

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



Cēsu novada pašvaldībai

2024.gada 4.decembrī

**Par nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.13, Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā
tirgus vērtības aprēķināšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.13 ar kadastra Nr.4201 900 5189, kas atrodas Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.622-13, tirgus vērtības noteikšanu atsavināšanai.

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

Vērtējums sagatavots Cēsu novada pašvaldībai un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.13 ar kadastra Nr.4201 900 5189, kas atrodas Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 4.decembrī noapaļojot ir:

5 900 EUR (Pieci tūkstoši deviņi simti euro).

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

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

Ar cieņu

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

*Pļavas iela 5, Cēsīs, LV 4101;
29117615; invest.cesis@gmail.com*

SATURS

1. Vispārējā informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1.Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.Apbūves raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	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	12.lpp.
4. Kopsavilkums	14.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	15.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta;	
- Zemes robežu plāns;	
- Kadastra informācija;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinājoši dokumenti.	

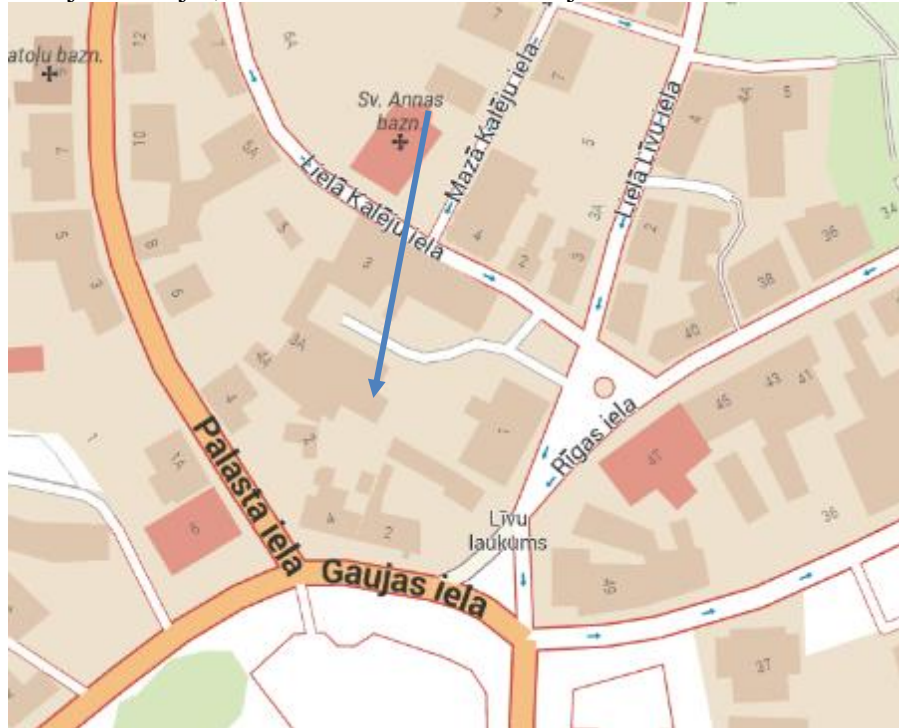
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums dzīvoklis Nr.13, Lielā Līvu ielā 1, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 900 5189).
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība.
Vērtēšanas laiks	2024.gada 4.decembris.
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Dzīvoklis Nr.13 (kad.apz.4201 005 3012 002 005) ar kopējo platību 24.2 m ² , 242/6766 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīģceltnes un zemes.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.622-13, pamatojoties uz 2008.gada 14.februāra Cēsu pilsētas domes lēmumu Nr.150, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Nav ierakstu.
Ķīlas tiesības un to pamats	Nav ierakstu.
Atzīmes un aizliegumi	Nav ierakstu.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem (tajā skaitā arī no kredītsaistībām), kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, - no pasūtītāja saņemto informāciju esmu pieņēmis par patiesu un neesmu pārbaudījis to nevienā oficiālā institūcijā.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, netiek apdzīvots.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2024.gada 4.decembrī. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecināošs dokuments (zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka). 3.Tehniskās inventarizācijas lieta. 4.Zemes robežu plāns. 5.Kadastra informācija. 6.Cēsu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.cesis.lv .

