

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

VAĻŅU IELA 21, CĒSIS, CĒSU NOVADS

VAĻŅU IELA 21, CĒSIS, CĒSU NOVADS

VAĻŅU IELA 23, CĒSIS, CĒSU NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaite satur ir koriģēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Koriģētā vērtējuma atskaite nav izmantojama citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem, jo vērtējuma atskaitē vērtētājs ir veicis apzinātas satura korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 21. maijs

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas:

- **Vaļņu ielā 21, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 505 0002) un sastāv no apbūves: pienotava (kadastra apz. 4201 005 3317 001) ar kopējo platību 1151,9 m², šķūnis-noliktava (kadastra apz. 4201 005 3317 002) – dabā nepastāv, darbnīca (kadastra apz. 4201 005 3317 003) ar kopējo platību 264,7 m², saimniecības ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 005) ar kopējo platību 91,6 m², caurlaides ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 006) – dabā nepastāv, palīgēka (kadastra apz. 4201 005 3317 007) – dabā nepastāv, garāža (kadastra apz. 4201 005 3317 008) – dabā nepastāv, degvielas noliktava (kadastra apz. 4201 005 3317 009) – dabā nepastāv;**
- **Vaļņu ielā 21, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 005 3317) un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 3796 m²;**
- **Vaļņu ielā 23, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 005 3316) un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1781 m²,**

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 21. maijā.

Vērtējamie objekti ir fiziski un funkcionāli savstarpēji saistīti un tiek vērtēti kā vienots nekustamā īpašuma kopums.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērināta tiesu izpildītāja pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.

Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma *izsoles sāukumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka visiespējamākā piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā varētu būt:

EUR 112 400 (Viens simts divpadsmit tūkstoši četri simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks

izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cieņā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	9
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	9
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	10
KLIMATS UN VIDE	10
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS (KADASTRA APZ. 4201 005 3317)	12
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS (KADASTRA APZ. 4201 005 3316)	13
ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	13
FOTOATTĒLI.....	15
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	16
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	18
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	18
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	20
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	20
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	21
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	22
PIELIKUMI	23
ZEMES GABALU PLĀNI	23

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Valņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Valņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Valņu iela 23, Cēsis, Cēsu novads
Kadastra Nr.	4201 505 0002; 4201 005 3317; 4201 005 3316.
Vērtējamā objekta sastāvs	- Valņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads (kadastra Nr. 4201 505 0002) un sastāv no apbūves: pienotava (kadastra apz. 4201 005 3317 001) ar kopējo platību 1151,9 m², šķūnis-noliktava (kadastra apz. 4201 005 3317 002) – dabā nepastāv, darbnīca (kadastra apz. 4201 005 3317 003) ar kopējo platību 264,7 m², saimniecības ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 005) ar kopējo platību 91,6 m², caurlaides ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 006) – dabā nepastāv, palīgēka (kadastra apz. 4201 005 3317 007) – dabā nepastāv, garāža (kadastra apz. 4201 005 3317 008) – dabā nepastāv, degvielas noliktava (kadastra apz. 4201 005 3317 009) – dabā nepastāv; - Valņu ielā 21, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 005 3317) un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 3796 m²; - Valņu ielā 23, Cēsis, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 005 3316) un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1781 m².
Tehniskais stāvoklis	Ļoti slikts. Ēkas atzītas par vidi degradējošām ēkām.
Pašreizējā izmantošana	Neizmantoti zemes gabali ar vidi degradējošām ēkām.
Labākais izmantošanas veids	Saskaņā ar Cēsu pilsētas lokālplānojumu, funkcionālo zonējumu (2024.g.).
Funkcionālais zonējums, īpašie noteikumi	Saskaņā ar Cēsu pilsētas lokālplānojumu, funkcionālo zonējumu, zemes gabali atrodas <i>Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6)</i> . Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem Nr. 2.1, Teritorijas ar īpašiem noteikumiem Cēsu pilsētā, vērtējamie objekti ir <i>Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļi "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs" (TIN110), kā arī atrodas Vietējas nozīmes kultūrvēsturisko objektu teritorijā (TIN47)</i> .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 791, pamatojoties uz 2004. gada 21. aprīļa tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Valņu ielā 21, Cēsis, Cēsu novadā un sastāv no astoņām ēkām: ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 001); palīgēka (kadastra apz. 4201 005 3317 002), palīgēka (kadastra apz. 4201 005 3317 003), palīgēka (kadastra apz. 4201 005 3317 005), ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 006), palīgēka (kadastra apz. 4201 005 3317 007), palīgēka (kadastra apz. 4201 005 3317 008), ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 009), ir nostiprinātas fiziskai personai. Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 1217, pamatojoties uz 2005. gada 17. janvāra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Valņu ielā 21, Cēsis, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra numuru 4201 005 3317) ar platību 3796 m², ir nostiprinātas fiziskai personai. Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 196, pamatojoties uz 2004. gada 21. aprīļa tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Valņu ielā 23, Cēsis, Cēsu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra numuru 4201 005 3316) ar platību 1781 m², ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam ir reģistrēta lietu tiesība, kas apgrūtināta nekustamo īpašumu:

