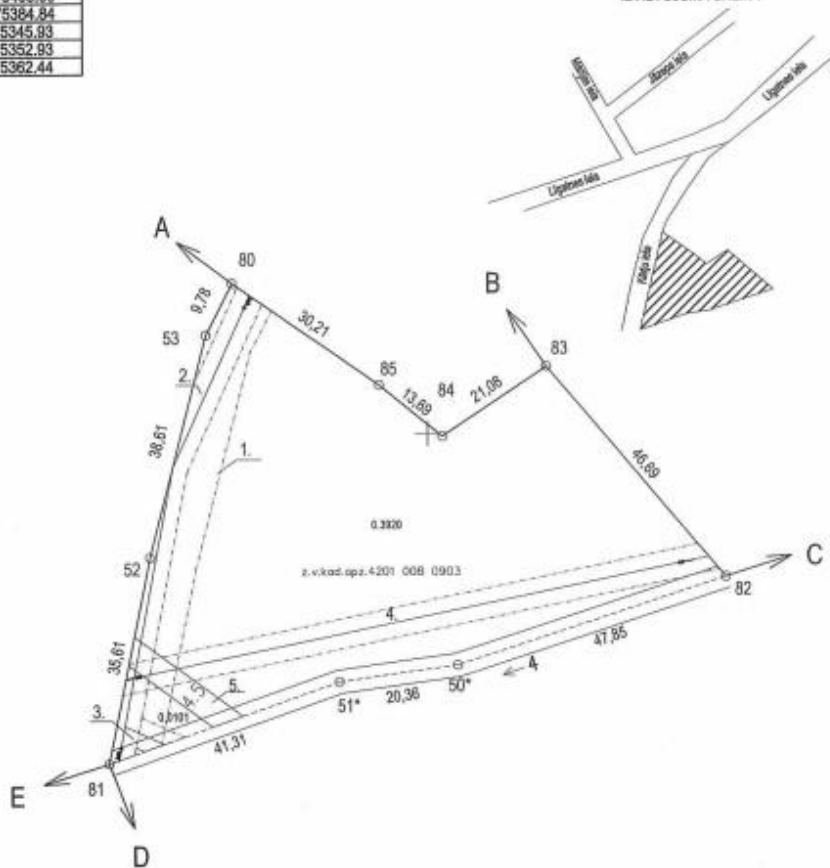
Nekustamā īpašuma Kārļu iela 3, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma: LKS-92
Mēroga koeficients 0.99967

Nr.	X	Y
80	351625.19	575366.89
85	351606.10	575391.79
84	351599.54	575402.48
83	351611.29	575419.99
82	351575.89	575460.43
50*	351560.87	575405.00
51*	351558.01	575384.84
81	351544.15	575345.93
52	351579.06	575352.93
53	351616.48	575362.44

Zemes vienības platība, ha	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Kūlīņi	Purvi	Zem ūdeņiem	I.sk.		Zem atbilstošiem pagāmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Ararūze	Augļu dārz	Pļavas	Ģembas					Zem zīdītāju dīķiem	Zem atbilstošiem pagāmiem			
0.4318	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0206	-	-	-	0.0091	0.4021

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts

- no A līdz B: z. v. kad. apz. 4201 008 0904;
- no B līdz C: z. v. kad. apz. 4201 008 0906;
- no C līdz D: z. v. kad. apz. 4201 008 0937;
- no D līdz E: z. v. kad. apz. 4246 001 0096;
- no E līdz A: z. v. kad. apz. 4201.007 1505.

Saisinājumi:

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

Zemes vienības platība 0.4318 ha.
Plāna mērogs 1:1000



Saskaņoja:	Cēsu novada pašvaldības teritorijas plānotāja	paraksts	R. Klāva	19.03.2012
Plānu izgatavoja mērmieks			Zane Lapinska	18.01.2012.

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

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42010080903

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010080903

Adrese:.....Kārļu iela 3, Cēsis, Cēsu nov.