2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētas vēsturiskajā centrā valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa „Cēsu senpilsēta” robežās, pie Līvu laukuma, ~2 km attālumā no autoostas un dzelzceļa stacijas. Attālums līdz Rīgai ~90 km Pilsētas sabiedriskais transports viegli sasniedzamā attālumā. Piebraukšana pie īpašuma no Lielās Līvu ielas un Līvu laukuma puses. Vērtējamais īpašums atrodas iekšpagalmā. Piemājas zeme tiek izmantota kā pagalmi, automašīnu novietne. Tuvumā individuālās dzīvojamās mājas, veikali. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2.APBŪVES RAKSTUROJUMS

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

Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900.gads
Dzīvojamās mājas apbūves laukums	-197.7 m ² .
Dzīvojamās mājas būvtilpums	- 962 m ³ .
Dzīvojamās mājas kopējā platība:	- 162.8 m ² .
Zemes vienības platība pie dzīvojamās mājas	- 2038 m ² .
Būves stāvu skaits: - virszemes - pazemes	2 1
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība:	-24.2 m ² , t.sk. dzīvojamā platība - 18.3 m ² , palīgtelpu platība - 5.9 m ² .
Plānojums	Vērtējamais dzīvoklis atrodas 2.stāvā (jumta stāvā) ar ieeju pa ļoti stāvām kāpnēm. Mājas daļā, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir vēl 1 dzīvoklis 1.stāvā. Dzīvoklī viena istaba, virtuve un gaitenis ar nišu malkai. Labierīcību nav. Iespējams, ka ir koplietošanas tualete ēkas 1.stāvā.

Pamati	- betona.
Ārsienas	- ķieģeļu mūra un koka.
Pārsegumi	- koka.
Jumts (segums)	- skārda loksnes un betona kārneņi.
Ūdensapgāde	- saskaņā ar kadastra informāciju – centralizēti pie pilsētas tīkliem (virtuvē ir izlietne).
Kanalizācija	- sasakaņā ar kadastra informāciju – centralizēti pie pilsētas tīkliem.
Apkure	- krāšņu apkure.
Elektroapgāde	- pieslēgums centralizētiem tīkliem.
Kopējais tehniskais stāvoklis	– kopumā apmierinošs

DZĪVOKĻA APDARE:	
logi:	-vienkārši koka
durvis:	-koka
griesti:	-apmetums uz koka skaliņiem, balsinājums
sienas:	- apmetas; krāsotas, keramikas flīzes
grīda:	-pape, lamināts (virtuvē), linolejs
Kopējais dzīvokļa tehniskais stāvoklis	–apmierinošs un slikts, dzīvoklis ilgstoši netiek apdzīvots, nav tualetes un mazgāšanās vietas.

2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde no pagalma puses



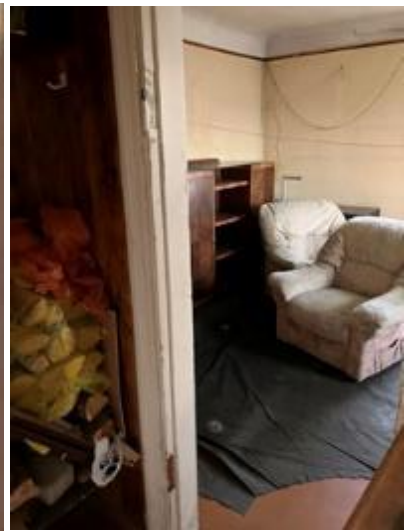
Ēkas fasāde no Palasta ielas puses



Kāpnes no dzīvokļa



Virtuve (Nr.2)



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



Istaba (Nr.1)

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: “Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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 **2024.gada 4.decembrī**.

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, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits ”labprātīgu” pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu 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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas. Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

Vērtēšanas pieejas izvēle. Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas. Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ienākumu

pieeja netiek pielietota, jo dzīvokli neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot, uz vērtēšanas brīdi tam nav komerciāls raksturs. Izmaksu pieeja netiek pielietota lietota dzīvokļa vērtības noteikšanā.

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

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

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

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

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar Cēsu pilsētas teritorijas plānojumu – jauktas centra apbūves teritorija;



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

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

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

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

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju Cēsu pilsētā pēdējā gada laikā notikuši vairāk nekā 100 pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Dzīvokļu pārdošanas darījumi notikuši cenu kategorijā no aptuveni 600– 1600 EUR/m² par dzīvokļiem, kas atrodas pēc 1965.gada būvētās mājās. 2 gadu laikā pārdoti tikai 18 dzīvokļi mājās, kuras būvētas līdz 1940.gadam. Šo dzīvokļu cena ir atkarīga no labiekārtojuma līmeņa un tehniskās tāvokļa.. Visbiežāk iegādāti divu vai trīs istabu dzīvokļi, mazākā

skaitā reģistrēti darījumi par vienistabas un četru istabu dzīvokļiem. Dzīvokļi teicamā stāvoklī vai jaunā projekta tipa ēkās pārdoti arī par augstākām cenām. Savukārt zemākas cenas (200-500 EUR/m²) ir par dzīvokļiem vecās un tehniski sliktās dzīvojamās mājās, dzīvokļiem ar malkas apkuri, kā arī nepopulārākos mikrorajonos.

