

**Nekustamā īpašuma  
Lāču ielā 9, 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 2.augustā

## Par nekustamā īpašuma Lāču iela 9, Cēsīs, Cēsu novadā tirgus vērtību

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 004 0735, kas atrodas Lāču iela 9, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0043 4549, 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 ar kadastra Nr.4201 004 0735, kas atrodas Lāču iela 9, Cēsīs, Cēsu novadā,

*tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2023.gada 2.augustā noapaļojot:*

**110 000 EUR (Viens simts desmit tūkstoši 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	14.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	15.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;	
- Izdruka no kadastra informācijas sistēmas;	
- Cēsu novada pašvaldības lēmums par lietošanas mērķa maiņu;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinājoši dokumenti.	

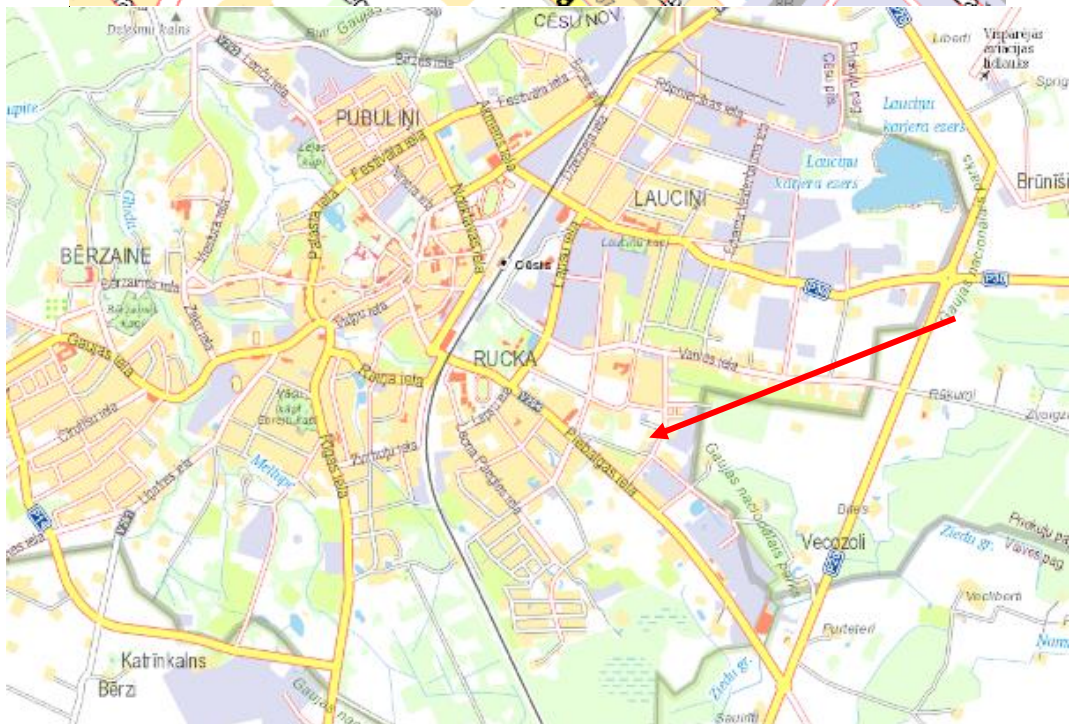
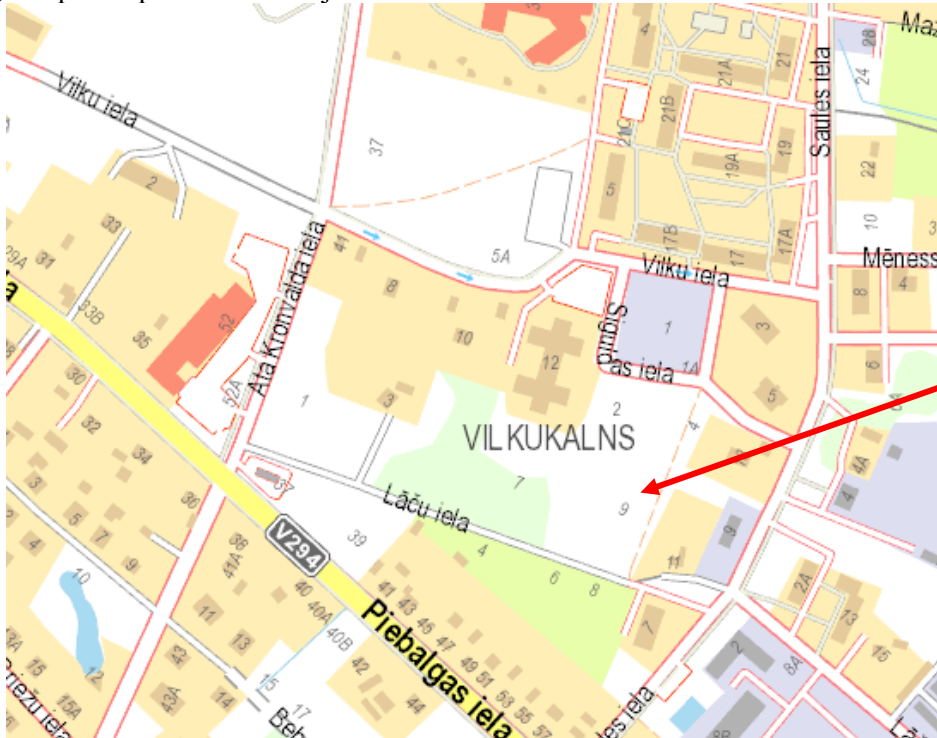
## 1. Vispārēja informācija

