

**Nekustamā īpašuma daļas**  
*(zemes vienības ar kad.apz.4201 003 0227*  
*un adresi Austrumu ielā 7, Cēsīs)*  
**Austrumu 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

2023.gada 7.jūlijā

**Par nekustamā īpašuma daļas  
(zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227  
un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis)  
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā  
tirgus vērtību**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 003 0154-zemes vienības daļas ar platību 1000 kvm (ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis), kas atrodas Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0044 8618, 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 daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis), kas atrodas Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā,

*tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2023.gada 7.jūlijā noapaļojot ir:  
**4 450 EUR (Četri tūkstoši četri simti piecdesmit euro).***

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

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

Ar cieņu

---

Ieva Kampe, SIA "Invest- Cēsis" prokūriste

## SATURS

1. Vispārējā informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1.Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.Īpašuma raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	8.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	10.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	10.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	11.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	11.lpp.
4. Kopsavilkums	15.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	16.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;	
- Cēsu novada pašvaldības lēmums par zemes ierīcības projektu;	
- Izdruka no kadastra informācijas sistēmas;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinājoši dokumenti.	

## 1. Vispārēja informācija

<b>Vērtējamais īpašums</b>	Nekustamais īpašums Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 003 0154), kas satāv no 2 zemes vienībām ar kopējo platību 6980 kvm.
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Cēsu novada pašvaldība
<b>Vērtēšanas laiks</b>	2023.gada 7.jūlijs
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai
<b>Vērtējamā īpašuma sastāvs</b>	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 ar kopējo platību 1000 kvm un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis.
<b>Īpašumtiesības</b>	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0044 8618, pamatojoties uz 2008.gada 19.novembra Cēsu pilsētas domes uzziņ r.1-23/1958; 2008.gada 17.oktobra Cēsu pilsētas domes izziņu Nr.1-25/1776, 2012.gada 24.augusta nostiprinājuma lūgumu, reģ.Nr.3868, īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
<b>Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu</b>	1.Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā 0.0140 ha.
<b>Ķīlas tiesības un to pamats</b>	Nav ierakstu.
<b>Atzīmes un aizliegumi</b>	Nav ierakstu.
<b>Specifiskie nosacījumi</b>	<u>Atsavināšanas nosacījumos tiks iekļauta prasība par svaru mājas demontēšanu 6 mēnešu laikā pēc līguma parakstīšanas.</u> 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.
<b>Īpašuma pašreizējā izmantošana</b>	Neapbūvēta zeme. Uz zemes vienības daļēji atrodas svaru māja, kas nav kadastra reģistrā, bet ir pašvaldības bilancē. Uz zemes vienības atrodas daļa no ēkas, kas atrodas Rūpniecības ielā 21. Daļa zemes vienības tiek izmantota kā īpašuma, kas atrodas Rūpniecības ielā 21, pagalms, kas tiek kopts.
<b>Vērtējumā izmantotā informācija</b>	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2023.gada 12.maijā. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka). 3. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. 4.Informācija par kadastru no lapas <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> . 5.Cēsu novada pašvaldības lēmums par zemes ierīcības projektu un grafiskais materiāls. 6.Īpašnieku pārstāvju mutiska informācija par īpašumu. 7.Cēsu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā <a href="http://www.cesis.lv">www.cesis.lv</a> .

## 2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētas ziemeļaustrumu daļā Laučiņu mikrorajonā pie pašas pilsētas robežas. Attālums līdz pilsētas centram, autoostai un dzelzeļa stacijai ~3 km. Ražošanas apbūves teritorija. Ielas pretējā pusē tiešā tuvumā atrodas būvmateriālu krautne. Iespējama tieša piebraukšana pie īpašuma dienvidu puses pa Austrumu ielu, iela ar grants segumu. Atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.





