

**Nekustamā īpašuma
Ozolu iela 5,
Cēsīs, Cēsu novadā
novērtējums**



„INVEST-CĒSIS” SIA

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

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

Cēsu novada pašvaldībai

2022.gada 29.septembrī

**Par nekustamā īpašuma
Ozolu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā
tirgus vērtību**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 008 1002, kas atrodas Ozolu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0051 0448, 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 1002, kas atrodas Ozolu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā,

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

29 600 EUR (Divdesmit deviņi tūkstoši seši simti euro).

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

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

Ar cieņu

Ieva Kampe, SIA "Invest- Cēsis" prokūriste

SATURS

1. Vispārējā informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1.Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.Īpašuma raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	8.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	12.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	13.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;	
- Izdruka no kadastra informācijas sistēmas;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Ozolu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 008 1002).
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 1.1088 ha. Zemes vienības kadastra apzīmējums 4201 008 1002.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0051 0448, pamatojoties uz 2012.gada 17.septembra Cēsu novada pašvaldības uzziņu Nr.7/3295, īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu	1.Aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide 0.0026 ha; 2.Ūdensteces aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos 0.0902 ha.
Kīlas 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. Daļēji 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 – Jurgūmuižā, starp Mednieku, Ozlu un Jurgu ielu, ~ 2 km attālumā no autoostas un dzelzceļa stacijas un pilsētas centra, ~3 km attālumā no Gaujas. Apkārtnē apbūve – dzīvojamo māju apbūve, tuvumā Cēsu gaļas kombināts. Piebraukšana pie īpašuma austrumu puses pa ielu ar grants segumu. Pilsētas sabiedriskais transports viegli sasniedzamā attālumā ~0.5 km attālumā pa Rīgas ielu. Kopumā īpašuma novietojums ir uzskatāms kā apmierinošs.



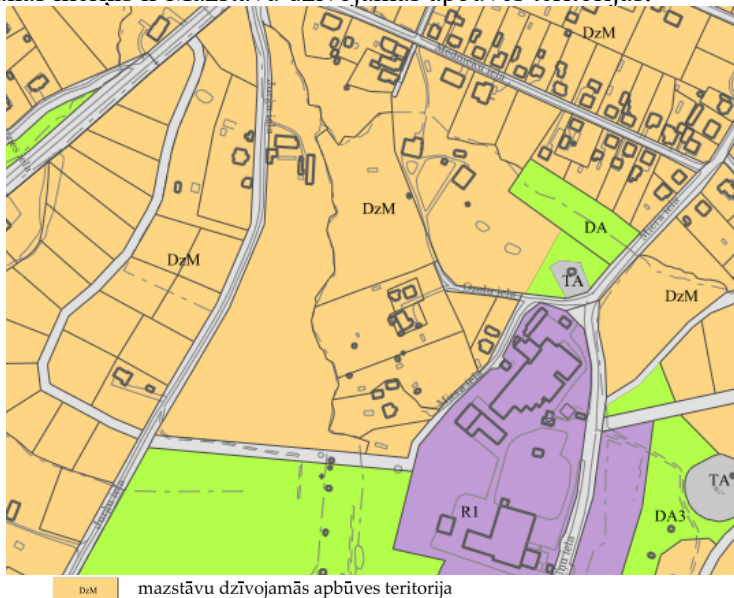
2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals neregulāras formas daudzstūris ar kopējo platību 1.1088 ha, t.sk. 0.0199 ha zem ūdeņiem, 1.0889 ha pārējās zemes. Reljefs līdzens. Gar zemes vienības ziemeļu robežu tek Mellepe, gar rietumu robežu - Glūda. Teritorija nav nožogota, nav labiekārtota, tiek kopta daļēji. Teritorijas ziemeļaustrumu daļā atrodas mazdārziņi. Komunikāciju nav.

Zemes gabala kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra izziņu un VZD mājas lapā www.vzd.gov.lv sniegto informāciju 2022.gada septembrī ir EUR 25 658 EUR.



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



Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju – neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūve (0600).

