

**Nekustamā īpašuma
Rūpnīcas iela 17A, Liepā,
Liepas pagastā, Cēsu novadā
novērtējums**



Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvaldei

**Par nekustamā īpašuma
Rūpnīcas ielā 17A, Liepā,
Liepas pagastā, Cēsu novadā
tirgus vērtības aprēķināšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4260 003 0250, kas atrodas Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Liepas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0057 6995, 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 Priekuļu apvienības pārvaldei un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4260 003 0250, kas atrodas Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 23.augustā noapaļojot ir:

40 300 EUR (Četrdesmit tūkstoši trīs 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

Rīgas iela 4, Cēsis, 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.	Īpašuma raksturojums	6.lpp.
2.3.	Novērtējamā objekta fotoattēli	8.lpp.
3.	Īpašuma vērtējums	
3.1.	Vērtējuma pamatojums	11.lpp.
3.2.	Īpašuma labākais izmantošanas veids	13.lpp.
3.3.	Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	15.lpp.
3.4.	Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	15.lpp.
3.5.	Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	15.lpp.
4.	Kopsavilkums	18.lpp.
5.	Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	19.lpp.
6.	Pielikums	
-	Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
-	Zemes robežu plāns;	
-	Tehniskās inventarizācijas lietas;	
-	Informācija no KIS;	
-	Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr.4260 003 0250): 1.Zemes vienība (kadastra apzīmējums 4260 003 0250) ar kopējo platību 0.2219 ha. 2.Būve ar kadastra apzīmējumu 4260 003 0250 001 ar kopējo grīdu platību 336.4 m ² .
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvalde
Vērtēšanas laiks	2024.gada 23.augusts
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai
Vērtējamā īpašuma sastāvs	1.Zemes vienība (kadastra apzīmējums 4260 003 0250) ar kopējo platību 0.2219 ha. 1. 2.Būve ar kadastra apzīmējumu 4260 003 0250 001 ar kopējo grīdu platību 336.4 m ² .
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Liepas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0057 6995, pamatojoties uz 2018.gada 15.marta Priekuļu novada pašvaldības uzziņu Nr.3-7/2018-114 un 2017.gada 26.oktobraa Priekuļu novada pašvaldības izziņu Nr.3-7/2102, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Priekuļu 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, - ēkas būvdarbu kvalitāte laba, tās būvniecībā pielietoti kvalitatīvi mūsdienu tehniskajām prasībām atbilstoši celtniecības un apdares materiāli, kā arī mūsdienīgs ēkas tehniskais aprīkojums, - no pasūtītāja saņemto informācija pieņemta par patiesu un nav pārbaudīta nevienā oficiālā institūcijā.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Administratīvā ēka. Vērtēšanas brīdī faktiski netiek izmantota. Izīrētas 2 telpas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2024.gada 23.augustā. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka). 3.Zemes robežu plāns 4.Tehniskās inventarizācijas lieta. 5. Informācija no KIS. 6.Priekuļu apvienības teritoriālā plānojuma 2017.-2029.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.geolatvija.lv .

2. Īpašuma raksturojums

2.1. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Liepas pagasta centrā Liepas pagasta centrā, ~0.5 km attālumā no dzelzceļa stacijas Lode un autoceļa Valmiera – Cēsis. Ciemats ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru. Netālu atrodas Liepas pamatskola, veikali. Individuālo dzīvojamo māju un daudzdzīvokļu māju apbūve. Piebraukšana ērta, bez ierobežojumiem. Sabiedriskais transports kursē viegli aizsniedzamā attālumā. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.2.1. Zemes vienība (kadastra apz. 4272 007 0679)

Zemes vienības kopējā platība 2219 kv.m.

Neregulāras formas daudzstūris ar piebraukšanu pie zemes gabala dienvidrietumu no Rūpnīcas ielas un dienvidaustrumu no Pāvila Roziša ielas puses. Teritorija nav nožogota, daļēji labiekārtota. Apbūve izvietota zemes gabala dienvidu daļā.



Saskaņā ar Priekuļu novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD), kas pieļauj arī pārvaldes un pakalpojumu iestāžu apbūvi.



- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

Saskaņā ar kadastra informāciju – zemes lietošanas mērķis ir Valsts un pašvaldību iestāžu apbūve (kods 0903).

2.2.2. Administratīvā ēka (saskaņā ar tehnisko inventarizāciju)

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

Ēkas būvniecības gads	1994.gada (saskaņā ar kadastra informāciju)
Ēkas apbūves laukums	219.9 m ² .
Ēkas būvtilpums	1505 m ³ .
Ēkas kopējā platība:	336.4 m ² .
Būves stāvu skaits:	
- virszemes	3
- pagraba	0
Pamati	- betons
Ārsienas	-mūra ķieģeļu
Pārsegumi	- betons
Jumts (segums)	- māla kārneņi
Ūdensapgāde	- centralizēti pie ciemata tīkliem.
Kanalizācija	- centralizēti pie ciemata tīkliem.
Apkure	- centralizēti pie ciemata tīkliem.
Elektroapgāde	- pieslēgums centralizētiem tīkliem.
Kopējais tehniskais stāvoklis	– kopumā labs.
Plānojums	Ēkas 1.stāvā ir garāžas un saimnieciskas telpas. 2.stāvā atrodas Liepas pagasta administrācijas telpas - darba kabineti, tualetes un palīgtelpas. 3.stāvā 2 nedzīvojamās telpas 5.7 kvm platībā.