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

Interneta portālā www.ss.lv piedāvāto dzīvokļu platības Cēsīs ir ļoti dažādas – sākot no 22 m² līdz pat 81 m². Piedāvātā pārdošanas cena no 600 EUR/m² līdz 1461 EUR/m², bet tie visi ir labiekārtoti dzīvokļi. Pašreizējā brīdī sludinājumu portālā www.ss.lv netiek piedāvāts vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgs īpašums.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu vecpilsētā (+;-);
- Salīdzinoši liela zemes platība pie dzīvojamās mājas(+);
- Ir pieejams ūdensvads un kanalizācija (+);
- Malkas apkure (+;-);
- Zems labiekārtojuma līmenis (-);
- Ļoti stāvas kāpnes uz jumta stāvu (-);
- Nepieciešams veikt kosmētisko remontu (-);
- Maza dzīvokļa grīdu platība (-).

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, Rīgas ielā 42-2

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



2.Īpašumu Cēsīs, Gaujas ielā 76-4

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



2.Īpašumu Cēsīs, Birzes ielā 5-13

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



4.Īpašumu Cēsīs, Rīgas ielā 73-2

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



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

	Salīdzināmie objekti			
	Rīgas 42-2	Gaujas 76-4	Birzes 5-13	Rīgas 73-2
Pārdošanas cena, EUR	14 200	5 000	13 200	7 500
Dzīvokļa platība, m ²	43.4	28.0	43.3	28.0
Cena par m ²	327.19	178.57	304.85	267.86
Vērtības koriģēšana				
Pārdošanas laiks	2023.g.nov.	2023.g.okt.	2024.g.janv.	2024.g.okt.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	10%	0%	0%
- stāvs	0%	0%	0%	0%
-apbūves tehniskais stāvoklis	-5%	-10%	-5%	-5%
- grīdu platība	10%	0%	10%	0%
-telpu labiekārtojums	-5%	-5%	-5%	-5%
-inženierkomunikācijas	0%	0%	0%	0%
-plānojums	-10%	0%	-10%	0%
-apgrūtinājumi (stāvas kāpnes)	-5%	-5%	-5%	-5%
-citi faktori (īres līgums)	0%	25%	0%	0%
Pārrēķina koeficients	-15%	15%	-15%	-15%
Reducētā vērtība EUR/m ²	278.11	205.36	259.12	227.68
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ²	242.57			
Vērtējamā objekta platība m ²	24.2			
Aprēķinātā vērtība, EUR	5 870			

Īpašuma tirgus vērtība 2024.gada 4.decembrī pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir EUR 5 900 (Pieci tūkstoši deviņi simti euro).

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.13 ar kadastra Nr.4201 900 5189, kas atrodas Lielā Līvu ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā,
tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 4.decembrī noapaļojot ir:
5 900 EUR (Pieci tūkstoši deviņi simti euro).

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

Apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi;
- secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi;
- mums nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā;
- īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības;
- vērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

5.Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Ierobežojošie faktori:

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

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

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 25.11.2024 09:04:45

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 622 13

Kadastra numurs: 4201 900 5189

Adrese: Lielā Līvu iela 1 - 13, Cēsis, Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 13. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, palīgceltnes un zemes. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300004336719) <i>Žurn. Nr. 300002922575, lēmums 15.10.2010, tiesnese Inese Kiršteine</i>	242/6766	24.2 m ²
2.1.	Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002922575, 12.10.2010), precizējot īpašuma sastāvu, un izteikts šādā redakcijā:		24.2 m ²
2.2.	Dzīvoklis Nr. 13.		
2.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42010053012001).	242/6766	
2.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42010053012002).	242/6766	
2.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42010053012003).	242/6766	
2.6.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 42010053012).	242/6766	
2.7.	Pamats: 2017.gada 12.aprīļa Valsts zemes dienesta elektronisks paziņojums. <i>Žurn. Nr. 300004336719, lēmums 28.04.2017, 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: 2008.gada 14. februāra Cēsu pilsētas domes lēmums Nr.150. <i>Žurn. Nr. 300002922575, lēmums 15.10.2010, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 42010053012002005-01