2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **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 pārdevumu darījumus ar zemes īpašumiem Cēsu pilsētā un tai tuvākajās teritorijās, kas reģistrēti zemesgrāmatā, var secināt, ka pārsvarā pārdotas zemes platības no 1200 līdz 2000 kvm, kas paredzētas individuālo dzīvojamo māju apbūvei. Darījumi par šāda veida zemes platībām noslēgti vidēji par cenām no 3 līdz 20 EUR/kvm, atkarībā no zemes gabala lieluma, atrašanās vietas, no tā, vai tas ir kopts vai apbūvēts. Retāk noslēgti darījumi par zemes īpašumiem, kas paredzēti komercapbūvei vai rūpnieciskai ražošanai. Šādu zemes īpašumu pārdevumu summas reģistrētas vidēji no 2 līdz 15 EUR/kvm.

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

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

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

-individuālās apbūves zemes gabals Līgatnes ielā 12, Cēsīs, pieejama kanalizācija, ūdensvads, elektrība. Uz zemes gabala atrodas ēkas. Platība 19888 kv.m. Piedāvātā cena 2022.gada septembrī EUR 39 800 (2.00 EUR/kv.m).



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu pilsētā tuvu labiem piebraucamiem ceļiem (+).
- Liela zemes gabala platība (+;-).
- Nav pieejamas komunikācijas (-).

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"):

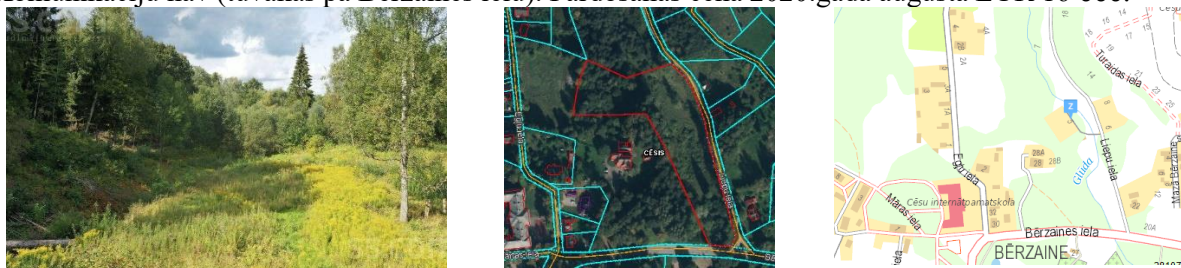
1. Īpašumu Cēsīs Eglu ielā 4A

Neapbūvēta individuālās apbūves zeme ar platību 4575 kv.m. Atrodas Bērzainē, 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.



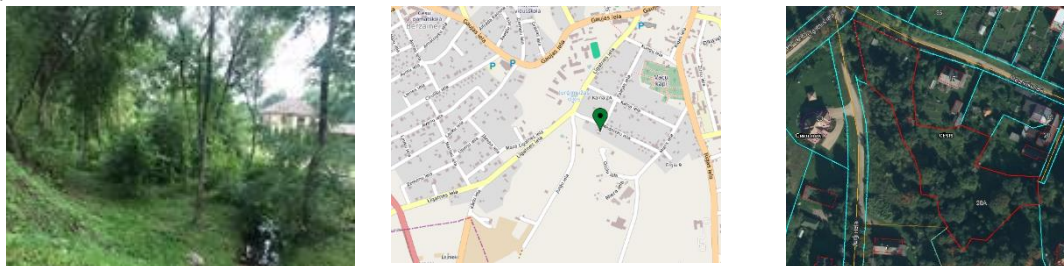
2. Īpašumu Cēsīs Liepu ielā 5

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 18115 kv.m, t.sk. 8200 kv.m meža zeme. Individuālā apbūve. Komunikāciju nav (tuvākās pa Bērzaines ielu). Pārdošanas cena 2020.gada augustā EUR 16 000.



3. Īpašumu Cēsīs Palejas 20A

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



4. Īpašumu Cēsīs Līgatnes ielā 40

Neapbūvēts zemes gabals individuālajai apbūvei Pēteru un Līgatnes ielas krustojumā, ir iespēja pieslēgties visām komunikācijām, izstrādāts detālplānojums. Platība 13 772 kv.m. Pārdošanas cena (3 darījumos) 2021.gada decembrī EUR 46 195.