IEKŠĒJĀ APDARE:	
logi:	-pakešu tipa PVC konstrukcijās
durvis:	-koka un pakešu tipa PVC konstrukcijās
griesti:	- apmetums un krāsojums.
sienas:	- apmestas; krāsotas, keramikas flīzes.
grīda:	- keramikas flīzes, linolejs, lamināts, betons, dēļi.
Kopējais tehniskais stāvoklis	- kopumā labs.

2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Fasāde no D (no Maija ielas puses)



Fasāde no R (no Rūpnīcas ielas puses)



Fasāde no Z (no Pāvila Rozīša ielas puses)



Fasāde no ZA (no Pāvila Rozīša ielas puses)



Fasāde no A (no Pāvila Rozīša ielas puses)



Fasāde no DA (no Maija ielas puses)



Saimniecības telpa – garāža 1.stāvā



Gaitenis (telpa Mr.3) ēkas 2.stāvā

Nekustamā īpašuma Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā novērtējums



Saimniecības telpa – garāža 1.stāvā



1.stāva kāpņu telpa



Sanmezgli (telpas Nr.6 un Nr.7)



2.stāva gaitenis (telpa Nr.3)



Kabinets 2.stāvā (telpa Nr.4)



Kabinets 2.stāvā (telpa Nr.11)

Nekustamā īpašuma Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā novērtējums



Kabinets 2.stāvā (telpa Nr.10)



Gaitenis 2.stāvā (telpa Nr.2)



Kabinets 2.stāvā (telpa Nr.11)



Kāpņu telpa



Ieeja ēkas 2.stāvā



Bēniņi - ēkas 3.stāvs

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”.

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 23.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, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriežties līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits ”labprātīgu” pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda

rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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 izvēlētajās 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.

Līdzīgi objekti tiek iznomāti vai izīrēti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta iznomāšanas vai izīrēšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju

Ņemot vērā īpašumu novietojumu, apbūves ievērojamo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

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 situāciju nekustamā īpašuma tirgū atkarībā no tā atrašanās vietas, atļautā izmantošanas veida, apbūves tehnisko stāvokli, apbūves un tai piesaistītā zemes gabala platību, transporta piekļūšanas iespējas, kā arī veiktos ieguldījumus, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids, ar ko pamatoti turpmākie īpašuma vērtības aprēķini, varētu būt līdzšinējais – publiskās apbūves ēka ar biroju telpām.

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.

Tomēr jāņem vērā, ka nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte galvenokārt ir attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem Pierīgā. No Rīgas attālinātajos rajonos tirgus aktivitāte krietni zemāka, lai gan Cēsu reģionā pēdējā gada laikā dzīvojamā segmenta tirgus cena vienmērīgi pieaug. Īpaši pieprasījums pieaudzis COVID -19 krīzes laikā, kad daudzi strādā attālināti.

Zemes tirgus aktivitāti un tās cenu ietekmē vairāki faktori un apstākļi: uzņēmējdarbības aktivitātes ietekme, investīciju un būvniecības apjomu ietekme, iedzīvotāju nodarbinātības un labklājības ietekme, diemžēl dotajā brīdī visi šie faktori darbojas negatīvi. Svarīgākais kritērijs zemes gabala iegādei, protams, ir vieta, kas nozīmē arī inženiertīklu nodrošinājumu, infrastruktūru, apkārtējās apbūves kvalitāti, sociālo vidi utt. Pārsvārā klienti vēlas iegādāties labus zemes gabalus ar visām komunikācijām vai vismaz ar jau pievilktu elektrību.

Tirgus datu analīze rāda, ka pie vienādiem tehniskās kvalitātes rādītājiem nelielu ēku aprēķina pamatvienības (grīdu platību m²) tirgus vērtība ir augstāka nekā lielākām mājām. Būtisks vērtību ietekmējošs faktors ir arī īpašuma atsevišķu sastāvdaļu (galvenokārt apbūves un zemes gabala) savstarpējā samērība (nelieli zemes gabali piemēroti nelielām mājām), gāzes apgādes esamība un zemes gabala platība.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju pēdējo trīs gadu laikā Liepas pagastā ir reģistrēti tikai 18 darījumi ar nekustamo īpašumu, pie kam 16 no tiem ir privātmājas vai viensētas ar zemes platību 0.2 ha līdz 23.5 ha (vai bez zemes) un mājām, kas būvētas no 1850.gada līdz pat 2010.gadam, uzrādītais cenu diapazons no 70 –810 EUR par dzīvojamās ēkas 1 kvm, administratīvām ēkām cenu diapazons ir no 81 -139 EUR.

Pieprasījums pēc administratīvām ēkām ir neliels, īpaši lauku reģionos.

Nekustamā īpašuma Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā novērtējums

Interneta portālā www.ss.lv tiek piedāvāts īpašums Cēsīs un priekuļos:

-Pārdod īpašumu Cēsīs Pļavas ielā 7 - Veikala/auto servisa telpas pretīm t/c Klēts. Pie ēkas iespējams novietot darbinieku automašīnas, kā arī speciāli paradzēta stāvieta klientiem-bezmaksas. Telpas ir divos stāvos ar kopējo platību 293.5 m². Zemes vienības platība 685 kv.m. Pieslēgums elektrībai, pilsētas ūdens un kanalizācijas sistēmai. Apkures veids-granulu katls. Piedāvātā cena 2024.gada augustā EUR 175 000 (596.25 EUR/kv.m).



