

2024.gada 2.septembrī

PIELIKUMS

2023.gada 2.augusta nekustamā īpašuma
Lāču iela 9, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējumam

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 nodalījumā Nr.1000 0043 4549, tirgus vērtības atkārtotu novērtējumu atsavināšanai.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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.

Pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus situācijas izmaiņām, kā arī apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 004 0735, kas atrodas Lāču iela 9, Cēsīs, Cēsu novadā, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 2.septembrī noteikta:

120 000 EUR (Viens simts divdesmit tūkstoši 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

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu)

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.

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

Salīdzināšanai izmantotie īpašumi :

1. Īpašumu Cēsīs, Piebalgas ielā 81

Neapbūvēts zemes gabals ar platību 25272 kvm netālu no vērtējamā īpašuma. Lietošanas mērķis ražošanas apbūve. Daļēji nožogota teritorija, daļēji izbūvēti grantēti un bruģēti laukumi. Kadastrālā vērtība 47 872 EUR (1.89 EUR/kvm). Pārdošanas cena 2023.gada decembrī EUR 300 000.



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 Medņu ielā 2

Neapbūvēts zemes gabals individuālajai apbūvei Zvirbuļkalnā, ir iespēja pieslēgties visām komunikācijām. Platība 2025 kvm. Kadastrālā vērtība 10 059 EUR (4.97 EUR/kvm). Individuālās apbūves zeme. Pārdošanas cena 2023.gada novembrī EUR 35 300.



| | Salīdzināmie objekti | | | |
|--|----------------------|-------------|--------------|-------------|
| | Piebalgas 81 | Atpūtas 23 | Lapsu 25 | Medņu 2 |
| Pārdošanas cena, EUR | 300 000 | 91 560 | 75 000 | 35 300 |
| Zemes platība, kvm | 25272 | 6104 | 4320 | 2025 |
| Cena par kvm | 11.87 | 15.00 | 17.36 | 17.43 |
| Vērtības korigēšana | | | | |
| Pārdošanas laiks | 2023.g.dec. | 2022.g.jūl. | 2023.g.marts | 2023.g.nov. |
| Korekcijas koeficienti | | | | |
| - atrašanās vieta | -10% | 0% | -10% | 0% |
| -darījuma noslēgšanas laiks | 0% | 10% | 5% | 0% |
| -apkārtējā apbūve, ainaviskums | 5% | -5% | 0% | 0% |
| -zemes gabala platība | 20% | -10% | -15% | -25% |
| -inženierkomunikācijas | 0% | 0% | 0% | 0% |
| -zemes gabala reljefs un konfigurācija | 0% | 0% | 0% | 5% |
| -apgrūtinājumi | 0% | 0% | 0% | 0% |
| -zemes gabala izm.iesp. | -10% | 0% | -10% | 0% |
| -citi faktori | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pārērkina koeficients | 5% | -5% | -30% | -20% |
| Reducētā vērtība EUR/kvm | 12.46 | 14.25 | 12.15 | 13.94 |
| Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm | 13.20 | | | |
| Vērtējamā obj.zemes platība m ² | 9088 | | | |
| Aprēķinātā vērtība, EUR | 119 962 | | | |

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 004 0735, kas atrodas Lāču iela 9, Cēsīs, Cēsu novadā, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 2.septembrī noteikta:

120 000 EUR (Viens simts divdesmit tūkstoši 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 Petersonē

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 Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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