Nekustamā īpašuma Ozolu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

	Salīdzināmie objekti			
	Egļu 4A	Liepu 5	Palejas 20A	Līgatnes 40
Pārdošanas cena, EUR	23 203	30 000	27 500	46 195
Zemes platība, kvm	4575	18115	5261	13772
Cena par kvm	5.07	1.66	5.23	3.35
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2021.g.aug.	2022.g.febr.	2022.g.febr.	2021.g.dec.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	-5%	0%	0%	0%
-zemes gabala platība	-40%	20%	-40%	5%
-komunikācijas	-10%	0%	-10%	-15%
-piekļūšanas iespējas, ierobežojumi	0%	0%	0%	0%
-citi faktori (reljefs)	0%	0%	5%	0%
-zemes gabala konfigurācija	10%	0%	10%	-15%
-apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala izmantošanas iespējas	0%	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients	-45%	20%	-35%	-25%
Reducētā vērtība EUR/kvm	2.79	1.99	3.40	2.51
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	2.67			
Vērtējamā objekta platība kvm	11088			
Aprēķinātā vērtība, EUR	29 605			

*Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2022.gada 29.septembrī pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 29 600**.*

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 008 1002, kas atrodas Ozolu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā,

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

29 600 EUR (Divdesmit deviņi tūkstoši seši simti euro).

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

Apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.17)

I.Kampe

5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Ierobežojošie faktori:

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

Nekustamā īpašuma Ozolu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 26.09.2022 12:38:56

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000510448

Kadastra numurs: 4201 008 1002

Adrese: Ozolu iela 5, Cēsis, Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4201 008 1002.		11088 m²
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
Žurn. Nr. 300003302069, lēmums 21.09.2012, tiesnese Baiba Lielpētere			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
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 17. septembra Cēsu novada pašvaldības uzziņa Nr.7/3295.		
Žurn. Nr. 300003302069, lēmums 21.09.2012, tiesnese Baiba Lielpētere			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma liumiem		
1.1.	Īpašnieks aprobežots ar likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmās daļas noteikumiem.		
Žurn. Nr. 300003302069, lēmums 21.09.2012, tiesnese Baiba Lielpētere			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.	0.0026 ha	
1.2.	Atzīme - ūdensteces aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos.	0.0902 ha	
1.3.	Pamats: 2012.gada 17. septembra Cēsu novada pašvaldības uzziņa Nr.7/3295.		
Žurn. Nr. 300003302069, lēmums 21.09.2012, tiesnese Baiba Lielpētere			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4201 008 1002

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Cēsu pilsētas zemes komisijas 21.10.2011. atzinumu Nr.62 (prot.Nr.10) „Par nekustamā īpašuma Ozolu ielā 5, Cēsīs, Cēsu novadā, reģistrēšanu zemesgrāmatā kā Cēsu novada pašvaldības īpašumu” un Cēsu novada domes 05.04.2012. lēmumu Nr. 170 „Par grozījumiem Cēsu novada domes 29.12.2009. lēmumā Nr.541 „Par Cēsu novada pašvaldībai piederošām un piekritošām zemes vienībām Cēsīs, Cēsu novadā””.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	120302 – aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide – 0.0026 ha (Nekustamā īpašuma aprobežojums noteikts pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības plānošanas nodaļas 22.11.2011. izziņu Nr.1-39/4484 „Par apgrūtinājumiem zemes gabalam Ozolu ielā 5, Cēsīs”).
2.	11020105 – ūdensteces aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 0.0902 ha (Nekustamā īpašuma aprobežojums noteikts pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības plānošanas nodaļas 22.11.2011. izziņu Nr.1-39/4484 „Par apgrūtinājumiem zemes gabalam Ozolu ielā 5, Cēsīs”).

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

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 1.1088 ha.