-Pārdod īpašumu Priekuļos Cēsu prospektā 31A, 2.stavu komercēka ar zemi. Ekā atrodas autoserviss (1.stāva pilnībā aprīkots ar visām iekārtām, noliktava, kabinets, tualete un dušas telpa) un dzīvojama platība 2.stāvā (2 istabas, virtuve, tualete un terase). Ēkas kopējā platība 338m². Zeme 2.05 ha, t.sk. 0.5 ha asfaltēts laukums. Autonomas apkures katls. Ūdens spice. Atsevišķs elektrības pieslēgums. Ielikti pamati nojumei 5m x 20m. Piedāvātā cena 2024.gada augustā EUR 125 000 (369.82 EUR/kv.m).



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās vieta Liepas pagasta centrā ar ērtu piebraukšanu (+);
- Pietiekami liela zemes gabala platība (+);
- Izbūvētas visas būtiskākās inženierkomunikācijas (+);
- Optimāla ēkas grīdu platība (+);
- Labs ēkas tehniskais stāvoklis (+);
- Zemes lietošanas mērķis – sabiedriskas nozīmes objektu apbūve (+;-);
- Ēkas izmantošana saistīta ar saimniecisko darbību (+;-);
- Vērtēšanas brīdī ēka netiek izmantota (+;-).

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 analoģu 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 Liepā, Rūpnīcas ielā 3

1966.gadā būvēta ķieģeļu mūra 2-stāvu sakaru mezgla ēka ar pagrabu zem visas ēkas, apmierinošā tehniskā stāvoklī, izmantota kā pasta ēka, veikals. Ir centralizētas komunikācijas – ūdensvads, kanalizācija, centrālā apkure, elektroapgāde. Grīdu platība 444.6 kv.m. Zemes gabala platība 706 kv.m. Pārdošanas cena 2024.gada maijā EUR 36 080.



2. Īpašumu Liepā, Rūpnīcas ielā 4

1971. gadā būvēta ķieģeļu mūra 1-stāvu veikala – paviljona ēka, apmierinošā tehniskā stāvoklī, izmantota kā veikals, frizētava, biroja telpas. Ir centralizētas komunikācijas – ūdensvads, kanalizācija, centrālā apkure, elektroapgāde. Grīdu platība 145.1 kvm. Zemes gabala platība 1386 kvm. Pārdošanas cena 2023. gada oktobrī EUR 20 200.



3. Īpašumu Priekules, Eglu gatvē 3

2023. gada oktobrī pārdots nekustamais īpašums par EUR 32 500. Zemes gabala (2 vienības) platība 1754 kvm, uz zemes gabala atrodas 1966. gadā būvēts laboratorijas mācību korpuss ar grīdu platību 588.5 kvm. Nepieciešams remonts. Atrodas Priekullos bijušajā tehnikuma teritorijā.



Nekustamā īpašuma Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā novērtējums

	Salīdzināmie objekti		
	Liepa Rūpnīcas 3	Liepa Rūpnīcas 4	Priekuļi Egļu 3
Pārdošanas cena, EUR	36 080	20 200	32 500
Ēkas platība, m ²	444.6	145.1	588.5
Zemes gabala platība, m ²	706	1386	1754
Cena par m ²	81.15	139.21	55.23
Vērtības koriģēšana			
Pārdošanas laiks	2024.g.maijs	2023.g.okt.	2023.g.okt.
Korekcijas koeficienti			
- atrašanās vieta	0%	0%	-5%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%
-apbūves tehniskais stāvoklis	20%	10%	45%
- grīdu platība	10%	-10%	15%
-zemes gabala platība	15%	10%	5%
-inženierkomunikācijas	0%	0%	0%
-arhitektūra, plānojums	0%	0%	0%
-palīgceltnes	0%	0%	0%
-apgrūtinājumi	0%	0%	0%
-citi faktori	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients	45%	10%	60%
Reducētā vērtība EUR/m ²	117.67	153.13	88.37
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ²	119.72		
Vērtējamā objekta platība m ²	336.4		
Vērtējamā obj.kop.zemes plat.m2	2219		
Aprēķinātā vērtība, EUR	40 274		

*Īpašuma tirgus vērtība 2024. gada 23. augustā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 40 300** (Četrdesmit tūkstoši trīs simti euro).*

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4260 003 0250, kas atrodas Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 23.augustā noapaļojot ir:

40 300 EUR (Četrdesmit tūkstoši trīs 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.*

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.17)

I.Kampe

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 nevienam no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkādā veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

Informāciju pieprasīja Līga Berovska 24.07.2024 16:19:10

VIDZEMES RAJONA TIESA

Liepas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000576995

Kadastra numurs: 4260 003 0250

Adrese: Rūpnīcas iela 17A, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42600030250).		0.2219 ha
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
1.3.	Būve (kadastra apzīmējums 42600030250001).		
<i>Žurn. Nr. 300004580560, lēmums 09.04.2018, tiesnese Inese Čakša</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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: Priekuļu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000057511.	1	
1.2.	Pamats: 2018.gada 15.marta Priekuļu novada pašvaldības uzzīņa Nr.3-7/2018-114, 2017.gada 26.oktobra Priekuļu novada pašvaldības izziņa Nr.3-7/2102.		
<i>Žurn. Nr. 300004580560, lēmums 09.04.2018, tiesnese Inese Čakša</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, 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>			