## 2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals regulāras formas taisnstūris ar kopējo platību 0.1000 ha, t.sk. 0.0077 ha krūmāju platība, 0.0923 ha zeme zem ēkām un pagalmiem. Teritorija nav nožogota, nav labiekārtota, tiek kopta daļēji. Uz zemes vienības daļēji atrodas svaru māja, kas nav kadastra reģistrā, bet ir pašvaldības bilancē. Uz zemes vienības atrodas daļa no ēkas, kas atrodas Rūpniecības ielā 21. Daļa zemes vienības tiek izmantota kā īpašuma, kas atrodas Rūpniecības ielā 21, pagalmis, kas tiek kopts. Tuvākās komunikācijas – pa Rūpniecības ielu.

Zemes gabala kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra informāciju 2023.gada jūlijā ir 2 942 EUR.



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



Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001).

### 2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



SKATS NO AUSTRUMU IELAS PUSES



SKATS NO ĪPAŠUMA ZIEMEĻU (PAGALMA) PUSES



SKATS NO ĪPAŠUMA ZIEMEĻU (PAGALMA) PUSES

### 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 **2023.gada 7.jūlijā**.

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



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

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

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

*Izmaksu pieeja.* Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā 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 būvzmaksas. Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

**Vērtēšanas pieejas izvēle.** Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas. Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes gabalu neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot, uz vērtēšanas brīdi tam nav komerciāls raksturs, zemes nomas līgums nav noslēgts. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

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

Vērtējams tiek veikts, ņemot vērā, ka Atsavināšanas nosacījumos tiks iekļauta prasība par svaru mājas demontēšanu 6 mēnešu laikā pēc līguma parakstīšanas.

### **3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids**

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, izmantošanu un atbilstību teritorijas plānojumam, vērtētāji aprēķinos vērtējumā īpašuma labāko izmantošanas veidu, vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojumu – rūpnieciskās apbūves teritorijas;

2) zemes gabala platību,

3) pašreizējo izmantošanu (uz zemes vienības atrodas daļa citai personai piederoša apbūve, kas zemsgrāmatā nav reģistrēta, kā arī svaru māja, kas nav kadastra reģistrā, bet ir pašvaldības bilancē, un kura būs jādemontē,

4) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato izmantošanas lietderību un atbilstību, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam – rūpnieciskās ražošanas apbūvei.

### **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 platībās 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 rūpnieciskai ražošanai. Pēdējo 2 gadu laikā notikuši 14 darījumi ar rūpnieciskās apbūves zemi. To platība ir no 2466 kvm līdz pat 19783 kvm. Šādu zemes īpašumu pārdevumu summas reģistrētas vidēji no 2 līdz 30 EUR/kvm, atkarībā no darījuma un īpašuma faktoriem.

Interneta portālā [www.ss.lv](http://www.ss.lv) reģionā, kurā atrodas vērtējamais nekustamais īpašums, zemesgabalu piedāvājums ir sākot no 2.00 EUR/m<sup>2</sup> līdz pat 55.00 EUR/m<sup>2</sup> par 1200 – 24000 m<sup>2</sup> lieliem apbūves gabaliem, pārsvarā piedāvājumā individuālās apbūves zeme.

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

-Pārdod zemes īpašumu Cēsis, Priekuļu ielā 6. Zemes vienības kopējā platība ir 8781 kvm un lietošanas mērķis – rūpnieciskās apbūves teritorija. Īpašums atrodas tuvāk pilsētas centram. Platība ir racionālas konfigurācijas, nav apbūvēta. Piedāvātā cena 2023.gada jūlijā EUR 135 000 (15.37 EUR/kvm).



#### 3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu pilsētā tuvu labiem piebraucamiem ceļiem (+).
- Optimāla zemes gabala platība (+;-).
- Atrašanās pilsētas ražošanas teritorijā (+;-).
- Lietošanas mērķis – rūpnieciskā ražošana (+;-).
- Uz zemes vienības atrodas nojaukšanai paredzēta svaru ēka (-).
- Uz zemes vienības atrodas daļa no blakus esoša īpašuma ēkas (-).

#### 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.

**Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsīs)  
Austrumu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums**

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

**1. Īpašumu Cēsīs, Austrumu ielā 10**

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 2482 kvm tieši pretim vērtējamajam īpašumam. Lietošanas mērķis rūpnieciskā ražošana. Pieejamas centralizētas komunikācijas. Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 13 651.



