

**Nekustamā īpašuma
Eduarda Veidenbauma ielā 18A,
Cēsīs, Cēsu novadā
novērtējums**



Cēsu novada pašvaldībai

2025.gada 28.janvārī

**Par nekustamā īpašuma
Eduarda Veidenbauma iela 18A, Cēsīs, Cēsu novadā
tirgus vērtību**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 003 0168, kas atrodas Eduarda Veidenbauma iela 18A, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0004 6299, 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 003 0168, kas atrodas Eduarda Veidenbauma iela 18A, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2025.gada 28.janvārī noapaļojot:

23 000 EUR (Divdesmit trīs 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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

*Pļavas iela 5, 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	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	9.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	11.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	11.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	12.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	12.lpp.
4. Kopsavilkums	15.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	16.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdrukas;	
- Zemes robežu plāns;	
- Nekustamā īpašuma nomas līgums;	
- Izdruka no kadastra informācijas sistēmas;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinoši dokumenti.	

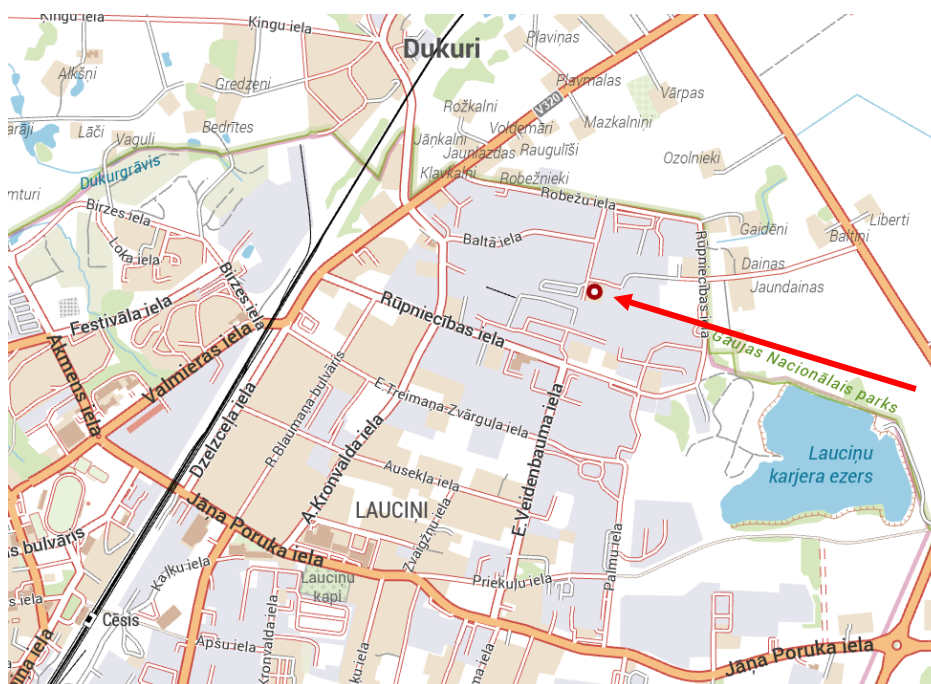
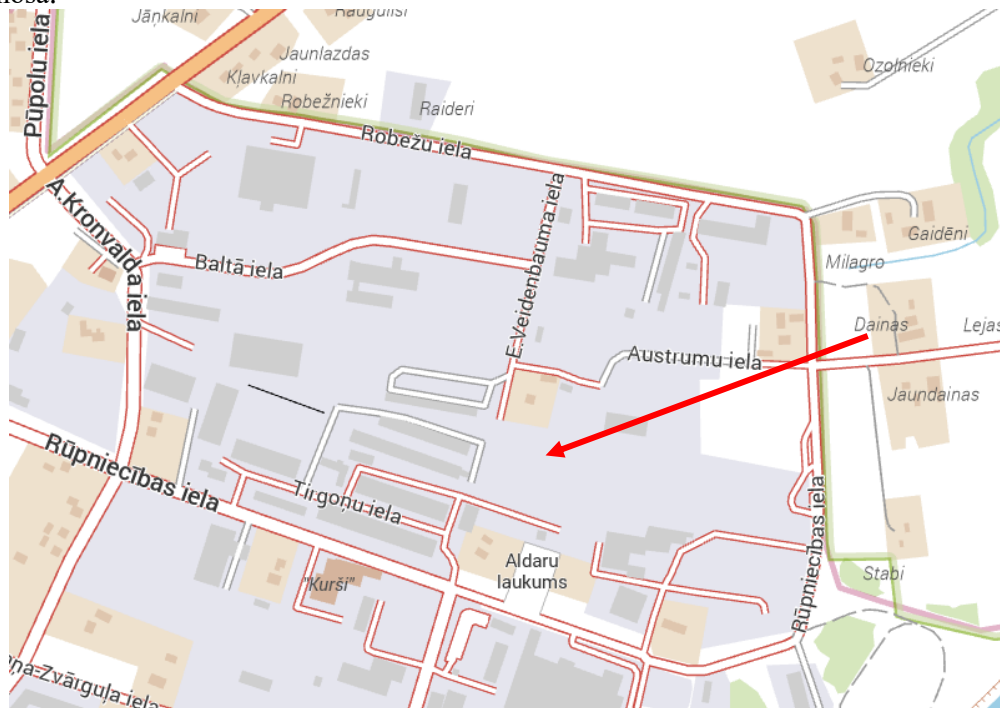
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Eduarda Veidenbauma ielā 18A, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 003 0168).
Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada pašvaldība.
Vērtēšanas laiks	2025.gada 28.janvāris.
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kopējo platību 1.1432 kvm. Zemes vienības kadastra apzīmējums 4201 003 0168. Uz vērtējamās zemes vienības inženierbūves – sliežu ceļi (kadastra apzīmējums 4201 003 0155 051, 4201 003 0155 052 un 4201 003 0155 053).
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0004 6299, pamatojoties uz 2014.gada 22.novembra nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, īpašuma tiesības nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu (saskaņā ar kadastra informāciju)	1.Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju 0 ha; 2.Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0 ha; 3.Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 0 ha; 4.Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa 0 ha.
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, - no pasūtītāja saņemto informāciju esmu pieņēmis par patiesu un neesmu pārbaudījis to nevienā oficiālā institūcijā.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Apbūvēta zeme. Uz zemes vienības atrodas inženierbūves – sliežu ceļi, kuri vairs netiek izmantoti. Teritorija netiek apsaimniekota – aizaugusi ar krūmiem un kokiem.
Vērtējumā izmantotā informācija	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2025.gada 28.janvārī. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecinoši dokumenti (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdrukas). 3.Zemes robežu plāns. 4.Informācija no kadastra informācijas sistēmas. 5.Cēsu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.cesis.lv .