Forma A

LĀTVIJAS REPUBLIKA

C Ē S U rajona

LIEPAS PAGASTS

LIEPA

“RŪPNĪCAS IELA 17A”

Zemes kadastra Nr. 4260 003 0250

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas pamatojoties uz Liepas pagasta TDP
1992.gada 29.janvāra lēmumu Nr.38

Plāns sastādīts pēc 1999.g. robežu uzmērīšanas materiāliem M1:500

Zemes kopplatība ir 2219 kv m

Zemes īpašums reģistrēts Cēsu Zemes
grāmatu nodaļas Liepas pagasta zemes grāmatā

_____ gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese : _____

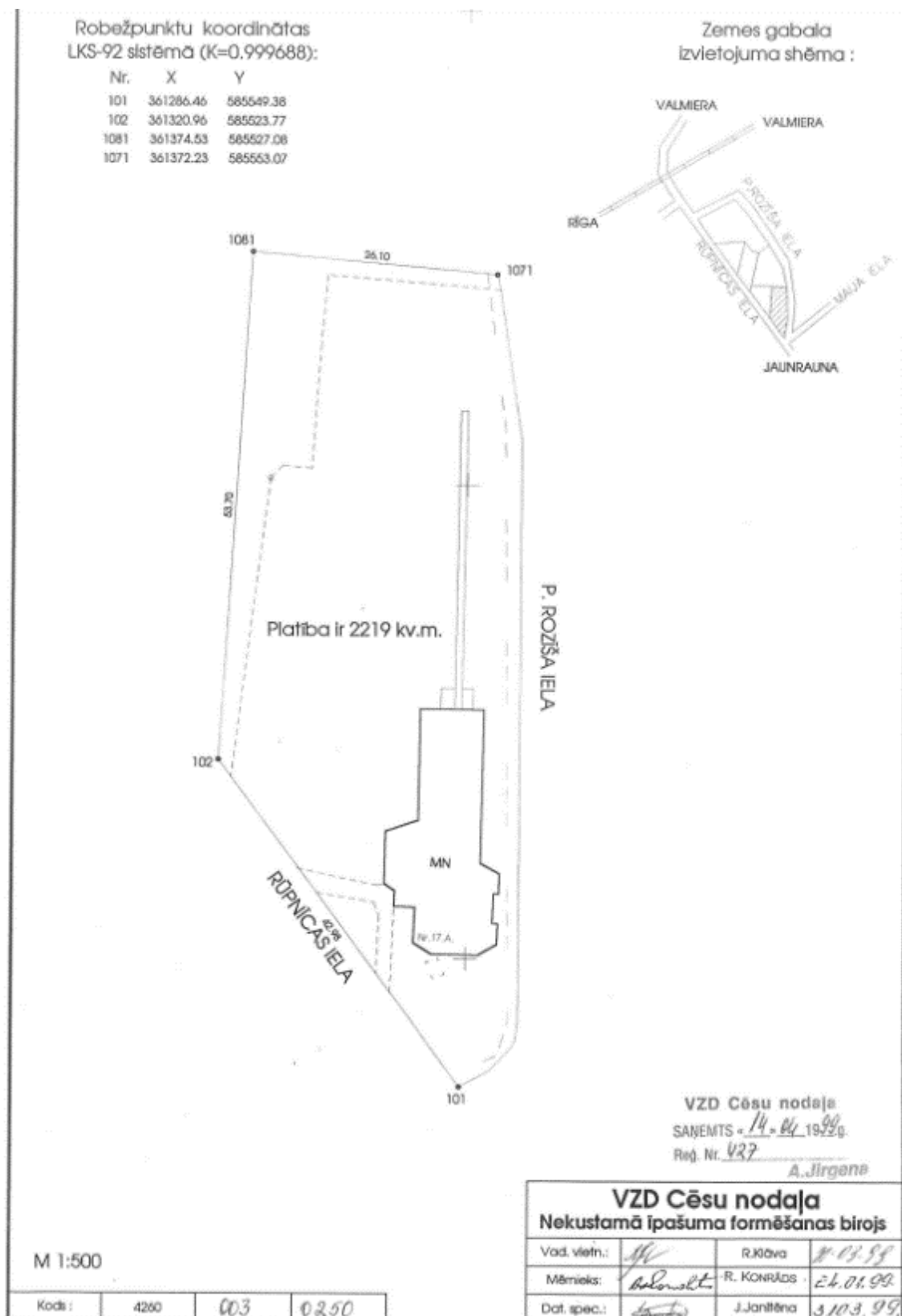
VALSTS ZEMES DIENESTS

CĒSU nodaļa

Nodaļas vadītājs

S.Krūklīte

Nekustamā īpašuma Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā novērtējums



VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....42600030250001
Nosaukums:.....Administratīvā ēka
Adrese:.....Rūpnīcas iela 17A, Liepa, Liepas pag., Priekuļu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.12.2017

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienests
Valsts reģionālās nodaļas
Cēsu biroja filiāle
apkaļģinānuu karsuāluāte*

_____ (vārds, uzvārds)

Beyns
_____ (paraksts)