**2. Īpašumu Cēsīs, Rūpniecības ielā 19**

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 5942 kvm vērtējamā īpašuma tiešā tuvumā. Platība 5261 kvm. Lietošanas mērķis rūpnieciskā ražošana. Pieejamas centralizētas komunikācijas. Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 29 116.





Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsīs)  
Austrumu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

### 3.Īpašumu Cēsīs, Austrumu ielā 8

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 2466 kvm tieši pretim vērtējamajam īpašumam. Lietošanas mērķis rūpnieciskā ražošana. Pieejamas centralizētas komunikācijas. Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 12 330.



**Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsīs)  
Austrumu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums**

	Salīdzināmie objekti		
	Austrumu 10	Rūpniecības 19	Austrumu 8
Pārdošanas cena, EUR	13 651	29 116	12 330
Zemes platība, kvm	2482	5942	2466
Cena par kvm	5.50	4.90	5.00
<b>Vērtības koriģēšana</b>			
Pārdošanas laiks	2022.g.jūl.	2022.g.jūl.	2022.g.sept.
Korekcijas koeficienti			
- atrašanās vieta	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%
-zemes gabala platība	5%	10%	5%
-inženierkomunikācijas	0%	0%	0%
-zemes gabala reljefs un konfigurācija	0%	0%	0%
-apgrūtinājumi	0%	0%	0%
-zemes gabala izm.iesp.	0%	0%	0%
-citi faktori (apbūves nojaukšana)	-20%	-20%	-20%
Pārreķina koeficients	-15%	-10%	-15%
Reducētā vērtība EUR/kvm	4.68	4.41	4.25
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	<b>4.45</b>		
Vērtējamā obj.zemes platība m <sup>2</sup>	1000		
Aprēķinātā vērtība, EUR	<b>4 450</b>		

*Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2023.gada 7.jūlijā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 4 450**.*

## 4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis), kas atrodas Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā,

*tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2023.gada 7.jūlijā noapaļojot ir:*

**4 450 EUR (Četri tūkstoši četri simti piecdesmit 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

## 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 daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis)  
 Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 28.06.2023 10:37:23

**VIDZEMES RAJONA TIESA**

**Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000448618**

**Kadastra numurs: 4201 003 0154**

**Adrese: Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0154.		7464 m <sup>2</sup>
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
1.3.	Uz zemes gabala atrodas būve (kadastra apzīmējums 4201 003 0154 001). <i>Žurn. Nr. 300002576749, lēmums 24.11.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
2.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		6980 m <sup>2</sup>
2.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030013). <i>Žurn. Nr. 300003709280, lēmums 16.09.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
3.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc sadalīšanas:		5980 m <sup>2</sup>
3.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030226). Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
3.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030227). Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		1000 m <sup>2</sup>
3.4.	Pamats: 2022.gada 16.septembra iesniegums. <i>Žurn. Nr. 300005705969, lēmums 07.10.2022, tiesnese Antra Bušmane</i>		
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 42010030012.		484 m <sup>2</sup>
1.2.	Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 42010030154001).		
1.3.	Tām atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000536987.		
1.4.	Pamats: 2014.gada 8.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003709280, lēmums 16.09.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Cēsu pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: 2008.gada 19. novembra Cēsu pilsētas domes uzziņa Nr.1-23/1958, 2008.gada 17. oktobra Cēsu pilsētas domes izziņa Nr.1-25/1776. <i>Žurn. Nr. 300002576749, lēmums 24.11.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
2.1.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
2.2.	Pamats: 2012.gada 24. augusta nostiprinājuma lūgums, reģ. Nr.3868, 2008.gada 18. decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 13.punkts. <i>Žurn. Nr. 300003290870, lēmums 06.09.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)		
1.2.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabelu līniju.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)		
1.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)		

Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis)  
 Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