2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētas ziemeļaustrumu daļā Lauciņu mikrorajonā pie pašas pilsētas robežas. Attālums līdz pilsētas centram, autoostai un dzelzeļa stacijai ~3 km. Ražošanas apbūves teritorijas – šķeldas ražotne, bitumena bāze, siltumtīlu uzņēmums. Tieši blakus – individuālā dzīvojamā māja. Iespējama piebraukšana tikai līdz īpašuma ziemeļrietumu stūrim līdz īpašumam Eduarda Veidenbauma ielā 20. Teritorija nožogota. Atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.



2.2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0168 neregulāras formas daudzstūris ar kopējo platību 1.1432 ha.

Teritorija nožogota (blakus esošo īpašumu nožogojums), netiek kopta, aizaugusi ar krūmiem un kokiem. Piebraukšana iespējama tikai līdz īpašuma ziemeļrietumu stūrim pa Eduarda Veidenbauma ielu. Iela izbraucama līdz īpašumam Eduarda Veidenbauma ielā 20, tālāk uz ielas grants uzbēruma. Uz zemes vienības atrodas 3 inženierbūves – sliežu ceļi. Visas sliedes būvētas 1970. gadā. To garums – 90 m, 210 m un 210 m. Sliedes netiek izmantotas, nav savienotas ar citiem sliežu mežgliem. Zemes vienības austrumu daļā uz abām pusēm no vidējām sliedēm reljefa kritums un asfaltēti laukumi ar sliktu segumu. Teritorijas rietumu daļā balsti un siltumtrase cauruļu fragmenti.

