

2024.gada 19.jūlijā

PIELIKUMS

2023.gada 11.decembra nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.5, Cepla ielā 3, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējumam

Esam veikuši nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.5 ar kadastra Nr.4201 900 5145, kas atrodas Cepla ielā 3, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Cēsu rajona zemesgrāmatu nodaļas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1714-5, atkārtotu novērtēšanu.

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.

Vērtējuma sagatavots Cēsu novada pašvaldībai un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus situācijas izmaiņām, kā arī apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.5 ar kadastra Nr.4201 900 5145, kas atrodas Cepla ielā 3, Cēsīs, Cēsu novadā:

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 19.jūlijā noapaļojot ir:

9 500 EUR (Deviņi tūkstoši pieci simti euro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja novērtēšanas datumā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt objekta vērtību.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā, un ja uzskata, ka īpašums ir brīvs no hipotēku saistībām uz tā pārdošanas brīdi.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Mājas ZA fasāde



Mājas ZR fasāde



Mājas A fasāde



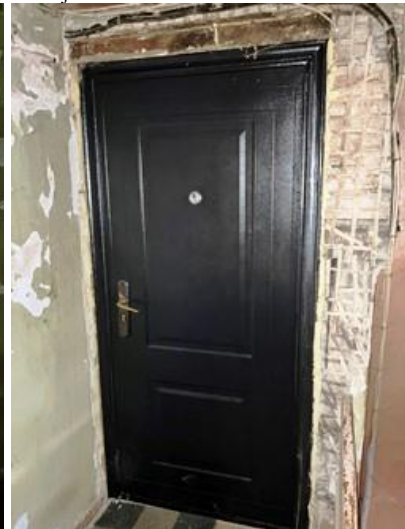
Mājas R fasāde



Kāpnes uz jumta stāvu



Ieejas durvis uz istabu (telpa Nr.1)



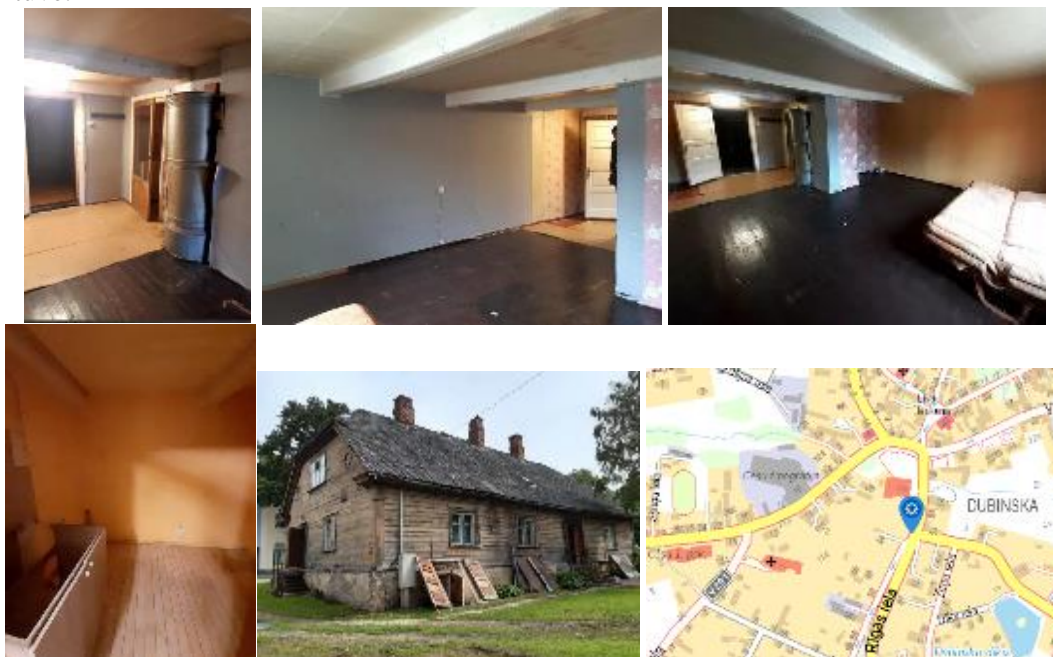
Durvis uz istabu un virtuvi (telpa Nr.2 un Nr.3)

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju
Salīdzināšanai izmantotie īpašumi :

Vērtējamais īpašums dzīvoklis Nr.5, Cepla ielā 3, Cēsīs – 2-istabu dzīvoklis 1910.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība saskaņā ar tehnisko inventarizāciju 34.8 m², t.sk. dzīvojamā platība – 25.1 m², palīgtelpu platība – 9.7 m², ārtelpu nav. Dzīvoklī viena istaba ar neatkarīgu ieeju no kāpņu telpas, kā arī virtuve un vēl viena istaba ar neatkarīgu ieeju no kāpņu telpas. Virtuve bez loga. Ēkas 1.stāvā koplietošanas atēja.