<b>III. daļa 1. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.4.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)	
1.5.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumā.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280)	
1.6.	Pamats: 2008.gada 19. novembra Cēsu pilsētas domes uzziņa Nr.1-23/1958.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003709280) <i>Žurn. Nr. 300002576749, lēmums 24.11.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	
2.1.	Nostiprināta nomas tiesība uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0154 8001 uz desmit gadiem. Nomnieks : SIA Ziemeļvidzemes atkritumu apsaimniekošanas organizācija, nodokļu maksātāja kods 44103015509. Pamats: 2012.gada 2. jūlija nekustamā īpašuma nomas līgums.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003457788) <i>Žurn. Nr. 300003290870, lēmums 06.09.2012, tiesnese Inese Kiršteine</i>	0.62 ha
3.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969)	0.0272 ha
3.2.	Atzīme - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969)	0.1029 ha
3.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969)	0.0283 ha
3.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969)	0.0283 ha
3.5.	Pamats: 2014.gada 8.septembra nostiprinājuma lūgums, 2014.gada 20.augustā reģistrēts apgrūtinājumu plāns.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300005705969) <i>Žurn. Nr. 300003709280, lēmums 16.09.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzēsts I. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300003290870, 28.08.2012). Pamats 2013.gada 20.maija atcēlēja līgums. <i>Žurn. Nr. 300003457788, lēmums 25.06.2013, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	
2.1.	Dzēstas I. iedaļas atzīmes Nr.1.1, Nr.1.2, Nr.1.3, Nr.1.4, Nr.1.5 un ieraksts Nr.1.6 (žurnāla Nr.300002576749, 19.11.2008). Pamats: 2014.gada 8.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003709280, lēmums 16.09.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>	
3.1.	Dzēsti I.iedaļas ieraksti Nr.3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 (žurnāls Nr.300003709280, 10.09.2014). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005705969, lēmums 07.10.2022, tiesnese Antra Bušmane</i>	

LATVIJAS REPUBLIKA

# SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030227

Adrese: Austrumu iela 7, Cēsis, Cēsu novads

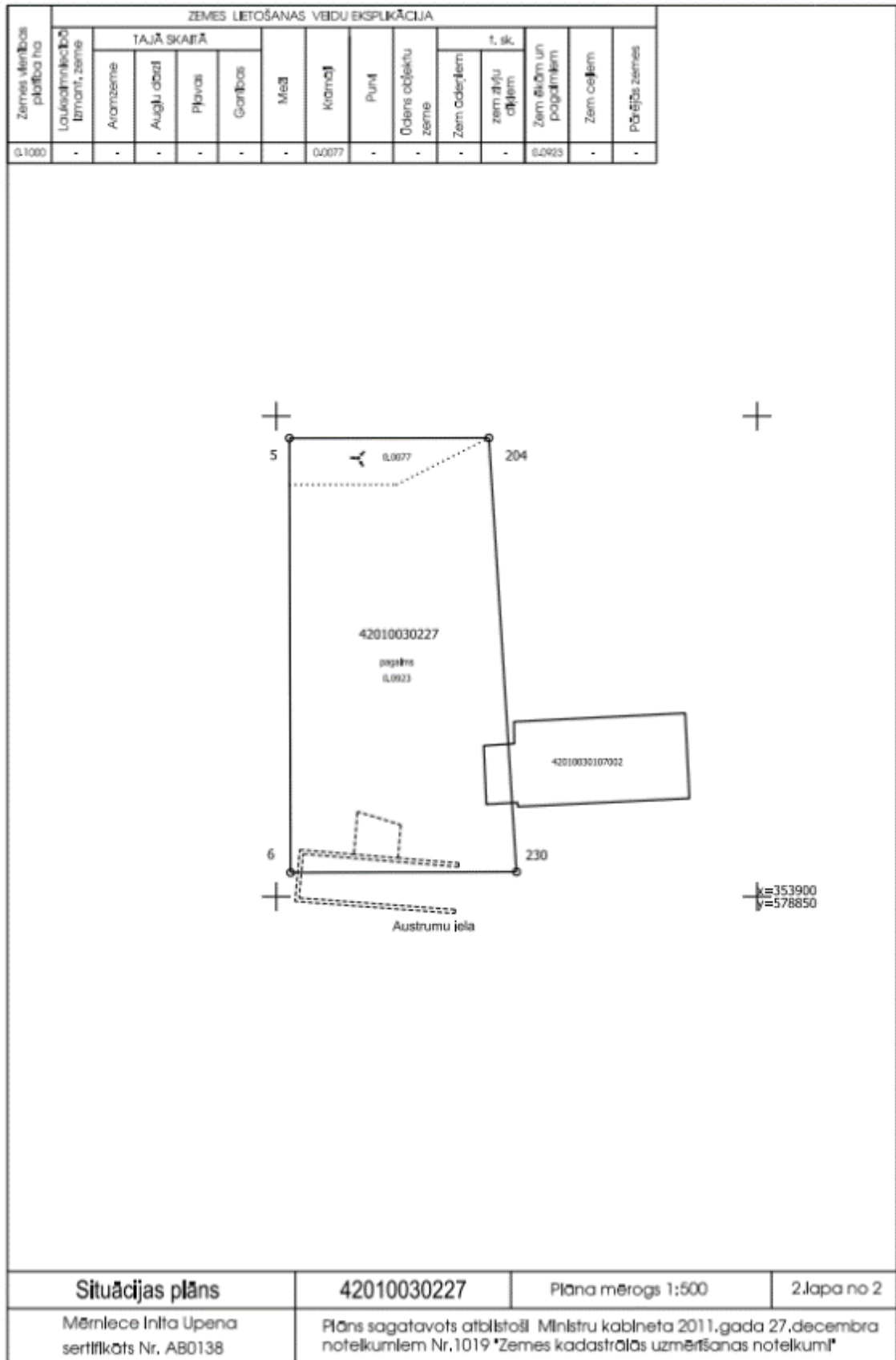
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 12.septembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1000 ha