Zemes vienības kadastrālā vērtība saskaņā ar kadastra informāciju 2025. gada janvārī ir 27 277 EUR (2.38 EUR/kvm).



Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001).

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



2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats no E.Veidenbauma ielas



Skats no zemes vienības R puses u A pusi



Skats no zemes vienības R puses u A pusi



Skats no dzīvojamā mājas E.V.20



Skats uz bitumena bāzi E.V.20A



Skats uz siltumtīklu uzņēmumu Rūpn.13

Nekustamā īpašuma Eduarda Veidenbauma ielā 18A, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums



Skats uz zemes vienības A malu



Skats zemes vienības R virzienā



Kritums Z virzienā



Kritums D virzienā



Asfaltētie laukumi zemes vienības A daļā



Siltumtrases balsti un caurules zemes vienības R daļā

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 piespēšanas”.

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 **2025.gada 28.janvārī**.

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, labiekārtoības, 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 atņemtas 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 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. Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes gabalu neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot. 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.

1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar Cēsu teritorijas plānojumu – rūpnieciskās ražošanas apbūve;

2) zemes gabala platību,

3) pašreizējo izmantošanu (uz zemes vienības atrodas inženierbūves – slīdes, kā arī zemes vienība netiek kopta, ir aizaugusi ar kokiem un krūmiem),

4) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato izmantošanas lietderību un atbilstību, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – ražošanas apbūves teritorija.

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 rūpnieciskās ražošanas objektu apbūvei. Izanalizējot pēdējo divu gadu laikā notikušos pārdevuma darījumus ar zemes īpašumiem Cēsu pilsētā un tai tuvākajās teritorijās, kas reģistrēti zemesgrāmatā, 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 20 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 rūpnieciskai ražošanai. Pēdējo 2 gadu laikā notikuši 14 darījumi ar rūpnieciskās apbūves zemi. To platība ir no 2466 kvm līdz pat 19783 kvm. Šādu zemes īpašumu pārdevumu summas reģistrētas vidēji no 2 līdz 30 EUR/kvm, atkarībā no darījuma un īpašuma faktoriem.

Interneta portālā www.ss.lv reģionā, kurā atrodas vērtējamais nekustamais īpašums, zemesgabalu piedāvājums ir sākot no 2.94 EUR/m² līdz pat 33.00 EUR/m² par 520 – 15312 m² 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, Gaujas ielā 23A. Zemes vienības kopējā platība ir 15312 kvm un lietošanas mērķis – publiskās apbūves teritorija. Īpašums atrodas tuvāk pilsētas centram Jurgumuižā. Pieejamas visas komunikācijas. Piedāvātā cena 2025.gada janvārī EUR 45 000 (2.94 EUR/kvm).



3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu pilsētā (+).
- Atrašanās pilsētas ražošanas teritorijā (+;-).
- Lietošanas mērķis – rūpnieciskā ražošana (+;-).
- Liela zemes vienības platība (+;-).
- Zemes vienība ilgstoši nav kopta, aizaugusi ar krūmiem un kokiem (-).
- Uz zemes vienības atrodas inženierbūves – slīdes, kā arī siltumtrases balsti un caurules (-).
- Faktiski nav piebraukšanas zemes vienībai (-).

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 salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir labāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “-” koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmajam 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 Cēsis, Austrumu ielā 5

Apbūvēts zemes gabals (veci pamati) ar platību 5980 kvm pilsētas ražošanas kvartālā. Lietošanas mērķis rūpnieciskā ražošana apbūve. Kadastrālā vērtība EUR 16 189 EUR (2.71 EUR/kvm). Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 29 116.