3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Kārļu iela 3

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....0.4318ha

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

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodalījuma numurs:.....100000505810

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

4.3. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....42010080903

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	Iznomātā objekta kadastra apzīmējums	Iznomātā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Cēsu novada pašvaldība	90000031048	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	īpašnieks	1/1	42010080903	Neregistrē	Neregistrē

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....42010080903

6.1.1. Adrese:.....Kārļu iela 3, Cēsis, Cēsu nov.

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

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.4318ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mērs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ neizvērtētās (reģistrācija veikta bildz.31.12.2007)	
Kopā	t.sk. Aramzeme	t.sk. Augļu dārz	t.sk. Pļava	t.sk. Ganības				Kopā	t.sk. Zeme zem ūdeņiem	t.sk. Zeme zem zivju dīķiem					
										0.0206	0.0206			0.0091	0.4021

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

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

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

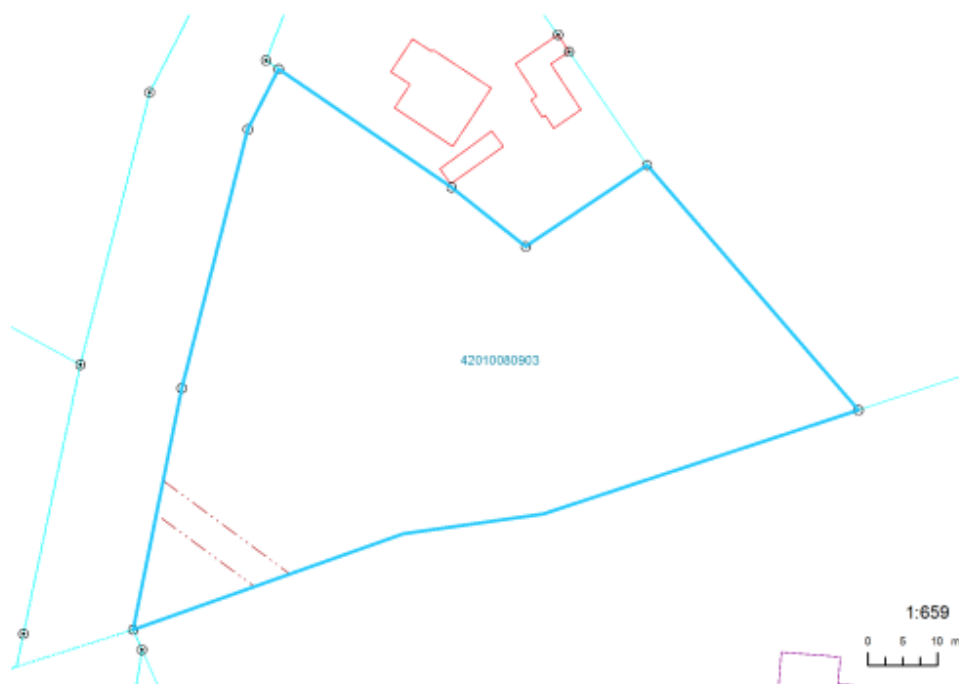
6.1.8. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):.....Nav

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

Izdrukas ID: i390002069612	Izdrukas datums: 26.09.2022	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 apzīmējumu42010080903

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĒM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)				Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veicama līdz 31.12.2007)
			Kopā	t.sk. Arām zeme	t.sk. Augļu dārze	t.sk. Pļava				t.sk. Ganības	Kopā	t.sk. Zeme zem ūdeņiem				
		Kopā: 0.4318							0.0206	0.0206		0.0091	0.4021			
0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.4318							0.0206	0.0206		0.0091	0.4021			

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums42010080903

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājuma piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.064ha	18.01.2012
2	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0155ha	18.01.2012
3	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0341ha	18.01.2012
4	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0505ha	18.01.2012
5	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0091ha	18.01.2012

10. Būves pamatdati

10.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

Izdrukas ID: i390002069612	Izdrukas datums: 26.09.2022	2 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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

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:14909 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:14909 EUR

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

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu42010080903

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
14909 EUR	20.09.2022	Nav

21. Atzīmes

21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme

Izdrukas ID: i390002069612	Izdrukas datums: 26.09.2022	3 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATVIA - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilīta Pētersone

vārds, uzvārds
150760-11307
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums


Dainis Juns
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

LSPAC - 53 - 290

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 17

Ieva Kampe

vārds, uzvārds
040265-11289
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts plešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums


Iainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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