1.lapa no 2

Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsīs)  
 Austrumu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums





LATVIJAS REPUBLIKA  
**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030227

Adrese: Austrumu iela 7, Cēsis, Cēsu novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Atļaušanas un teritorijas plānošanas komisijas 18.01.2022. lēmumu Nr.9 (prot. Nr. 3) "Par zemes ierīcības projekta Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov., apstiprināšanu"

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 42010030013

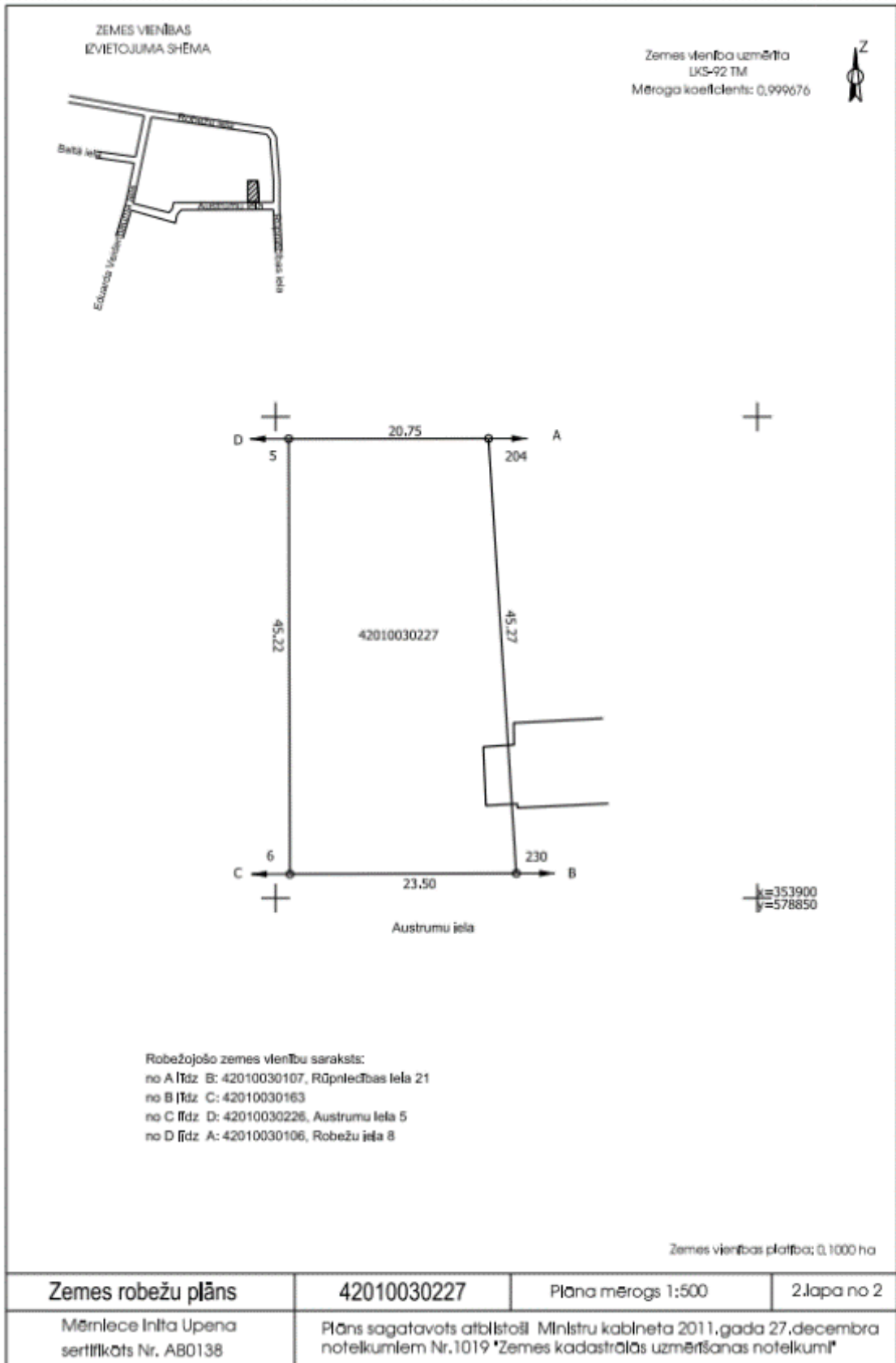
Robežas noteiktas 2022.gada 12.septembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1000 ha