<b>Vērtējamais īpašums</b>	Nekustamais īpašums Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 004 0735).
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Cēsu novada pašvaldība
<b>Vērtēšanas laiks</b>	2023.gada 2.augusts
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai.
<b>Vērtējamā īpašuma sastāvs</b>	Zemes vienība ar kopējo platību 9088 kvm. Zemes vienības kadastra apzīmējums 4201 004 0735.
<b>Īpašumtiesības</b>	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0043 4549, pamatojoties uz 2008.gada 15.maija Cēsu pilsētas domes uzzziņu Nr.1-23/804 un Administratīvo teritoriju apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 13.punktu, īpašuma tiesības reģistrētas Cēsu novada pašvaldībai.
<b>Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu (saskaņā ar kadastra informāciju un apgrūtinājumu plānu)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0047 ha;</li> <li>2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0045 ha;</li> <li>3. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0255 ha;</li> <li>4. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0005 ha;</li> <li>5. Aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide 0.0453 ha;</li> <li>6. Aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide 0.0072 ha;</li> <li>7. Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju 0.0026 ha.</li> </ol>
<b>Kīlas tiesības un to pamats</b>	Nav ierakstu.
<b>Atzīmes un aizliegumi</b>	Nav ierakstu.
<b>Specifiskie nosacījumi</b>	<p>Vērtējums veikts pie nosacījuma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem (tajā skaitā arī no kredītsaistībām), kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā),</li> <li>- īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas,</li> <li>- no pasūtītāja saņemto informāciju esmu pieņēmis par patiesu un neesmu pārbaudījis to nevienā oficiālā institūcijā.</li> </ul>
<b>Īpašuma pašreizējā izmantošana</b>	Neapbūvēta zeme. Teritorija nav nožogota. Netiek izmantota.
<b>Vērtējumā izmantotā informācija</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2023.gada 2.augustā. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilīta Pētersone.</li> <li>2. Īpašumtiesību apliecināošs dokuments (zemesgrāmatas nodalījuma datorizdrukā).</li> <li>3. Zemes robežu plāns, situācijas un apgrūtinājumu plāni.</li> <li>4. Cēsu novada pašvaldības lēmums par zemes lietošanas mērķa maiņu.</li> <li>5. Informācija no kadastra lapā <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>.</li> <li>6. Īpašnieku pārstāvju sniegtā informācija.</li> <li>5. Cēsu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā <a href="http://www.cesis.lv">www.cesis.lv</a>.</li> </ol>

