

2024.gada 9.septembrī

PIELIKUMS

2023.gada 11.decembra nekustamā īpašuma
Kovārņu ielā 24, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējumam

Esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 007 1623, kas atrodas Kovārņu ielā 24, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0010 3005, 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 ar kadastra Nr.4201 007 1623, kas atrodas Kovārņu ielā 24, Cēsīs, Cēsu novadā,

- *tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2024.gada 9.septembrī noapaļojot ir:
132 500 EUR (Viens simts trīsdesmit divi 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



Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju
Vērtējamais īpašums (Kovārņu iela 24, Cēsīs) - bijušais sanatorijas guļamkorpus, nodots ekspluatācijā 1975.gadā, vēlāk arodskolas kopmītnes – gaitenis pa ēkas vidu un telpu grupas uz abām pusēm. Katrā stāvā ir 20 numuri (1.stāvā 15 numuri), kas sastāv no istabas, sanmezglas ar tualeti un izlietni, gaiteni, lodžijas. Katrā stāvā ir ir palīgtelpa un papildus tualete, koplietošanas dušas telpas, liels vestibils. 1.stāvā ir koplietošanas virtuve un vēl citas koplietošanas telpas. Katrā stāvā ir liela halle, lifti. Katrā ēkas galā ir kāpnes. Pagrabstāvā ir tehniskās telpas. Plānojums atbilstošs kopmītnē vai viesnīcai. Kopējā ēkas platība 3377.6 m². Būves lietderīgā platība 3178.5 m², t.sk. dzīvokļu – kopmītņu numuru platība 1451.5 m², ārtelpu platība 360 m². Pagraba telpu platība (telpu grupa 013) 511.9 m². Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā apmierinošs un slikts, ēka ilgstoši netiek izmantota, ir noslēgta. Par ēkas galvenajām konstrukcijām nepieciešams veikt būvkonstrukciju eksperta slēdzienu. Zemes gabala kopējā platība 4503 m².

Salīdzināšanai izmantotie īpašumi :

1. Īpašumu Priekuļos, Eglu gatvē 3

1966.gadā būvēts 2-stāvu laboratorija korpuss ar grīdu platību 588.5 kvm. Pieejamas visas centralizētās komunikācijas, veikta būvekspertīze. Atrodas Priekuļos. Zemes gabala platība 1754 kvm. Pārdošanas cena 2023.gada oktobrī EUR 32 500.



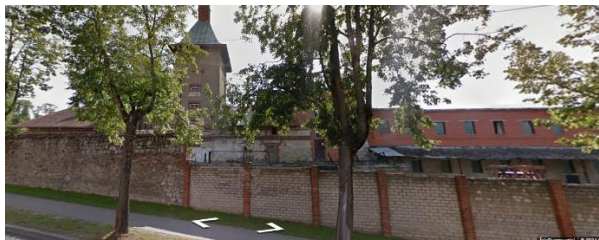
2. Īpašumu Cēsīs, Raiņa ielā 25

1965.gadā celta 2-stāvu silikātķieģeļu noliktavu ēka 952.4 kvm platībā, apmierinošā tehniskā stāvoklī (ilgstoši neizmantota), zeme nav īpašuma sastāvā, pilsētas komunikācijas, atrašanās vieta labāka. Pārdošanas cena 2022.februārī EUR 49 000.



3. Īpašumu Cēsīs, Lenču ielā 11

Bijusī "Cēsu alus" 8 ražošanas ēku teritorija ar kopējo grīdu platību 5783.2 kvm. 1878.gadā būvētas 2 ēka ar platību 1555.8 kvm un 1394.9 kvm, 1968.gadā būvētas 3 ēkas ar platību 1093.5 kvm, 646.8 kvm un 262.4 kvm, 1964.gadā būvēta ēka ar platību 485.9 kvm, 1972.gadā būvēta ēka ar platību 280 kvm, 1980.adā būvēta ēka ar platību 63.9 kvm un 1965.gadā būvēta ēka ar platību 17.7 kvm. Ēkas ilgstoši netiek izmantotas, tehniskais stāvoklis apmierinošs, ir visas centralizētās komunikācijas. Zemes vienības platība 8722 kvm. Atrašanās vieta labāka. Pārdošanas cena 2024.gada jūlijā EUR 500 000.



Nekustamā īpašuma Kovārņu ielā 24, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

	Salīdzināmie objekti		
	Priekuļi Egļu gatve 3	Cēsis Raina 25	Cēsis Lenču 11
Pārdošanas cena, EUR	32 500	49 000	500 000
Ēkas platība, m ²	588.5	952.4	5783.2
Zemes gabala platība, m ²	1754	0	8722
Cena par m ²	55.23	51.45	86.46
Vērtības koriģēšana			
Pārdošanas laiks	2023.g.okt.	2022.g.febr.	2024g.jūl.
Korekcijas koeficienti			
- atrašanās vieta	10%	-15%	-15%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%
-apbūves tehniskais stāvoklis	-20%	-10%	-15%
- grīdu platība	-50%	-40%	10%
-zemes gabala platība	10%	40%	-20%
-inženierkomunikācijas	0%	0%	0%
-plānojums	15%	15%	-10%
-palīgceltnes	0%	0%	0%
-lietošanas mērķis	0%	0%	0%
-apgrūtinājumi	0%	0%	0%
-citi faktori (katlu māja)	5%	5%	5%
Pārreķina koeficients	-30%	-5%	-45%
Reducētā vērtība EUR/m ²	38.66	48.88	47.55
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ²	45.03		
Vērtējamā objekta plat. m ²	2941.7		
Vērtējamā obj.zemes platība m ²	4503		
Aprēķinātā vērtība, EUR	132 465		

Īpašuma tirgus vērtība 2024.gada 9.septembrī pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 132 500 (Viens simts trīsdesmit divi 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