1.lapa no 2

Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsīs)  
 Austrumu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums



LATVIJAS REPUBLIKA

# APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42010030227

Adrese: Austrumu iela 7, Cēsis, Cēsu novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0140 ha

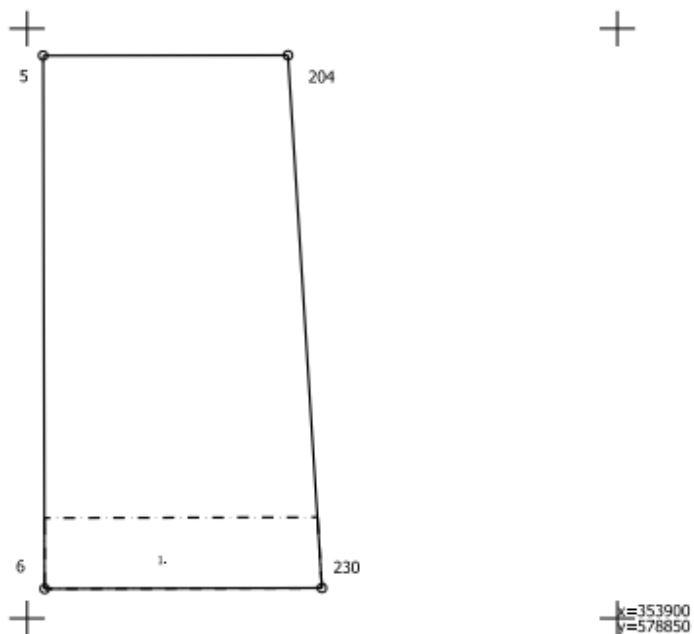
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022.gada 12.septembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1000 ha

1.lapa no 2

Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsīs)  
 Austrumu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums



Apgrūtinājumu plāns	42010030227	Plāna mērogs 1:500	2.lapa no 2
Mērniece Inīta Upena sertifikāts Nr. AB0138	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42010030154	Austrumu iela 5	19131	100000448618	Cēsis, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	19131
Kopplatība:	0.6980
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	25767 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	25767 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42010030226	1/1	16189	Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101
42010030227	1/1	2942	Austrumu iela 7, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Kadastrālā vērtība (EUR):	2942
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0077

Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis)  
 Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