## 2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Cēsu pilsētas austrumu daļā Vilkkalnā tuvu Priekuļu pagasta robežai, ~ 1.5 km attālumā no autoostas un dzelzceļa stacijas un pilsētas centra, ~ 1.0 km attālumā Cēsu Valsts ģimnāzijas un pilsētas pamatskolas, tuvumā 5.bērnudārzs. Piebraukšana ērta, bez ierobežojumiem no Lāču ielas puses pa ceļu ar grants segumu, zemes gabals piekļaujas arī Saules ielai, bet šobrīd tur piebraukšana nav iespējama. Pilsētas dzīvojamo māju apbūve, tiešā tuvumā gāzes balonu glabāšanas noliktava (netiek izmantota), netālu ZET un SIA "Farads" ražošanas teritorijas. Vērtējamā nekustamā īpašuma teritorija nav nožogota, nav labiekārtota. Tieši blakus notiek jaunbūvējamās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas celtniecības darbi. Sabiedriskais transports kursē viegli sasniedzamā attālumā (pa Piebalgas ielu un pa Saules ielu). Kopumā īpašuma novietojums ir uzskatāms kā labs.



## 2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes vienība gandrīz regulāras formas daudzstūris ar kopējo platību 0.9088 ha, t.sk. 0.2099 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme, 0.0046 ha zeme zem ūdeņiem, 0.6943 ha zeme zem ēkām un pagalmiem. Teritorija nav nožogota, nav labiekārtota, tiek kopta daļēji. Pieejamas visas centralizētas komunikācijas – ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde.

Zemes gabala kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra informāciju 2023.gada augustā ir 49 642 EUR.



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



- 0702 mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- 0703 mazstāvu dzīvojamās apbūves pirmā apakšzonas teritorija
- 0704 mazstāvu dzīvojamās apbūves otrā apakšzonas teritorija
- 0705 mazstāvu dzīvojamās apbūves trešā apakšzonas teritorija

Saskaņā ar Cēsu novada pašvaldības 2023.gada jūlija lēmumu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju – trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702).

**2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



Skats no D ( no Lāču ielas puses)



Skats no D ( no Lāču ielas puses)



Skats no Z ( no Siguldas ielas puses)



Skats no R (no Lāču ielas)



Skats no A (no Saules ielas)

### 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 2.augustā**

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, Ienākumu pieeja un Izmaksu pieeja.

*Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.* Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras 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 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. 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.

### 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 pašvaldības lēmumu un kadastra informāciju – daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija;

2) zemes gabala platību,

3) pašreizējo izmantošanu (neapbūvēta teritorija pie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvartāla),

4) blakus uzsākto daudzdzīvokļu ēkas būvniecību,

5) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato izmantošanas lietderību un atbilstību, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana neatbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – daudzdzīvokļu māju būvniecību.

### 3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

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

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

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

Izvērtējot zemes īpašumu tirgu Cēsu reģionā novērojams, ka šobrīd piedāvājuma lielāko daļu veido īpašumi, kuru sastāvā ir individuālo dzīvojamo māju celtniecībai paredzētas zemes platības, retāk atrodami piedāvājumi par zemes platībām, kas paredzētas komerciālu vai rūpnieciskas ražošanas objektu apbūvei. Izanalizējot pēdējo divu gadu laikā notikušos pārdevumu darījumus ar zemes īpašumiem Cēsu pilsētā un tai tuvākajās teritorijās, kas reģistrēti zemesgrāmatā (kopā 160 darījumi 2 gadu laikā), 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 30 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 daudzdzīvokļu māju būvniecībai. Pēdējo 3 gadu laikā notikuši 13 darījumi ar dzīvokļu māju zemi, pie kam 7 no tiem ar zemi vecpilsētā. To platība ir no 100 līdz 600 kvm vecpilsētā, kur pārdevuma summas reģistrētas no 50 līdz 140 EUR/kvm. Pārējo darījumu platība 1850 kvm līdz pat 6000 kvm. Šādu zemes īpašumu pārdevumu summas reģistrētas vidēji no 6 līdz 17 EUR/kvm, atkarībā no darījuma un īpašuma faktoriem.