Datums: _____ gada 09-01-2018

Izdevums ID: 390002066399	Izdevuma datums: 04.01.2018	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators.....42600030250001
 1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42600030250001
 1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav
 10. Būves pamatdati
 10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42600030250001
 10.1.1. Adrese:.....Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pag., Priekulu nov.
 10.1.2. Nosaukums:.....Administratīvā ēka
 10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1220 - Biroju ēkas
 10.1.4. Kopējā platība (m²):.....336.4
 10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....219.9
 10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3
 10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0
 10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....2907 - Māla ķieģeļi
 10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1
 10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav
 10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....7
 10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.12.2017
 10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē
 10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē
 10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....42600030250
 10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips
 11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42600030250001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12200101	Biroju ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

- 12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42600030250001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamat	Monolītas dzelzsbetons
Ārsienas un iekšējās	Māla ķieģeļi
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi
jumis (neregulāra konstrukcija)	Koka spāres
jumis (sagatots)	Māla ķieģeļi

13. Būves apjoma rādītāji

- 13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42600030250001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	219.9 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	336.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1505 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

- 14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....42600030250001
 14.1.1. Kopējā platība (m²).....336.4
 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....336.4
 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....0
 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....0

Indrakas ID: 390002066395	Izdrukas datums: 04.01.2018	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaņraksts:

Nav - Kadastra informācija sistēmā vēl nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstošs uzturēšanās vietas datu reģistrācijai

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	336.4
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	327.1
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	9.3
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0
16. Telpu grupas pamatdati	
16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	A2600030250001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Biroja telpu grupa
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2, 3
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	17
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	336.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	06.12.2017
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	A2600030250001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	42600030250

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42600030250001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.01	3.01	3.01	20.7
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.94	2.94	2.94	10.5
3	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.96	2.96	2.96	10.3
4	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.96	2.96	2.96	30.7
5	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.98	2.98	2.98	6
6	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.96	2.96	2.96	2.6
7	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.96	2.96	2.96	2.4
8	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.94	2.94	2.94	17.4
9	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.94	2.94	2.94	1.6
10	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.94	2.94	2.94	6.8
11	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.95	1.1	3.8	40.1
12	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	2	0.05	0.05	0.05	6.3
13	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.94	3.94	3.94	1.8
14	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.97	3.97	3.97	1.9
15	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.27	4.27	4.27	140.6
16	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.08	3.08	3.08	8.1
17	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.93	2.77	3.08	23.6

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu.....A2600030250001 labiekārtojumi

Informācijas ID: 390007066799	Informācijas datums: 04.01.2018	3 no 4
-------------------------------	---------------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti. Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Nekustamā īpašuma Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā novērtējums

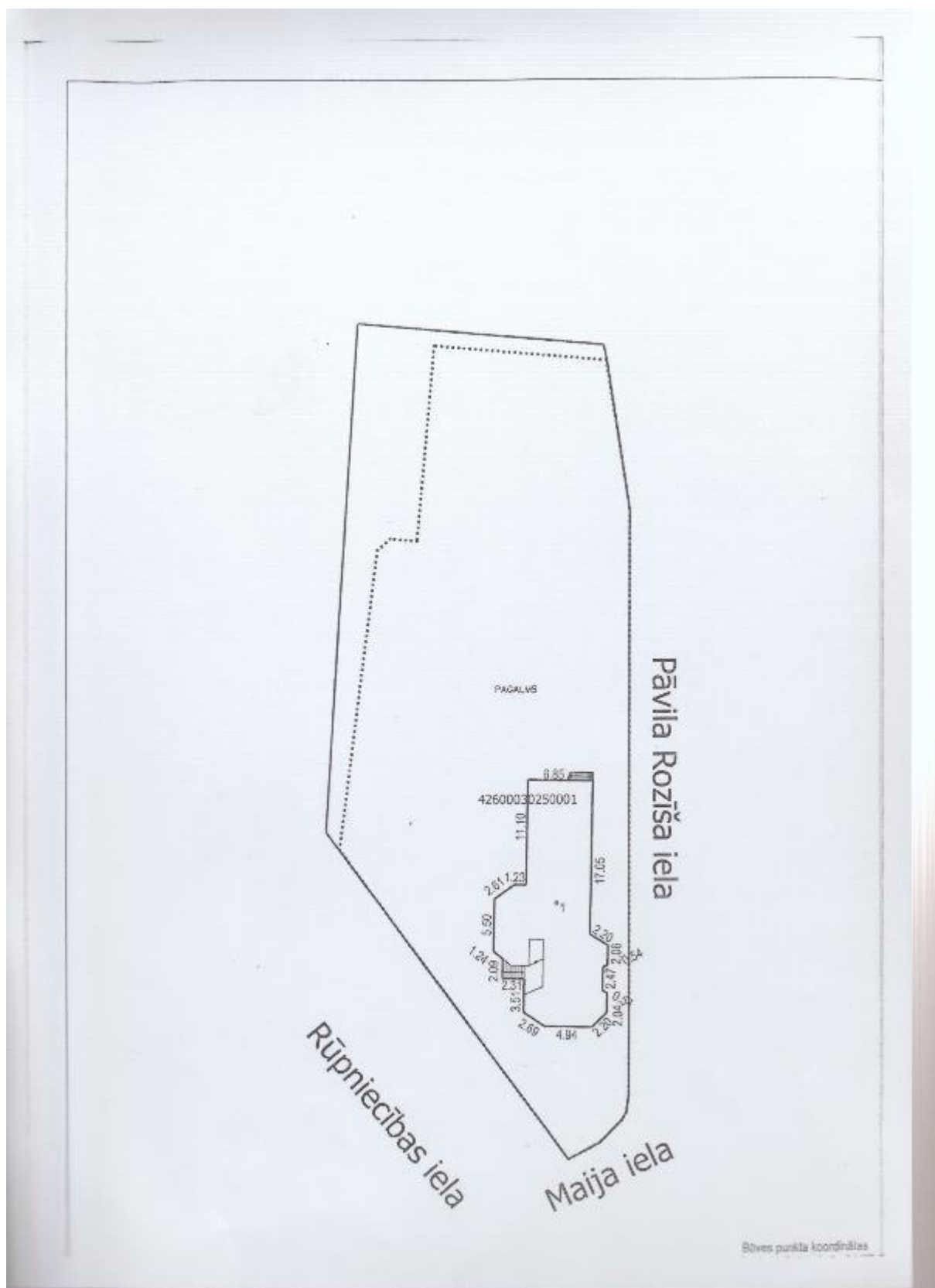
Reģistrētie labiekārtojumi	Notiecināšanas veids (ja ir)	Aploms (ja ir)
Apsture, Centralizēta	Apvadi ir konstatēti	
Austinā ūdens apgāde, Centralizēta	Apvadi ir konstatēti	
ČHU, iepriekš nekvalificēti, individuālo ūmi. Poda / pīsturs / biki	Apvadi ir konstatēti	
Elektrapgāde, Centralizēta	Apvadi ir konstatēti	
Kanalizācija, Centralizēta	Apvadi ir konstatēti	
Karsā ūdens tīklāde, Centralizēta	Apvadi ir konstatēti	
Vēdināšana, Dabiskā	Apvadi ir konstatēti	