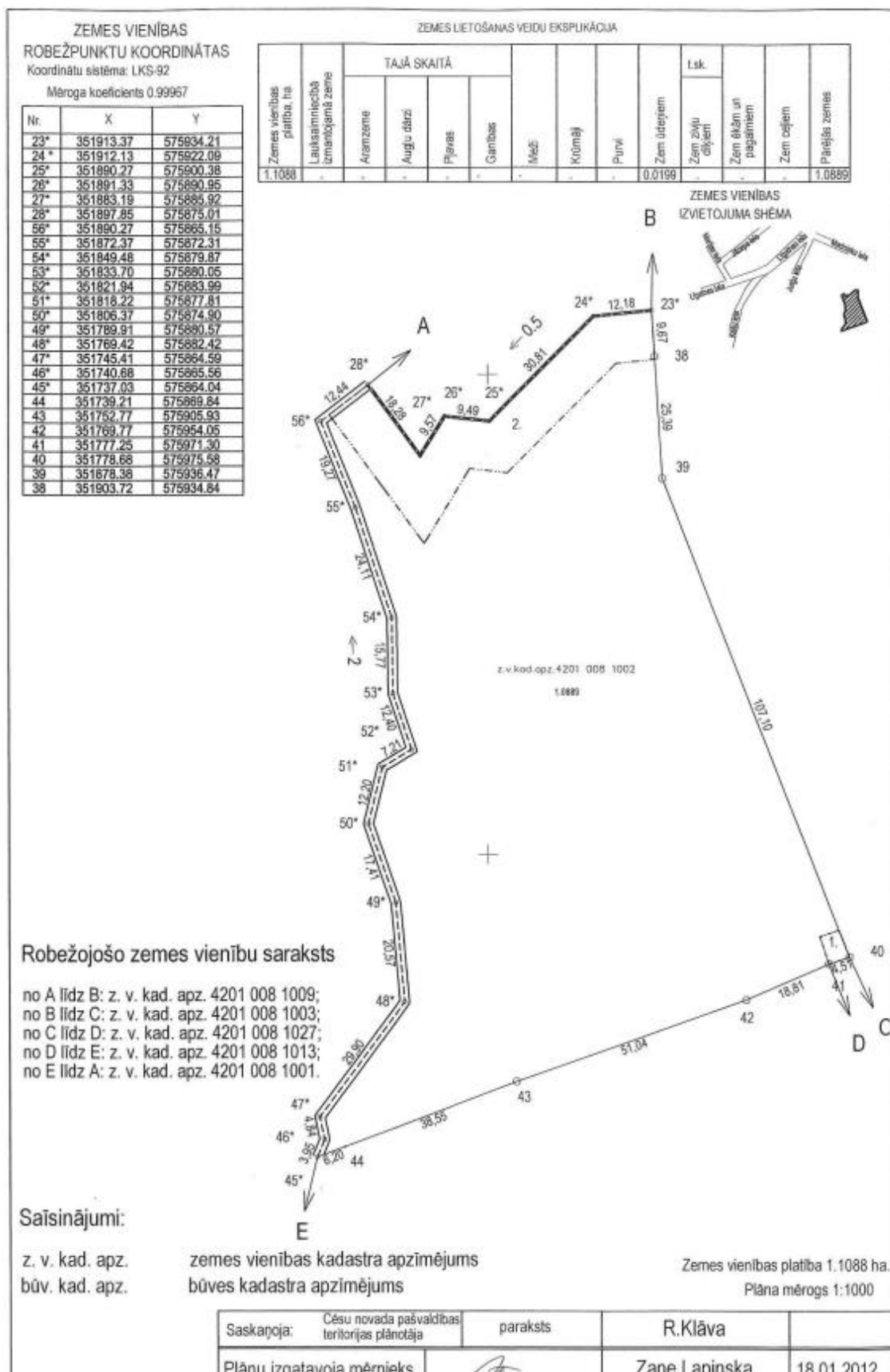
Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA „SĒLIJAS MĒRNICĪBA”, reģ. Nr. 55403030141, Jēkabpils, Pļaviņu iela 52, LV-5201.

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	19.01.2012.