Darījumi ar zemes vienībām no 4000 kvm līdz 20000 kvm arī notiek reti, 3 gadu laikā tikai 25 darījumi. Šo zemes gabalu cenas svārstās no 2 EUR/kvm līdz 17 EUR/kvm. Lietošanas mērķi dažādi.

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 160.00 EUR/m<sup>2</sup> par 880 – 72000 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 Cēsīs, Caunas ielā 2. Zemes vienības kopējā platība ir 2062 kvm un lietošanas mērķis – daudzdzīvokļu māju apbūve. Īpašums atrodas L.Paegles dzīvojamo māju kvartālā, netālu no vērtējamā īpašuma. Platība ir racionālas konfigurācijas, nav apbūvēta, nav sadalīta domājamajās daļās. Piedāvātā cena 2023.gada augustā EUR 27 000 (13.09 EUR/kvm).



-Pārdod zemes īpašumu Cēsīs, Briežu ielā 18. Zemes vienības kopējā platība ir 8500 kvm un lietošanas mērķis – daudzdzīvokļu māju apbūve. Īpašums atrodas L.Paegles dzīvojamo māju kvartālā, netālu no vērtējamā īpašuma. Platība liela, nav apbūvēta, nav sadalīta domājamajās daļās. Pieejamas visas centralizētās komunikācijas. Piedāvātā cena 2023.gada augustā EUR 250 000 (29.41 EUR/kvm).



### 3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu pilsētā (+).
- Pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas (+).
- Lietošanas mērķis – daudzdzīvokļu apbūve (+;-).
- Liela zemes vienības platība (+;-).
- Zemes vienības daļa no Saules ielas puses šobrīd nav izmantojama (-).

### 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, Piebalgas ielā 39**

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 2990 kvm netālu no vērtējamā īpašuma. Lietošanas mērķis 1-2 stāvu dzīvojamā apbūve. Kadastrālā vērtība 13 103 EUR (4,38 EUR/kvm). Pārdošanas cena 2021.gada jūlijā EUR 50 000.



**2. Īpašumu Cēsīs, Atpūtas ielā 23**

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 6104 kvm. Lietošanas mērķis – 1-2 stāvu dzīvojamā apbūve. Uz zemes gabala izbūvēts tikai ceļš. Kadastrālā vērtība 31 953 EUR (5,23 EUR/kvm). Perspektīvs mikrorajons pilsētas attīstībā. Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 91 560.



**3. Īpašumu Cēsīs, Lapsu ielā 25**

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 4320 kvm. Lietošanas mērķis – rūpnieciskā ražošana (saskaņā ar kadastru), jaukta centra apbūve (saskaņā ar teritoriālo plānojumu). Kadastrālā vērtība 13 522 EUR (3,13 EUR/kvm). Pieejamas visas komunikācijas. Pārdošanas cena 2023.gada martā EUR 75 000.



**4. Īpašumu Cēsīs Pētera ielā 36**

Neapbūvēts zemes gabals individuālajai apbūvei Pētera ielā 36 (blakus viesu namam Atpūta) pie Cīrulīšu un Pētera ielām, ir iespēja pieslēgties visām komunikācijām. Platība 9 918 kvm. Kadastrālā vērtība 27 190 EUR (2,74 EUR/kvm). Individuālās apbūves zeme. Pārdošanas cena 2021.gada septembrī EUR 65 000.