Nekustamais īpašums Valņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Valņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Valņu iela 23, Cēsis, Cēsu novads

(Vaļņu iela 21, Cēsis,
kadastra Nr. 4201 005 3317)

- Atzīme-uz zemes gabala atrodas citai personai piederošas ēkas un būves.

Minētais apgrūtinājums *neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību, jo ēkām/būvēm un zemes gabalam ir viens un tas īpašnieks.

Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi:

- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās-0,3638 ha;
- valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis-0,3796 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0071 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam-0,0007 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0004 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi-0,0240 ha.

Minētie apgrūtinājumi *būtiski neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.

Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.

Apgrūtinājumi

(Vaļņu iela 23, Cēsis,
kadastra Nr. 4201 005 3316)

Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam ir reģistrēta lietu tiesība, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu:

- Atzīme-ir īpašuma apgrūtinājumi saskaņā ar Cēsu pilsētas domes 12.10.1995 lēmumu Nr. 480.

Minētais apgrūtinājums *neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju-0,0227 ha;
- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās-0,1781 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0242 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam-0,0009 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0024 ha;
- valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis-0,1781 ha.

Minētie apgrūtinājumi *būtiski neietekmē* nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.

Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā

Vērtējuma atskaites uzdevums
un mērķis

Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.

Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

Pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Nauris Miglavs.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 21. maijā. Īpašums ir noslēgta teritorija, dēļ kā vērtētājam nebija iespēja nokļūt teritorijas iekšpusē. Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vajadzībām, šādos gadījumos, kad vērtētājam nav nodrošināta iespēja iekļūt vērtējamā īpašumā, vērtējums tiek sagatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti un tā vērtību.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami. Tā kā īpašuma apbūve ir raksturojama kā ēku grausti, vidi degradējošas ēkas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pamatojoties uz zemes gabala tirgus vērtību.
Noteiktās vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 224 800 Divi simti divdesmit četri tūkstoši astoņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 112 400 (Viens simts divpadsmit tūkstoši četri simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 21. maijs.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Objekta apskate dabā;
- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlika dati;
- Cēsu novada būvvaldes informācija 23.11.2023 Nr.BIS-BV-5.62-2023-2187 (240-23);
- Cēsu novada būvvaldes informācija 09.01.2026 Nr.BIS-BV-5.62-2026-367 (3-25);
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu bāze www.ss.com;
- Atrašanās vietas kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- Cēsu pilsētas attīstības dokumenti;
- <https://geolatvija.lv/main> funkcionālā zonējuma dati;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Ēku un zemes gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Cēsu novada teritorijas plānojums ar 2016.-2026. gada grozījumiem, redakcija 2.1.