Purvu platība:				0.0000	
Ūdens objektu zeme:				0.0000	
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:				0.0000	
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:				0.0000	
Zemes zem ēkām platība:				0.0923	
Zemes zem ceļiem platība:				0.0000	
Pārējās zemes platība:				0.0000	
<b>Lietošanas mērķi</b>					
<b>Mērķis</b>	<b>Kods</b>	<b>Platība</b>	<b>Platības mērvienība</b>		
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.1000	ha		
<b>Apgrūtinājumi</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Noteikšanas datums</b>	<b>Tips</b>	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>	<b>Mērv.</b>
1	12.09.2022	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0140	ha

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



CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA  
ATTĪSTĪBAS UN TERITORIJAS PLĀNOŠANAS  
KOMISIJA

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

Noraksts  
Attīstības un teritorijas plānošanas  
komisija 18.01.2022. (prot.Nr.3)

Lēmums  
Cēsis

2022.gada 18. janvārī

Nr.9

**Par zemes ierīcības projekta Austrumu iela 5  
Cēsis, Cēsu nov., apstiprināšanu.**

Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisija 11.05.2021. pieņēma lēmumu Nr. 23 "Par zemes ierīcības projekta uzsākšanu un nosacījumu izdošanu zemes gabalam Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov."

Zemes ierīcības projekts izstrādāts atbilstoši Cēsu novada pašvaldības priekšlikumiem un saskaņots ar komunikāciju turētāju.

Izskatot sertificētas zemes ierīkotājas Rudītes Klāva (sertifikāta Nr. AA0008) izstrādāto zemes ierīcības projektu, saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 19. pantu, Administratīvā procesa likuma 65. panta pirmo daļu, Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr. 505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 26.,28. punktu, likuma „Par pašvaldībām” 21. panta 27. punktu, Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 2.1., 16.1. punktu, Adresācijas noteikumu 2.10., 12. punktu, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma 11. panta trešo daļu un pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas nolikumu, Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisija nolēma:

1. **Apstiprināt** zemes ierīcības projektu nekustamā īpašuma Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov., zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0013 sadalīšanai (pielikums).
2. Apbūvei paredzētai zemes vienībai, projektā Nr. 1, projektētais kadastra apzīmējums 4201 003 0226, kas saglabājas esošā nekustamā īpašuma Austrumu iela 5 sastāvā, saglabāt adresi Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu nov.:
  - 2.1. Zemes gabala platība 0.5980 ha, vairāk vai mazāk, cik izrādīsies uzmērot dabā;
  - 2.2. Zemes lietošanas mērķis – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve(1001).
3. Apbūvei paredzētai zemes vienībai, projektā Nr. 2, projektētais kadastra apzīmējums 4201 003 0227, kas ietilps jaunizveidojamā nekustamā īpašuma sastāvā apstiprināt nosaukumu Austrumu iela 7 un piešķirt jaunu adresi Austrumu iela 7, Cēsis, Cēsu nov.:
  - 3.1. Zemes gabala platība 0.1000 ha, vai vairāk, cik izrādīsies uzmērot dabā;
  - 3.2. Zemes lietošanas mērķis – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve(1001).
4. Zemes vienību aprūtinājumi tiek aktualizēti atbilstoši izstrādātajam zemes ierīcības projektam un to platības tiek precizētas un noteiktas, izgatavojot zemes vienību aprūtinājumu plānus.
5. Zemes ierīcības projekts īstenojams četrus gadus laikā.

**Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsis)  
Austrumu iela 5, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums**

*Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, lēmums stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam. Lēmumu var apstrīdēt, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, Cēsu novada domē, Raunas ielā 4, Cēsis, LV 4101.*

Attīstības un teritorijas plānošanas  
komisijas priekšsēdētājs

/personiskais paraksts/

A.Šteins

Sekretāre

/personiskais paraksts/

A.Alksnīte

Noraksts pareizs.