Nekustamā īpašuma Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

	Salīdzināmie objekti			
	Piebalgas 39	Atpūtas 23	Lapsu 25	Pētera 36
Pārdošanas cena, EUR	50 000	91 560	75 000	65 000
Zemes platība, kvm	2990	6104	4320	9918
Cena par kvm	16.72	15.00	17.36	6.55
<b>Vērtības koriģēšana</b>				
Pārdošanas laiks	2021.g.jūl.	2022.g.jūl.	2023.g.marts	2021.g.sept.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	0%	0%	-5%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	10%	5%	0%	10%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala platība	-25%	-10%	-15%	5%
-inženierkomunikācijas	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala reljefs un konfigurācija	-5%	-5%	-5%	5%
-apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%
-zemes gabala izm.iesp.	0%	0%	0%	10%
-citi faktori	0%	0%	0%	0%
Pārreķina koeficients	-20%	-10%	-25%	30%
Reducētā vērtība EUR/kvm	13.38	13.50	13.02	8.52
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	<b>12.10</b>			
Vērtējamā obj.zemes platība m <sup>2</sup>	9088			
Aprēķinātā vērtība, EUR	<b>109 965</b>			

*Nekustamā īpašuma, kas atrodas Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu novadā, tirgus vērtība 2023.gada 2.augustā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 110 000**.*

## 4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 004 0735, kas atrodas Lāču iela 9, Cēsīs, Cēsu novadā,

*tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2023.gada 2.augustā noapaļojot:*

**110 000 EUR (Viens simts desmit tūkstoši 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.

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 31.07.2023 14:17:44

**VIDZEMES RAJONA TIESA**

**Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000434549**

**Kadastra numurs: 4201 004 0735**

**Adrese: Lāču iela 9, 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 004 0735.		9088 m <sup>2</sup>
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300002446739, lēmums 21.05.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</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>
<i>Nav ierakstu</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.  Grozīts Saisīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300003517907)	1	
1.2.	Pamats: 2008. gada 15. maija Cēsu pilsētas domes uzziņa Nr.1-23/804. <i>Žurn. Nr. 300002446739, lēmums 21.05.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002446739, 15.05.2008) un izteikt šādā redakcijā:		
2.2.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
2.3.	Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 13.punkts. <i>Žurn. Nr. 300003517907, lēmums 11.10.2013, tiesnese Inese Kīršteine</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
1.1.	Noteikts aizliegums piecus gadus nekustamu īpašumu atsavināt, ieķīlāt, nodibināt uz to personālservitūtu vai iznomāt to ar tiesībām būvēt ēku kā patstāvīgu īpašuma objektu. Pamats: LR likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16. pants.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003517907) <i>Žurn. Nr. 300002446739, lēmums 21.05.2008, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
2.1.	Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002446739, 15.05.2008) dzēsts. Pamats: 2013.gada 1.oktobra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003517907, lēmums 11.10.2013, tiesnese Inese Kīršteine</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 - aizsargjoslu teritorijas gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem.		
1.2.	Atzīme - aizsargjoslu teritorijas gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām.		
1.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorijas gar ielām - būvlandes.		
1.4.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju.		
1.5.	Pamats: 2008.gada 15. maija Cēsu pilsētas domes uzziņa Nr.1-23/804. <i>Žurn. Nr. 300002446739, lēmums 21.05.2008, 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>
<i>Nav ierakstu</i>			



# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums:

4201 004 0735

Adrese : Lāču iela 9, Cēsis

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Cēsu pilsētas domes zemes komisijas  
2008.gada 01.februāra atzinumu Nr.8 (protokols Nr.2).