Lapu skaits: _____


TELPU GRUPAS KADAстра APZĪMĒJUMS

42010053012002005

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Cēsu raj.
Cēsīs
Lielā Līvu iela 1-13
Pasta indekss LV-4101

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:  Māra Repša

Izpildes datums: 11/04/2008

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:  Iveta Grīnberga

Pārbaudes datums: 11/04/2008



LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas vadītājs


(Vārds, Uzvārds)


(paraksts)

Z.V.

Datums: _____ . gada " 16 " 04 2008

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 42010053012002005-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 42010053012002005
4. Telpu grupas adrese: Cēsu raj., Cēsis, Lielā Līvu iela 1-13, pasta indekss LV-4101
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 18/11/2000
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: CĒSU PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 07/03/2008
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Māra Repša
9. Izpildes datums: 11/04/2008
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Iveta Grīnberga
11. Pārbaudes datums: 11/04/2008
12. Iesniegtie dokumenti:
14.02.2008. Nr.150, Cēsu pilsētas dome, Lēmums par īpašuma tiesībām
13. Apsekošanas datums: 10/04/2008
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Inta Gaigala

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 42010053012002
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
4. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
5. Būves stāvu skaits:
 - 5.1. Virszemes: 2
 - 5.2. Pazemes: 1
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 55
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 197.7
10. Būvtilpums (kub.m.): 962
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 228.4
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 162.8
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 162.8
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
13. Telpu grupu skaits būvē: 8
14. Dzīvokļu skaits būvē: 5

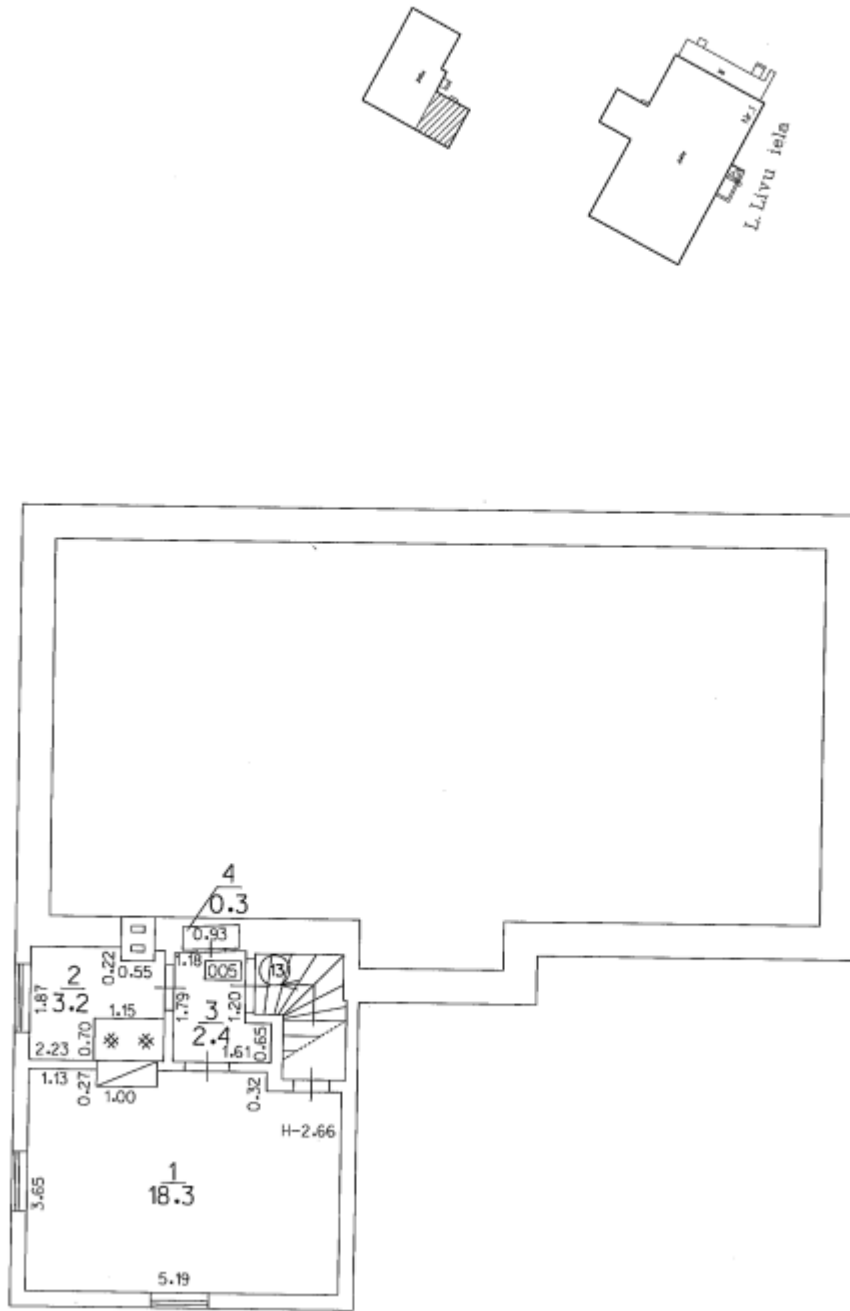
INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
2. Telpu grupas numurs būvē: 005
3. Telpu grupas izmantošanas veids 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā: 4
6. Telpu grupas novietojums būvē:
 - 6.1. Augstākā stāva numurs: 2
 - 6.2. Zemākā stāva numurs: 2
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.) 24.2
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.66
9. Telpu grupas labiekārtojums
 - 9.3. Vietējā krāsns apkure
 - 9.4. Elektroapgāde
 - 9.5. Aukstā ūdens apgāde
 - 9.8. Kanalizācija
11. Apsekošanas datums 10/04/2008
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	24.2
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.):	24.2
Dzīvokļa platība (kv.m.):	24.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	18.3
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.):	5.9