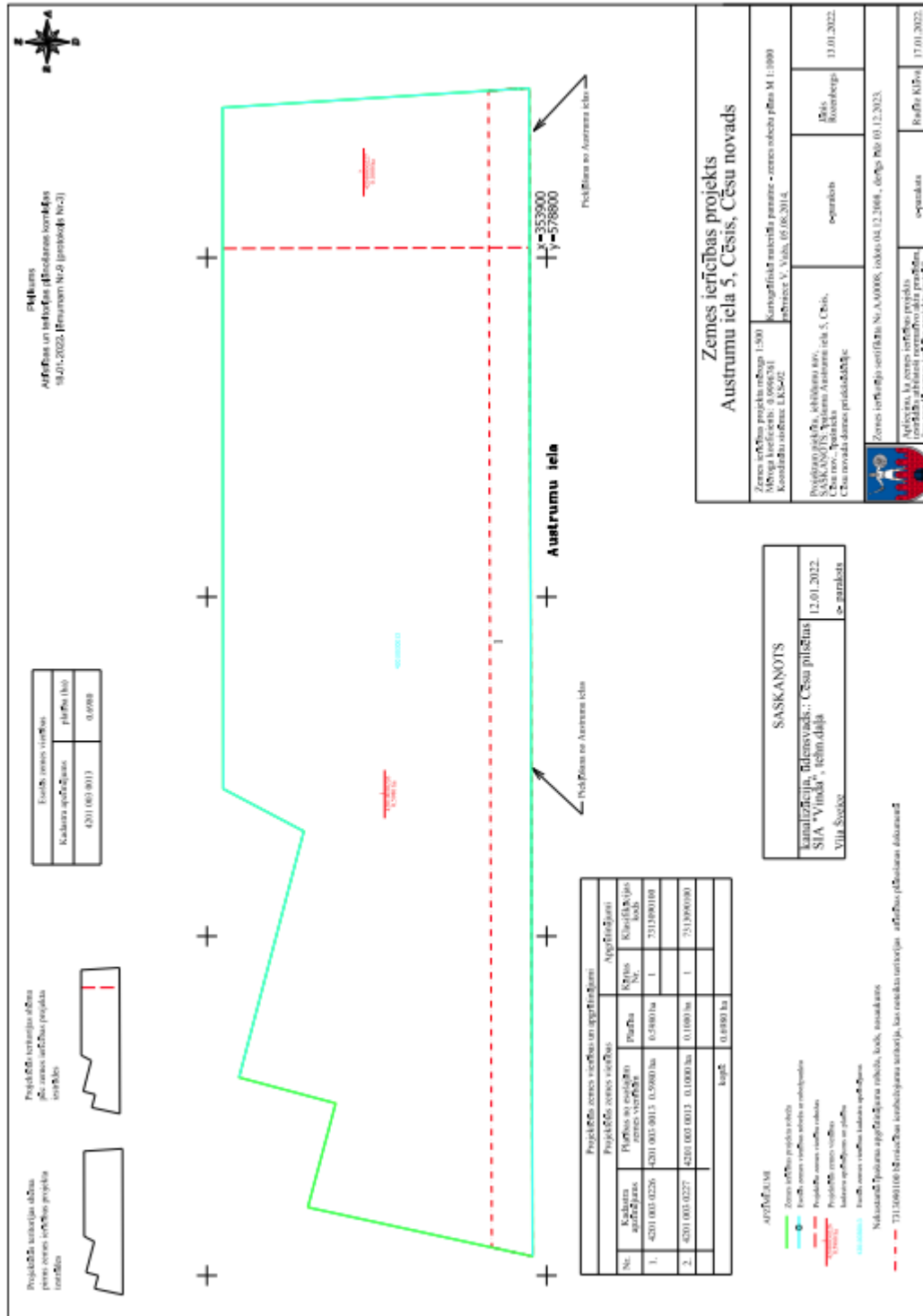
Cēsu novada centrālās administrācijas  
Administrācijas  
biroja sekretāre

A.Alksnīte

R. Klāva 64161821

/ DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Nekustamā īpašuma daļas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0227 un adresi Austrumu ielā 7, Cēsīs)  
 Austrumu iela 5, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums







LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *16*

*Lilita Pētersone*

vārds, uzvārds  
*150760-11307*  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*1996. gada 5. jūnija*  
datums

Sertifikāts piešķirts  
*2023. gada 17. maijā*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2028. gada 16. maijam*  
datums



*Dainis Funsts*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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