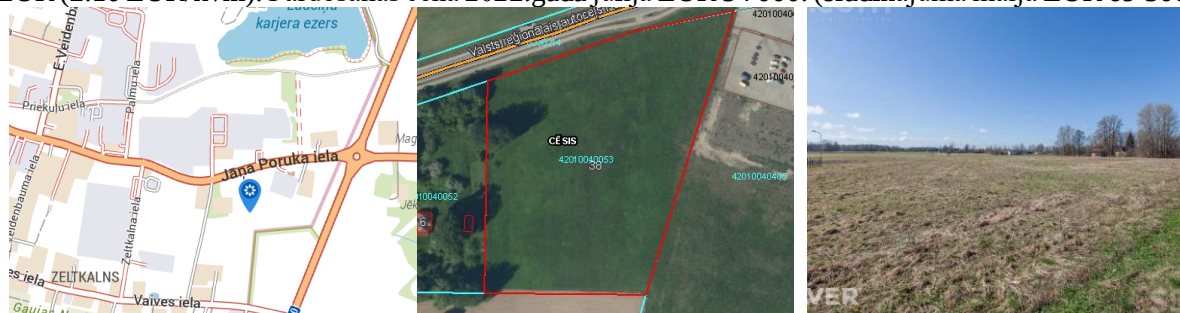
2. Īpašumu Cēsis, Ābolu ielā 2B

Neapbūvēta zemes vienība ar platību 29 258 kvm. Lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju – neapgūta rūpnieciskās ražošanas teritorija, saskaņā ar teritorijas plānojumu – dzīvojamo māju apbūve. Kadastrālā vērtība EUR 39 010 EUR (1.33 EUR/kvm). Pārdošanas cena 2024.gada jūnijā EUR 20 000.



3. Īpašumu Cēsis, Jāņa Poruka ielā 38

Neapbūvēta zemes vienība ar platību 19 783 kvm. Lietošanas mērķis saskaņā ar kadastra informāciju un teritorijas plānojumu – rūpnieciskās ražošanas teritorija. Kadastrālā vērtība EUR 41 611 EUR (2.10 EUR/kvm). Pārdošanas cena 2022.gada jūlijā EUR 54 000. (sludinājuma maijā EUR 69 500).



Nekustamā īpašuma Eduarda Veidenbauma ielā 18A, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

	Salīdzināmie objekti		
	Austrumu 5	Ābolu 2B	J.Poruka 38
Pārdošanas cena, EUR	22 900	20 000	54 000
Zemes platība, kvm	5980	29258	19783
Cena par kvm	3.83	0.68	2.73
Vērtības koriģēšana			
Pārdošanas laiks	2023.g.nov.	2024.g.jūn.	2022.g.jūl.
Korekcijas koeficienti			
- atrašanās vieta	0%	0%	-10%
-darījuma noslēgšanas laiks	10%	0%	15%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	-10%
-zemes gabala platība	-30%	60%	10%
-inženierkomunikācijas	0%	0%	0%
-zemes gabala reljefs un konfigurācija	0%	-10%	-10%
-citi faktori (sludin.)	0%	0%	15%
-piebraukšana	-10%	-10%	-10%
-citi faktori (inženierbūves, būves)	0%	-10%	-10%
Pārreķina koeficients	-30%	30%	-10%
Reducētā vērtība EUR/kvm	2.68	0.88	2.46
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	2.01		
Vērtējamā obj.zemes platība m ²	11432		
Aprēķinātā vērtība, EUR	22 978		

*Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2025.gada 28.janvārī pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 23 000**.*

4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4201 003 0168, kas atrodas Eduarda Veidenbauma iela 18A, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2025.gada 28.janvārī noapaļojot:

23 000 EUR (Divdesmit trīs 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 nevienam no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkāda veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