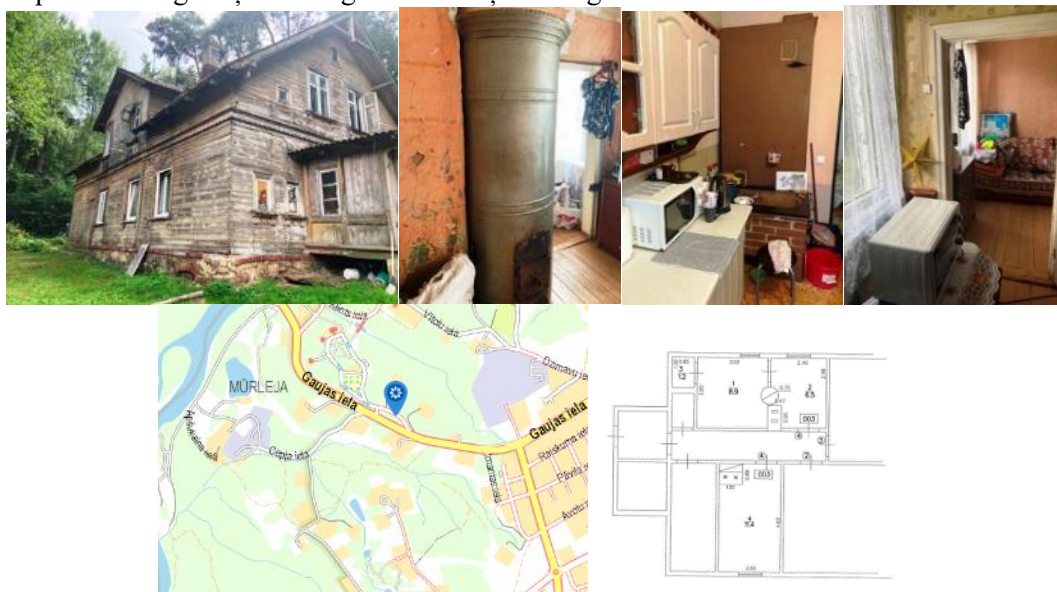
1.Īpašumu Cēsīs, Rīgas ielā 42-7

2023.gada augustā ir noticis darījums, tā summa EUR 8 030. Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1870.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 30,9 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 atēja. 1 istaba caurstaigājama, virtuvē ieeja no koplietošanas gaitēna. Noslēgts beztermiņa īres līgums.



3.Īpašumu Cēsis, Ata Kronvalda ielā 17-1

2023.gada janvārī ir noticis darījums, tā summa EUR 8 500. Īpašumu veido 2-istabu dzīvoklis 1920.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 36.0 kvm. Dzīvoklī nav ievilkts ūdensvads un kanalizācija, ir aka pagalmā, malkas apkure, koplietošanas ateja.



	Salīdzināmie objekti		
	Rīgas 42-7	Gaujas 76.4	A.Kronvalda 17-1
Pārdošanas cena, EUR	8 030	5 000	8 500
Dzīvokļa platība, m ²	30.9	28.0	36.0
Cena par m ²	259.87	178.57	236.11
Vērtības koriģēšana			
Pārdošanas laiks	2023.g.aug.	2023.g.okt.	2023.g.janv.
Korekcijas koeficienti			
- atrašanās vieta	0%	0%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	5%
- stāvs	0%	0%	5%
-apbūves tehniskais stāvoklis	0%	0%	5%
- grīdu platība	0%	0%	0%
-telpu labiekārtojums	0%	0%	0%
-inženierkomunikācijas	10%	0%	10%
-plānojums	5%	0%	0%
-citi faktori (īres līgums)	0%	25%	0%
Pārrēķina koeficients	15%	25%	25%
Reducētā vērtība EUR/m ²	298.85	223.21	295.14
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ²	272.40		
Vērtējamā objekta platība m ²	34.8		
Aprēķinātā vērtība, EUR	9 480		

Īpašuma tirgus vērtība 2024.gada 19.jūlijā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 9 500 (Deviņi tūkstoši pieci simti euro).**

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *16*

Lilīta Pētersone

vārds, uzvārds
150760-11307
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
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