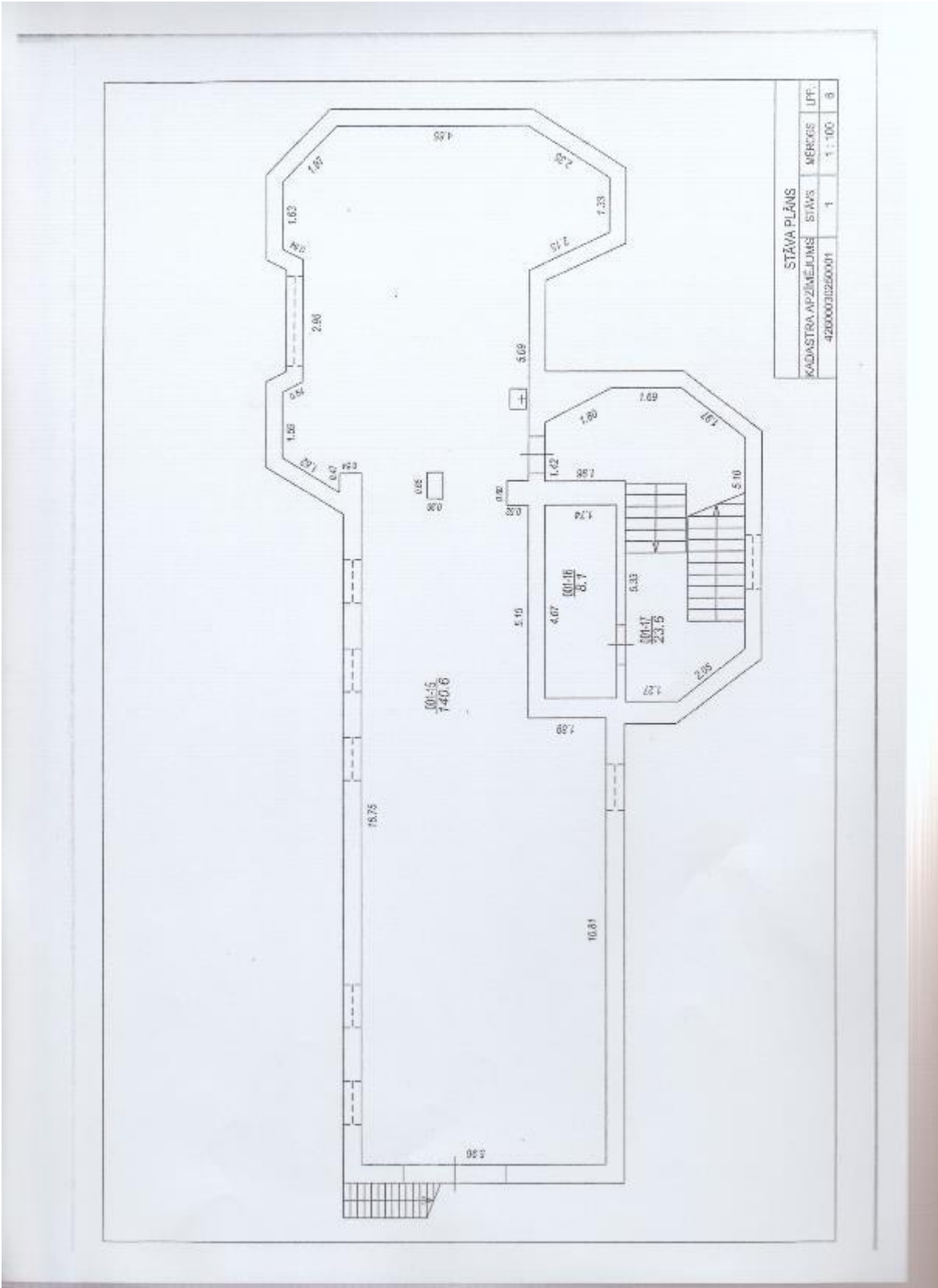
18.1.1. Labiekārtojumu datums:06.12.2017