Informāciju pieprasīja Aigars Ķerpe 05.12.2024 10:05:16

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000046299

Kadastra numurs: 4201 003 0168

Adrese: Eduarda Veidenbauma iela 18a, Cēsis, Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4201 003 0168. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		11432 m ²
1.2.	Atdalīts no nekustama īpašuma Cēsu rajona Cēsu pilsēta, Austrumu iela 6 (Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000019966).		
1.3.	Uz zemes gabala atrodas trīs inženierbūves. Inženierbūves atdalītas no nekustama īpašuma Cēsu rajona Cēsu pilsēta, Austrumu iela 6 (Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000019966).		
1.4.	Inženierbūve - sliežu ceļi (kadastra apzīmējums 4201 003 0155 051).		
1.5.	Inženierbūve - sliežu ceļi (kadastra apzīmējums 4201 003 0155 052).		
1.6.	Inženierbūve - sliežu ceļi (kadastra apzīmējums 4201 003 0155 053). <i>Žurn. Nr. 300000144270, lēmums 30.11.2001, tiesnese Ingūna Mihaļova</i>		
2.1.	Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (400001216007) <i>Žurn. Nr. 300000289631, lēmums 23.08.2002, tiesnese Inese Kīršteine</i>		11432 m ²
2.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42010030168). <i>Precizēts 08.12.2014, Žurn. Nr. 400001216007, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		1.1432 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalītas trīs inženierbūves - sliežu ceļi. Tām atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000076579. Pamats: 2002. gada 17. jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300000289631, lēmums 23.08.2002, tiesnese Inese Kīršteine</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Cēsu pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048.	1	
1.2.	Pamats: 2001. gada 13. septembra Cēsu pilsētas domes lēmums, sēdes protokols Nr.12. <i>Žurn. Nr. 300000144270, lēmums 30.11.2001, tiesnese Ingūna Mihaļova</i>		
2.1.	Īpašnieks: TOLMETS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 42103022610.	1	
2.2.	Persona: Cēsu pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3.	Pamats: 2006. gada 10. oktobra nekustamā īpašuma pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001748144, lēmums 16.11.2006, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		LVL 11,300.00
3.1.	Persona: TOLMETS, SIA, reģistrācijas numurs 42103022610. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000031048.	1	
3.3.	Pamats: 2014.gada 22.novembra nekustamā īpašuma pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003764097, lēmums 08.12.2014, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	No nekustama īpašuma Cēsu rajona Cēsu pilsēta, Austrumu iela 6 (zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000019966) pāriet apgrūtinājumi: Atzīme - zemes gabalu šķērso elektropārvades kabeļi, siltumtrase un sakaru kabelis gruntī. <i>Žurn. Nr. 300000144270, lēmums 30.11.2001, tiesnese Ingūna Mihaļova</i>		
2.1.	Atzīme - uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša būve-sliežu ceļš. Pamats: 2002. gada 10. oktobra Cēsu pilsētas domes lēmums, sēdes protokols Nr.25.		

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<i>Žurn. Nr. 3000000356165, lēmums 25.11.2002, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>		

Forma A



LATVIJAS REPUBLIKA
CĒSIS
EDUARDA VEIDENBAUMA IELA 18A

Zemes kadastra Nr. 4201-003-0168

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Cēsu pilsētas domes

13.09.2001. lēmumam, protokols nr. 12,15.§

Plāns sastādīts pēc 2001.gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem M 1: 1 000