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	18.3	2.66	
2	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3.2	2.66	
3	2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2.4	2.66	
4	2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	0.3	2.66	





Forma A

LATVIJAS REPUBLIKA

CĒSIS

LIELĀ LĪVU IELA 1

Zemes kadastra Nr. 4201-005-3012

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Cēsu pilsētas domes 27.05.1998.
lēmumam Nr. 296, protokols Nr. 11

Plāns sastādīts pēc 1998.gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem M 1: 500

Zemes kopplatība ir 2 038 m²

Zemes īpašums reģistrēts Cēsu zemes

grāmatu nodaļas Cēsu pilsētas zemes grāmatā

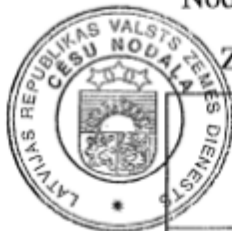
1998. gada 17. augustā

Nodalījuma (folijas) Nr. 6444

Zemes grāmatu nodaļas tiesnesis: I. Kirsšteins

Zemesgrāmatu nodaļas
tiesnesis

I. Kirsšteins



VALSTS ZEMES DIENESTS

CĒSU nodaļa

Nodaļas vadītāja

Sm.

S. Krūklīte

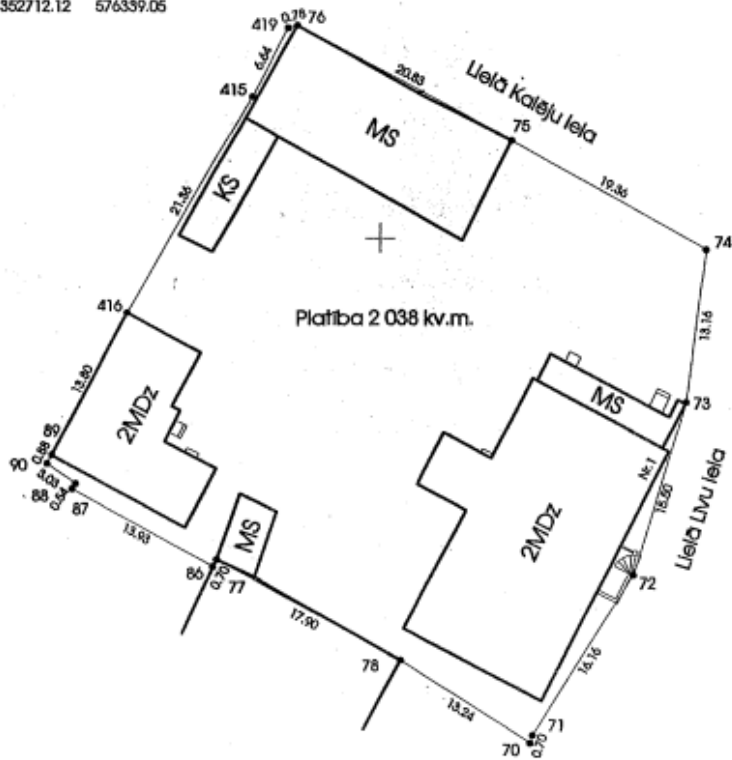
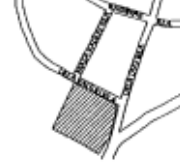
28.06.1998.