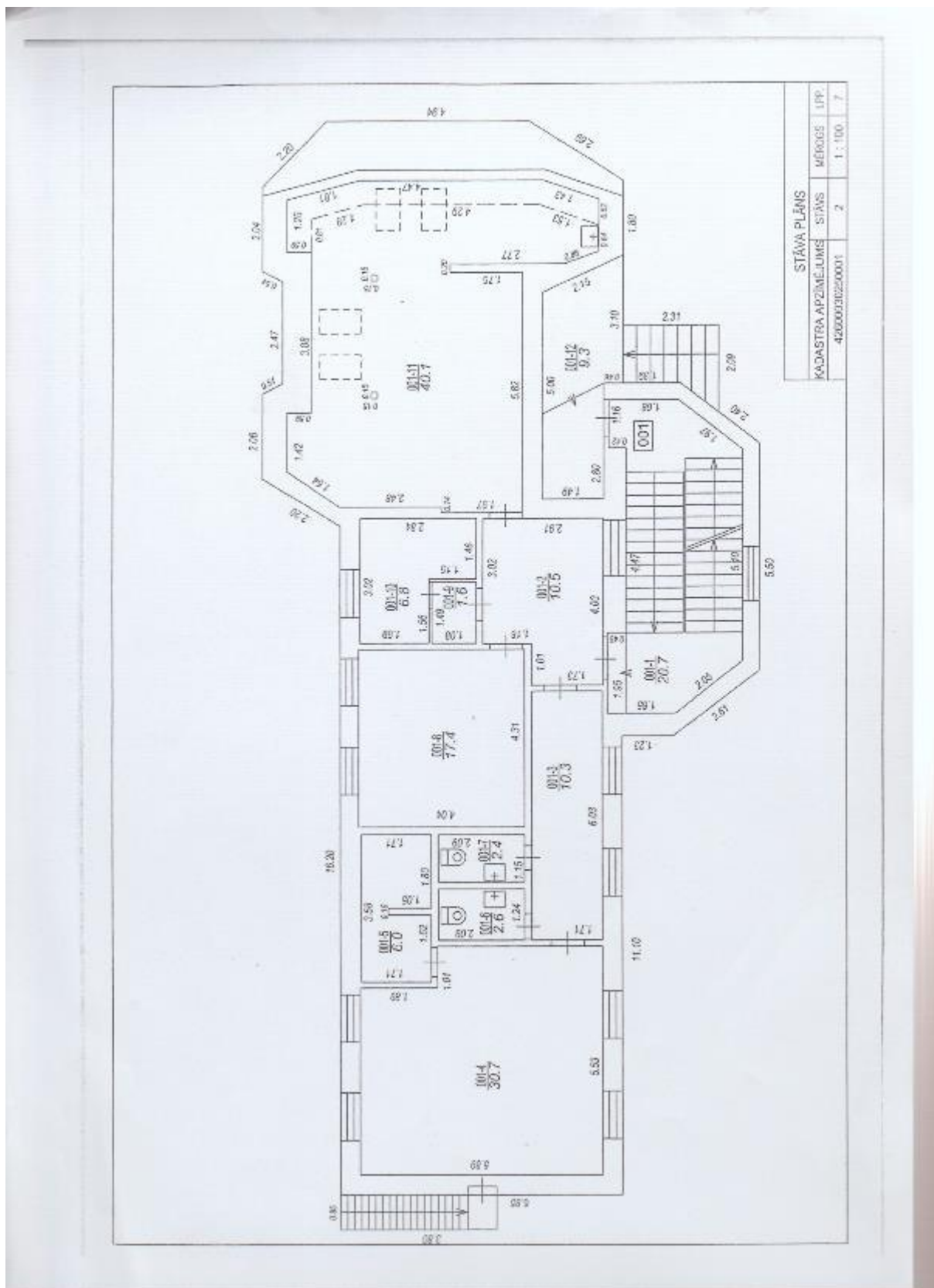
Izdevums ID: 390002066399	Izdevums datums: 04.01.2018	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