Zemes kopplatība 11 432 m²

Zemes īpašums reģistrēts Cēsu rajona

zemesgrāmatu nodaļas Cēsu pilsētas zemesgrāmatā

2001. gada 20. novembrī

Nodalījuma (folijas) Nr. 1000 0004 6299

Nodaļas tiesnesis : Kellē Pilsoņu tiesību nodaļas
tiesnesis I. Mišņukova



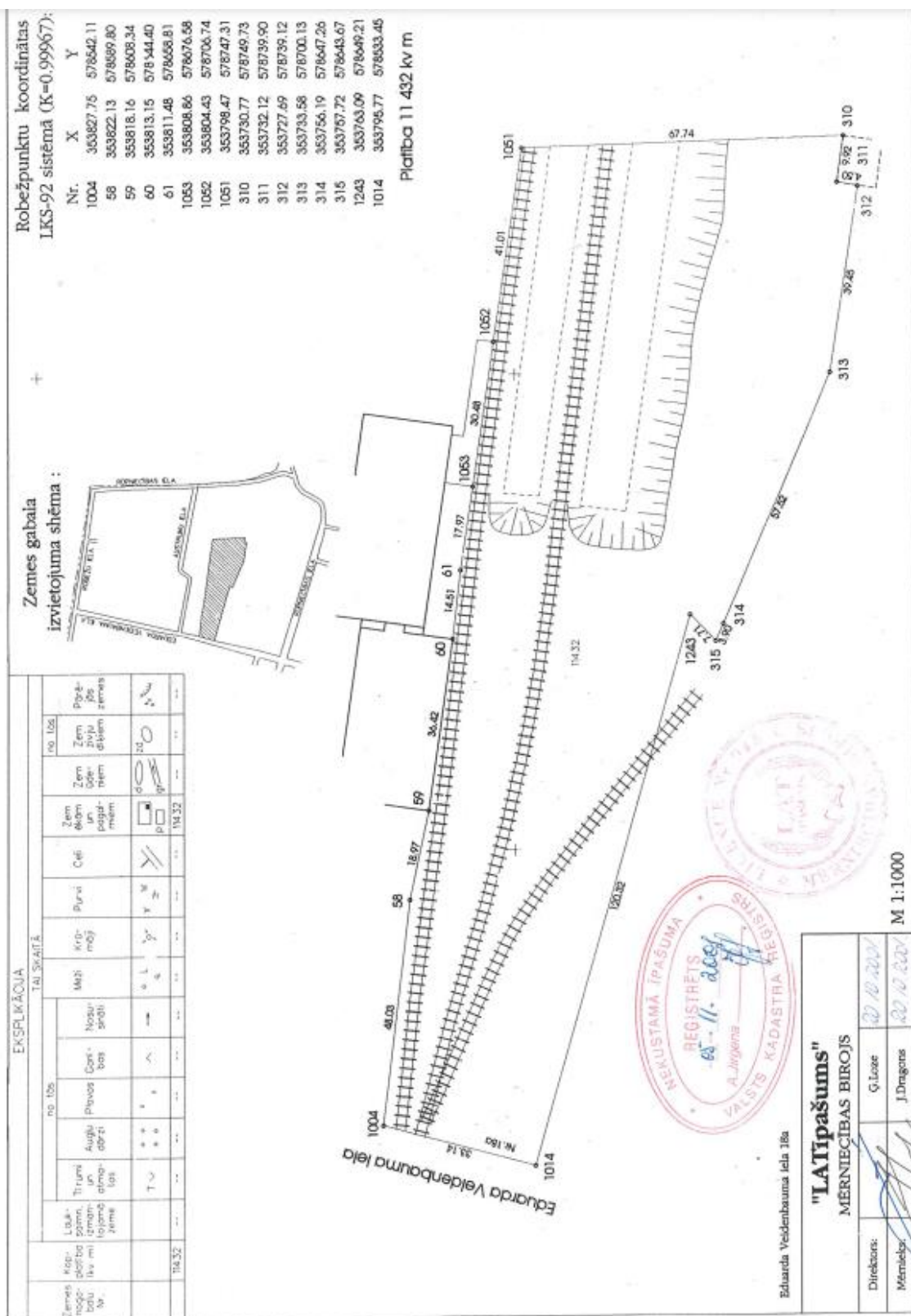
VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
KADASTRA PĀRVALDE

Cēsu biroja
vadītāja

05.11.2001.

Uzača

V.Važa



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

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42010030168

2. Nekustamā īpašuma sastāvs

2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010030168

Adrese:..... Nav

3. Nekustamā īpašuma pamatdati

3.1. Nekustamā īpašuma nosaukums:.....Eduarda Veidenbauma iela 18A

3.2. Īpašuma sastāvā esošo zemes vienību kopējā platība:.....1.1432ha

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

4. Nekustamā īpašuma tiesību nostiprinājums

4.1. Zemesgrāmatas nodaļuma numurs:.....100000046299

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

4.3. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....42010030168

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	Izmantā objekta kadastra apzīmējums	Izmantā nekustamā īpašuma kadastra numurs
1	Cēsu novada pašvaldība	90000031048	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101	īpašnieks	1/1	42010030168	Neregistrē	Neregistrē

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu:.....42010030168

6.1.1. Adrese:..... Nav

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

6.1.3. Zemes vienības platība:..... 1.1432ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mērs	Krtmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ mēroretās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zibju dīķiem				
											1.1432			

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):.....
42010030155051, 42010030155052, 42010030155053