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

Robežpunktu koordinātas
LKS-92 sistēmā (k=0.99967):

Nr.	X	Y
419	352717.98	576342.17
76	352718.16	576342.92
75	352708.33	576361.28
74	352699.00	576378.24
73	352685.95	576376.54
72	352671.15	576371.95
71	352667.57	576363.21
70	352656.90	576362.99
78	352663.95	576351.79
77	352672.56	576336.10
86	352671.95	576335.77
87	352678.60	576323.53
88	352679.05	576323.82
90	352680.75	576321.32
428	352681.52	576321.75
416	352693.66	576328.32
415	352712.12	576339.05

Zemes gabala
izvietojuma shēma:



M 1:500

Kods: 4201 105 3012

VZD Cēsu nodaļa			
Nekustamā īpašuma formēšanas birojs			
Vad. vietn.:	<i>[Signature]</i>	R.Kāva	19.06.98
Mēriņks:	<i>[Signature]</i>	O.Kampe	29.06.97

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



Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42019005189	-	5111	622	Cēsis, Cēsu novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	13
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5111
Kopplatība:	24.20
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5111 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7991 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	17004 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	5111 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7991 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	17004 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā	

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
42010053012002005	Lielā Līvu iela 1 - 13, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	4215

Kadastrālā vērtība (EUR):	4215
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4215 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6815 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15333 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.04.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	24.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	24.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	24.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18.3
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	5.9

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

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

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.66	-	-	18.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.66	-	-	3.2	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.66	-	-	2.4	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.66	-	-	0.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42010053012	0/1	-	Lielā Līvu iela 1, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	17338
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2038
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	17338 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	18342 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14674 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42010053012001	0/1	-	Lielā Līvu iela 1, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	36813
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	36813 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	61749 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	164666 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	651.9
Nosaukums:	Daudz.dzīv.māja
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.06.2000

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	651.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	544.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	252.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	252.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	174.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	78.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	291.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	291.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	107.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	107.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	12
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	65
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	2794.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	379.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1900	-	75
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1900	-	65
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	55
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi	-	1900	-	65

Reģistrētie labiekārtojumi

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

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

42010053012002	0/1	-	Lielā Līvu ielā 1, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts			
Kadastrālā vērtība (EUR):	35168			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024			
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	35168 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	55369 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	124580 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)			
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	229.4			
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka			
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas			
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas			
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900			
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-			
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	27.02.2023			
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem				
Kopējā platība (kv.m.):	229.4			
Lietderīgā platība (kv.m.):	163.8			
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	163.8			
Dzīvokļu platība (kv.m.):	163.8			
Dzīvojamā platība (kv.m.):	103.1			
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	60.7			
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0			
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0			
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0			
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0			
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	65.6			
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	65.6			
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0			
Būves kadastrālā uzmērīšana				
Telpu grupu skaits:	8			
Virszemes stāvu skaits:	2			
Pazemes stāvu skaits:	1			
Nolietojums (%):	28			
Nolietojuma aprēķina datums:	02.03.2023			
Būves apjoma rādītāji				
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	135.1 apbūves laukumā kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	962.0 kub.m.	-	-
Būves konstruktīvie elementi				

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

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1900	-	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Koka vairogis, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā, Akmens mūris līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	-	1900	-	30
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	30
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1900	-	30
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	2023	-	16

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 27.02.2023

42010053012003	0/1	-	Lielā Līvu ielā 1, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101
----------------	-----	---	--

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	1220
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1220 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3715 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6096 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	190.5
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	18.11.2000

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

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	190.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	190.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	190.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	190.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	-
Nolietojums (%):	65
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa /elementa kods	Tipa /elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	235.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	913.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1900	-	70
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1900	-	65
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1900	-	60
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1900	-	65

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

42010053012004	0/1	-	Lielā Līvu iela 1, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101
42010053012005	1/1	-	-
42010053012006	1/1	-	-

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



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