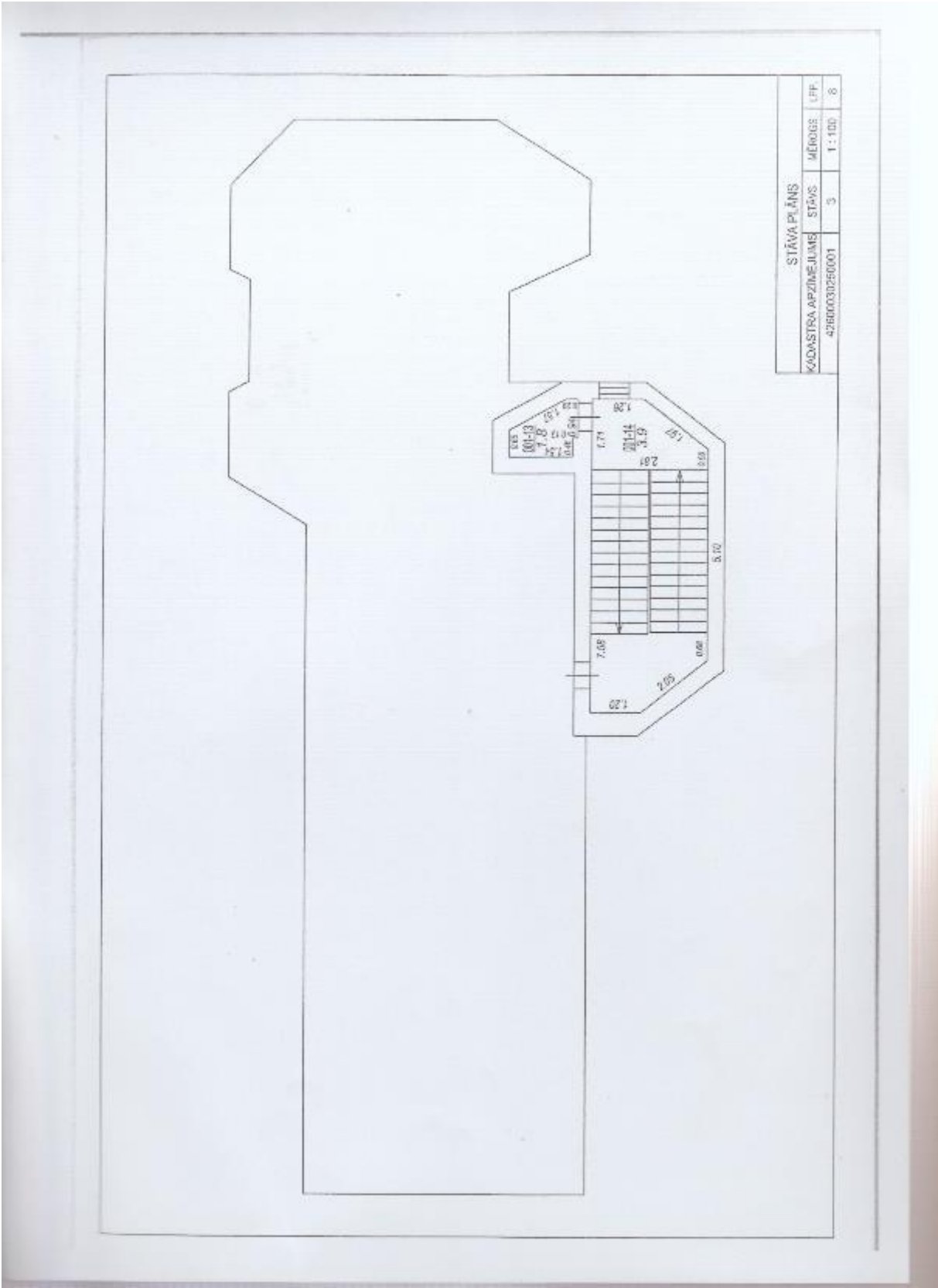
Skaidrojums:

Nat – Kadestra informācija sistēmā dati nav reģistrēti, Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti











Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42600030250	Rūpnīcas iela 17A	24181	100000576995	Liepas pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	24181
Kopplatība:	0.2219
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	24181 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	43587 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	24181 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	43587 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; 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
42600030250	1/1	1886	Rūpnīcas iela 17A, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov., LV-4128

Kadastrālā vērtība (EUR):	1886
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2219
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1886 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2219 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2219
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2219
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

Pārējās zemes platība:		0.0000	
Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.2219	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42600030250001	1/1	22295	Rūpnīcas iela 17A, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov., LV-4128

Kadastrālā vērtība (EUR):	22295
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	22295 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	41368 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	336.4
Nosaukums:	Administratīvā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1994
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.12.2017

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	336.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	336.4
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.):	336.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	327.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	9.3
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	7
Nolietojuma aprēķina datums:	04.01.2018

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42600030250001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	22295
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	22295 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	41368 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpu grupa

Nekustamā īpašuma Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā novērtējums

Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	17
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.12.2017
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	336.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	336.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	327.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	9.3
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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.01	3.01	3.01	20.7	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.94	2.94	2.94	10.5	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.96	2.96	2.96	10.3	-
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.96	2.96	2.96	30.7	-
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.98	2.98	2.98	6.0	-
6	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.96	2.96	2.96	2.6	-
7	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.96	2.96	2.96	2.4	-
8	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.94	2.94	2.94	17.4	-
9	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.94	2.94	2.94	1.6	-
10	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.94	2.94	2.94	6.8	-
11	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.95	1.1	2.8	40.1	-
12	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	2	3.04	3.02	3.05	9.3	-
13	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.94	3.94	3.94	1.8	-
14	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.97	3.97	3.97	3.9	-
15	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.27	4.27	4.27	140.6	-
16	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.08	3.08	3.08	8.1	-
17	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.93	2.77	3.08	23.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Nekustamā īpašuma Rūpnīcas ielā 17A, Liepā, Liepas pagastā, Cēsu novadā novērtējums

Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 06.12.2017

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1505.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	219.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-l)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	-	1994	-	5
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā	-	1994	-	7
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas	-	1994	-	5
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1994	-	14
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārtiņi	-	1994	-	5

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 06.12.2017

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



L. Pētersone.jpg
Type: JPG File
Size: 334 KB
Dimension: 1700 x 2338
pixels



EN ISO/IEC 17024
53-290

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *16*

Lilīte 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 Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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