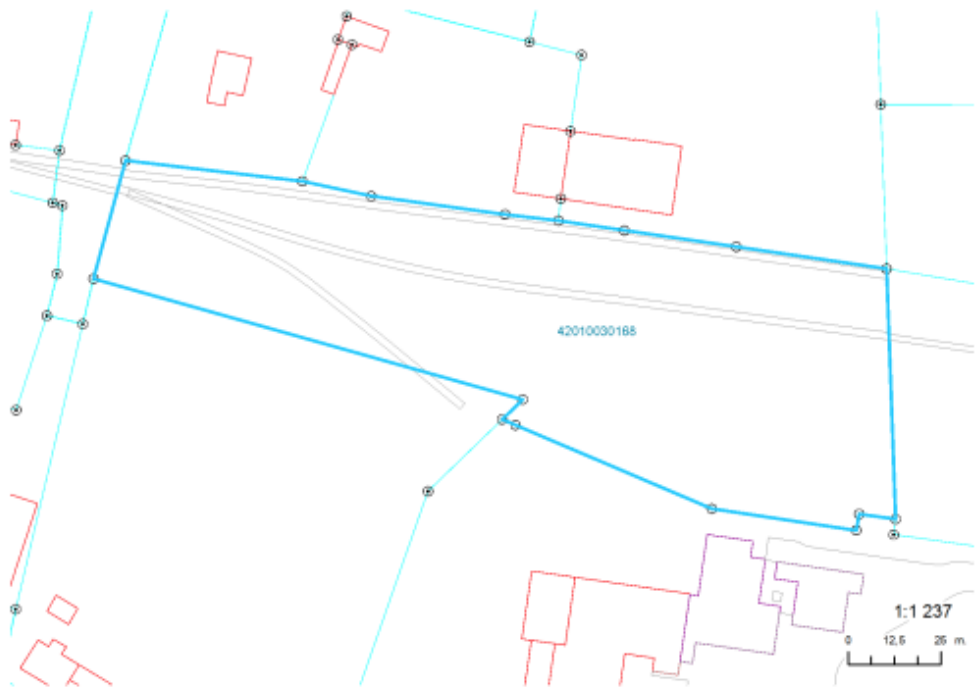
6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

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

Izdrukas ID: i390002233957	Izdrukas datums: 05.12.2024	1 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



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 apzīmējumu42010030168

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagālnēm	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ nodrošinātās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Gaiņības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	1.1432												1.1432			
1001 - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	1.1432												1.1432			

9. Nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums42010030168

Kartas numurs	Aprūtinājuma kods	Aprūtinājuma apraksts	Aprūtinājumam piekritīgā platība	Aprūtinājuma noteikšanas datums
1	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0ha	10.10.2001
2	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0ha	10.10.2001
3	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0ha	10.10.2001
4	7316020100	zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa	0ha	10.10.2001

10. Būves pamatdati

10.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

11. Būves tips

11.1. Īpašuma sastāvā būves nav reģistrētas

Izdrukas ID: i390002233957	Izdrukas datums: 05.12.2024	2 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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:27277 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:27277 EUR

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

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....42010030168

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
27277 EUR	01.01.2024	Nav

21. Atzīmes

21.1. Dati par nekustamā īpašuma atzīmēm nav reģistrēti. Datus par sastāvā esošo objektu atzīmēm papildus skatīt attiecīgā objekta datus.

Izdrukas ID: i390002233957	Izdrukas datums: 05.12.2024	3 no 3
----------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas 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	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42010030168	Eduarda Veidenbauma iela 18A	1.1432 ha	100000046299	-	Cēsis, Cēsu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42010030168	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.1432
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	27277	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	24876	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42010030155051	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		-
Nosaukums:		Sliežu ceļi
Galvenais lietošanas veids:		2121 - Dzelzceļi
Būves tips:		-
Uzbūvēšanas gads:		1970
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		12.07.2001

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3842	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3283	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	65 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	-	90.0 m	21210101	Platsliežu dzelzceļi

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Koka stabi	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	1970

42010030155052

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Sliežu ceļi
Galvenais lietošanas veids:	2121 - Dzelzceļi
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.07.2001

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	19423	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	12449	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	45 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	-	210.0 m	21210101	Platsliežu dzelzceļi

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	1970

42010030155053	1/1	-
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Sliežu ceļi
Galvenais lietošanas veids:	2121 - Dzelzceļi
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.07.2001

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	25399	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	16279	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	25 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa / elementa kods	Tipa / elementa nosaukums
Garums	-	210.0 m	21210101	Platsliežu dzelzceļi

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	1970

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.1432
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:	1.1432
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	1.1432	ha

Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	10.10.2001	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0000	ha
2	10.10.2001	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0000	ha
3	10.10.2001	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0000	ha
4	10.10.2001	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0000	ha

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



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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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