Nekustamā īpašuma Ozolu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums



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

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42010081002

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010081002

Adrese:..... Nav

3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Ozolu iela 5

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....1.1088ha

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

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodaļuma numurs:.....100000510448

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

4.3. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....42010081002

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	Izmantā objekta kadastra apzīmējums	Izmantā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Cēsu novada pašvaldība	90000031048	Raunas iela 4, Cēsīs, Cēsu nov., LV-4101	Īpašnieks	1/1	42010081002	Neregistrē	Neregistrē

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010081002

6.1.1. Adrese:..... Nav

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

6.1.3. Zemes vienības platība:.....1.1088ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mērs	Krūmais	Purvs	Cēns objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagālnēm	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta balz.31.12.2007)
Kopā	t.sk. Aranzēme	t.sk. Augļu dārz	t.sk. Pļava	t.sk. Ganības				Kopā	t.sk. Zeme zem ūdeņiem	t.sk. Zeme zem zivju dīķiem				
								0.0199	0.0199					1.0889

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

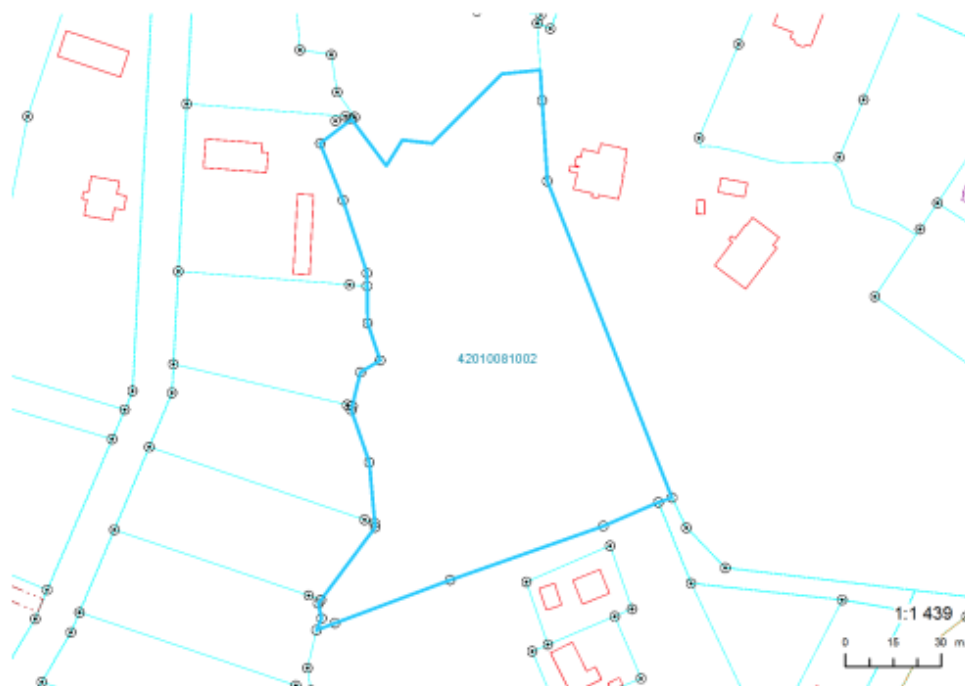
6.1.8. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

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

Izdrukas ID: i390002069613	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 apzīmējumu42010081002

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme					Pārējās zemes	LIZ mērķa veids (reģistrācija veicama līdz 31.12.2007)
			Kopā	t.sk. Aram zeme	t.sk. Augļu dārzs	t.sk. Pļava	t.sk. Ganības				Kopā	t.sk. Zeme zem ūdeņiem	t.sk. Zeme zem zīdītāju dīķiem	Zeme zem ūdeņiem un pagalmiem	Zeme zem ceļiem		
0600 - Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	Kopā: 0600	1.1088									0.0199	0.0199				1.0889	
		1.1088									0.0199	0.0199				1.0889	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums42010081002

Kartas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0026ha	18.01.2012
2	7311020105	dabiskas ūdensresursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.0902ha	18.01.2012

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

Izdrukas ID: i390002069613	Izdrukas datums: 26.09.2022	2 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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: 25658 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība: 25658 EUR

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

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 42010081002

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
25658 EUR	01.01.2022	Nav

21. Atzīmes

21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme

Izdrukas ID: i390002069613	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 CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 16

Lilīta Pētersone

vārds, uzvārds
150760-11307
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums




Dainis Jansons
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

LSIAK - 53 - 290


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 17

Ieva Kampe

vārds, uzvārds
040265-11289
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2018. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 16. maijam
datums


Iainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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