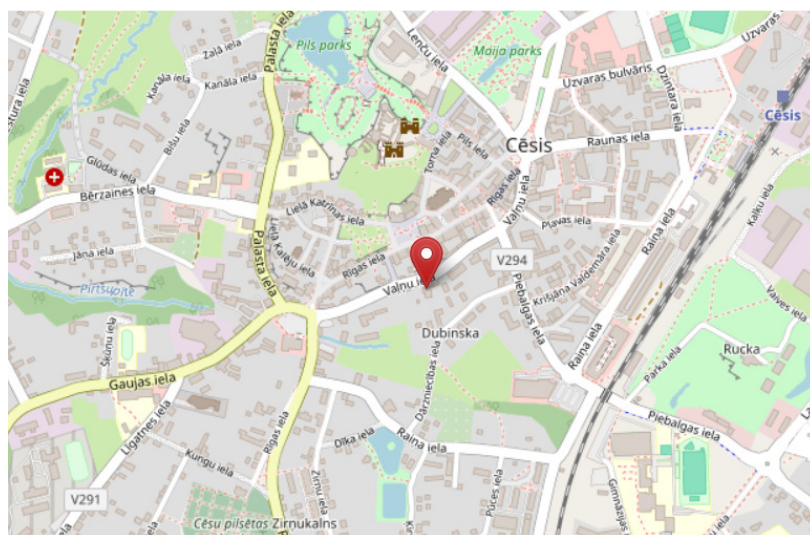
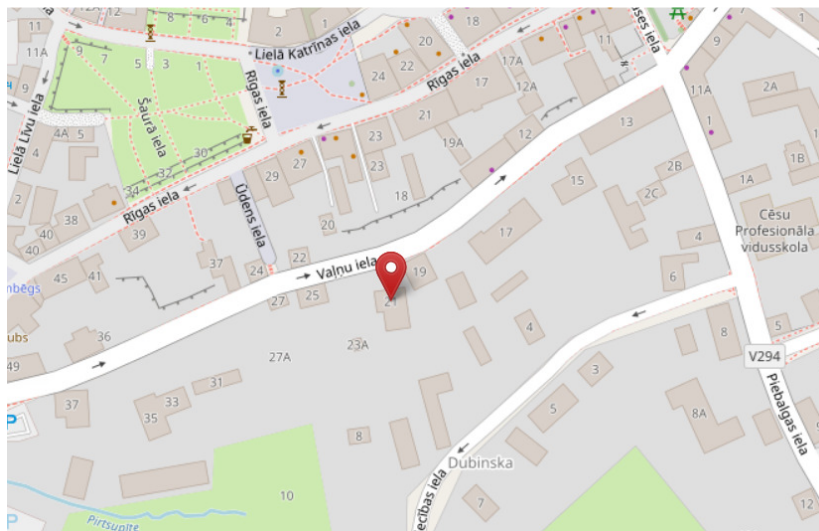
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Cēsis, kas ir pilsēta Latvijā, Vidzemes augstienes ziemeļu daļā, Cēsu novada administratīvais centrs. Cēsis atrodas ~90 km no Rīgas. Gar pilsētu plūst Gaujas upe. Cēsis ir viena no vecākajām pilsētām Latvijā, Hanzas savienības pilsēta.¹

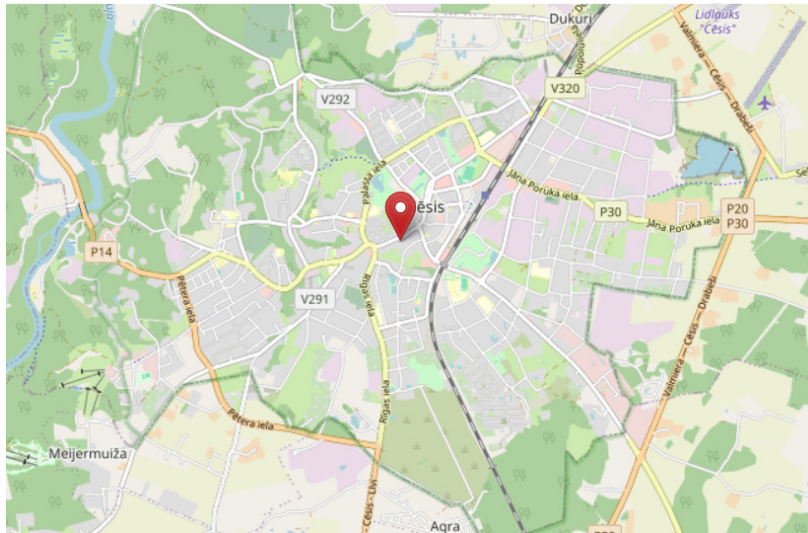
Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas vēsturiskajā centrā – Vaļņu, Dārzniecības un Piebalgas ielu apbūves apkaimē. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana no Vaļņu ielas puses, kas ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Vaļņu iela ir pilsētas maģistrālā iela ar intensīvu transporta un gājēju kustību. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas pie Gaujas ielas, ~350 m attālumā. ~750 m attālumā ir Cēsu autoosta un dzelzceļa stacija.

Atrašanās vietas plāns:²



¹ <https://lv.wikipedia.org/wiki/Cēsis>

² @OpenStreetMap contributors



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido līdzvērtīga vēsturiskā apbūve, kas savu viduslaiku plānojumu saglabājis līdz šodienai gandrīz neizmainītu. Vecpilsētā atrodas vairākums no Cēsu vēsturiski un arhitektoniski izcilākajiem namiem, kā piemēram, 13.gs. beigās celtā Sv.Jāņa baznīca, Rātsnams, Tirgotāju nams, Harmonijas nams un Princešu nams. To un citu ēku pirmajos stāvos atrodas nelieli veikaliņi un radošuma piepildītas dažāda veida darbnīcas. Nami mijas ar unikāliem pagalmiņiem, skvēriem un laukumiem.³