Apgrūtinājumu saraksts:

- 1.02050601 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kV - 0.0047 ha
  - 2.02050601 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kV - 0.0045 ha
  - 3.020502 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0255 ha
  - 4.020502 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0005 ha
  - 5.020302 - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide - 0.0453 ha
  - 6.020302 - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide - 0.0072 ha
  - 7.020401 - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - 0.0026 ha
- (Visi apgrūtinājumi noteikti pamatojoties uz Cēsu pilsētas domes 20.02.2008. izziņu Nr.1-23/278)

Robežas un apvidus objekti uzmērīti, apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008.gada 20.februārī.

Plāna mērogs 1:2000.

Zemes vienības platība 0.9088 ha.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "Mērnieks MMR" reģ. Nr. LV4402031429,  
licence Nr.112, Jāņa Poruka iela 8 - 313, Cēsis LV - 4101.

Mērnieks Mārtiņš Pošivs



SIA "Mērnieks MMR" vadītāja vietnieks		Mārtiņš Pošivs	20.02.2008.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		Mārtiņš Pošivs	20.02.2008.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		V. Krasovskis	20.02.2008.

Nekustamā īpašuma Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums



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

**1. Kadastra objekta identifikators**

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42010040735

**2. Nekustamā īpašuma sastāvs**

2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010040735

Adrese:.....Lāču iela 9, Cēsis, Cēsu nov.

**3. Nekustamā īpašuma pamatdati**

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Lāču iela 9

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....0.9088ha

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

**4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums**

4.1. Zemesgrāmatas nodaļuma numurs:.....100000434549

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

4.3. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....42010040735

**5. Dati par nekustamā īpašuma piederību un nomniekiem**

**5.1. Informācija par nekustamā īpašuma piederību**

NPK	Vārds uzvārds/ nosaukums	Personas kods/ reģistrācijas numurs	Adrese	Īpašuma tiesību statuss	Dom. Daļas	Īpašuma kadastra numurs/būves kadastra apzīmējums	Iznomātā objekta kadastra apzīmējums	Iznomātā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Cēsu novada pašvaldība	90000031048	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	īpašnieks	1/1	42010040735	Neregistrē	Neregistrē

**6. Zemes vienības pamatdati**

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....42010040735

6.1.1. Adrese:.....Lāču iela 9, Cēsis, Cēsu nov.

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

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.9088ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krtimājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ neilo rētas (reģistrācija veikta Bdz.3.1.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzis	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zibju dīķiem				
0.2099		0.2099				0.0046	0.0046		0.6943					

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

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

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

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

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

Izdrukas ID: i390002159570	Izdrukas datums: 31.07.2023	1 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Nekustamā īpašuma Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums



**7. Zemes vienības daļas pamatdati**

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

**8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi**

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu .....42010040735

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)				Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ nodrošinātība (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Arām zeme	t. sk. Augļu dārzis	t. sk. Pļava				t. sk. Gaunības	Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem				
0702 - Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	Kopā:	0.9088	0.2099		0.2099				0.0046	0.0046		0.6943				
	0702	0.9088	0.2099		0.2099				0.0046	0.0046		0.6943				

**9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi**

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums .....42010040735

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0047ha	20.02.2008
2	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0045ha	20.02.2008
3	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0255ha	20.02.2008
4	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005ha	20.02.2008
5	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0453ha	20.02.2008
6	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0072ha	20.02.2008
7	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0026ha	20.02.2008

**10. Būves pamatdati**

10.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

Izdrukas ID: i390002159570	Izdrukas datums: 31.07.2023	2 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

**11. Būves tips**

11.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

**12. Būves konstruktīvie elementi**

12.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

**13. Būves apjoma rādītāji**

13.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

**14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

14.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

**16. Telpu grupas pamatdati**

16.1. Īpašuma sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

**17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji**

17.1. Īpašuma sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

**18. Labiekārtojumi**

18.1. Nevienai būvei vai telpu grupai labiekārtojumi nav reģistrēti

**19. Nomas pamatdati**

19.1. Noma nav reģistrēta

**20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības**

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā: .....49642 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība: .....49642 EUR

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

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu .....42010040735

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
49642 EUR	20.07.2023	Nav

**21. Atzīmes**

21.1. Īpašumā nav reģistrēta neviena atzīme

Izdrukas ID: i390002159570	Izdrukas datums: 31.07.2023	3 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42010040735	Lāču iela 9	49642	100000434549	Cēsis, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	49642
Kopplatība:	0.9088
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1221 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2726 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1221 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2726 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

**Īpašuma sastāvs**

**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42010040735	1/1	49642	Lāču iela 9, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Kadastrālā vērtība (EUR):	49642
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	20.07.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9088
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1221 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2726 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.9088
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2099
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.2099
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Nekustamā īpašuma Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0046
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0046
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.6943
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.9088	ha

**Aprūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	20.02.2008	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0047	ha
2	20.02.2008	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0045	ha
3	20.02.2008	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0255	ha
4	20.02.2008	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005	ha
5	20.02.2008	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0453	ha
6	20.02.2008	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0072	ha
7	20.02.2008	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0026	ha

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



CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA  
ATTĪSTĪBAS UN TERITORIJAS PLĀNOŠANAS  
KOMISIJA

Reģ. Nr. 90000031048  
Raunas iela 4, Cēsīs, Cēsu novads, LV-4101  
Tālr. 64161800; e-pasts: dome@cesunovads.lv  
www.cesunovads.lv

Noraksts  
Attīstības un teritorijas plānošanas  
komisija 18.07.2023. (prot.Nr.28, 8.p.)

Lēmums  
Cēsīs, Cēsu novadā

2023.gada 18.jūlijā

Nr.372

**Par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa maiņu zemes vienībai Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu nov.**

Cēsu novada pašvaldībā 13.07.2023. ir saņemts Cēsu novada Centrālās administrācijas Īpašumu apsaimniekošanas pārvaldes lūgums mainīt zemes lietošanas mērķi zemes gabalam Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu nov., nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4201 004 0735.

Nekustamais īpašums Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu nov., kadastra Nr. 4201 004 0735, sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4201 004 0735 kopplatība 0.9088 ha. Īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000434549 uz Cēsu novada pašvaldības, reģ.Nr. 90000031048, vārda.

Cēsu novada teritorijas plānojumā 2016.-2026. gadam zemes gabala Lāču ielā 9 atļautā izmantošana ir mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.

Saskaņā ar Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 15. punktu, 10. panta pirmās daļas 21. punktu, Administratīvā procesa likuma 65. panta pirmo daļu, Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 2.1., 17.7., 23. punktu, Cēsu novada domes 10.02.2022. gada lēmumu Nr. 51 "Par Cēsu novada pašvaldības teritorijas plānojuma 2016.-2026. gadam grozījumu 2.1. redakcijas apstiprināšanu", 10.02.2022. saistošo noteikumu Nr. 4 "Grozījumi Cēsu novada domes 24.11.2016. saistošajos noteikumos Nr.21 "Par Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026.gadam grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" sastāvā esošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 260. punktu un grafiskās daļas kartēm un pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas nolikumu, Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisija n o l e m j:

Mainīt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nekustamā īpašuma Lāču ielā 9, Cēsīs, Cēsu nov., kadastra Nr. 4201 004 0735, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4201 004 0735, nosakot mērķi 0.9088 ha platībā - trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0702), ar maksimālo pieļaujamo stāvu skaitu 3 stāvi.

*Lēmumu var apstrīdēt, viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, Cēsu novada domē, Raunas ielā 4, Cēsīs, LV 4101.*

Attīstības un teritorijas plānošanas  
komisijas priekšsēdētāja

/personiskais paraksts/

I.Suija-Markova

Sekretāre  
Noraksts pareizs.

/personiskais paraksts/

A.Balode





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