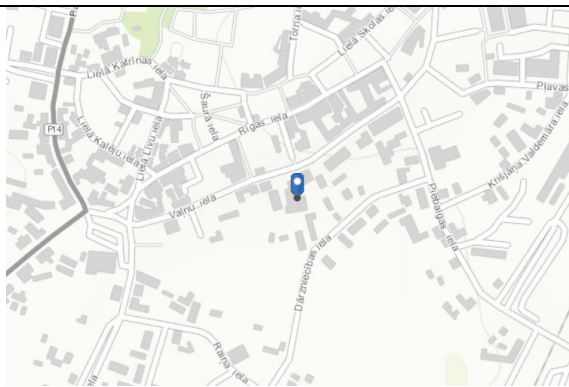
Vērtējamā objekta novietojuma dēļ, nepieciešamie infrastruktūras objekti atrodas ērtos attālumos. *Izglītības iestādes:* ~600 m Cēsu pilsētas Pastariņa sākumskolas pirmsskola, ~500 m Mākslas skola, ~550 m Cēsu Bērnu un jauniešu centrs, ~550 m Cēsu 1. pamatskola, ~800 m 4. pirmsskolas izglītības iestāde, ~800 m Valsts ģimnāzija un Sporta skola, ~600 m A.Kalniņa Mūzikas skola un Pastariņa sākumskola. *Veikali:* ~350 m veikals "Maxima X", ~800 m veikals "Top", ~500 m veikals "Lidl" un tirdzniecības centrs "Globuss", kā arī tuvējā apkārtne ir dažāda veida mazie veikaliņi. Citi objekti: ~500 m Mazā Saules aptieka, ~600 m koncertzāle "Cēsis", ~3 km degvielas uzpildes stacija "Virši". Ignitis elektroauto uzlādes vietas stacija atrodas ~300 m attālumā, veikala "Maxima X" stāvlaukuma teritorijā.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	Nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	Nav
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav

³ <https://visit.cesis.lv/place/cesu-vecpilseta/>

Nekustamais īpašums Vaļņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Vaļņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Vaļņu iela 23, Cēsis, Cēsu novads



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/augsne:	
Augsnes erozija	Nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	Nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	Nevajag
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav
Piesārņojuma atliekas	Nav
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav
Bīstamu objektu tuvums	Nav
Gaisa piesārņojums	Nav
Citi piesārņojuma avoti	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Vērtējamais objekts ir Valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs" (TIN110). KĀ arī objekts atrodas Vietējas nozīmes kultūrvēsturisko objektu teritorijā (TIN47). Minētais faktors ietekmē īpašuma tirgus vērtību. Zemes gabalu izmantošana jāveic saskaņā ar Teritorijas apbūves noteikumiem.
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav
Citi novērojumi	Nav

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS (KADAŠTRA APZ. 4201 005 3317)

Zemes gabala ortofoto plāns (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 3796 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra taisnstūra forma, zemes virsmas reljefs ir ar slīpumu uz Dārzniecības ielas pusi. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem (tai skaitā ar otru vērtējamo zemes gabalu), ar Dārzniecības ielu un Vaļņu ielu. Zemes gabals ilgtermiņā ir neiekopts – saaudzis ar neiekoptu zāli un krūmiem, ar ēku gruvešiem, graustiem un vidi degradējošām ēkām. Īpašumam ir centralizētās elektroapgādes pieslēgums (pieņēmums).

Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, uz zemes gabala atrodas ķieģeļu konstrukcijas pienotava (kadastra apz. 4201 005 3317 001) ar platību 1151,9 m², celta 1902. gadā. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs. Ēka ir vietējās nozīmes kultūrvēsturisks objekts. 2014. gadā Cēsu pašvaldība ir pieņēmusi lēmumu, ka ēka ir kvalificējama kā vidi degradējoša ēka. Savukārt 2016. gadā Cēsu pašvaldība nolēma, ka ēkai ir veicami konservācijas darbi, taču tas netika izdarīts. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā ļoti slikts.

Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, uz zemes gabala atrodas ķieģeļu konstrukcijas darbnīca (kadastra apz. 4201 005 3317 003) ar platību 264,7 m², celta 1960. gadā. Ēkai ir divi virszemes stāvi un pagrabstāvs. Daļa no ēkas ir nojaukta. 2014. gadā Cēsu pašvaldība ir pieņēmusi lēmumu, ka ēka ir kvalificējama kā vidi degradējoša ēka. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā ļoti slikts.

Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, uz zemes gabala atrodas ķieģeļu konstrukcijas saimniecības ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 005) ar platību 91,6 m², celta 1955. gadā. Ēkai ir divi virszemes stāvi. 2014. gadā Cēsu pašvaldība ir pieņēmusi lēmumu, ka ēka ir kvalificējama kā vidi degradējoša ēka. Savukārt 2026. gadā pašvaldība ir lēmusi un lūgusi īpašnieci demontēt ēkas bīstamo daļu, bet tas nav izdarīts. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā ļoti slikts.

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS (KADASTRA APZ. 4201 005 3316)

Zemes gabala ortofoto plāns (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



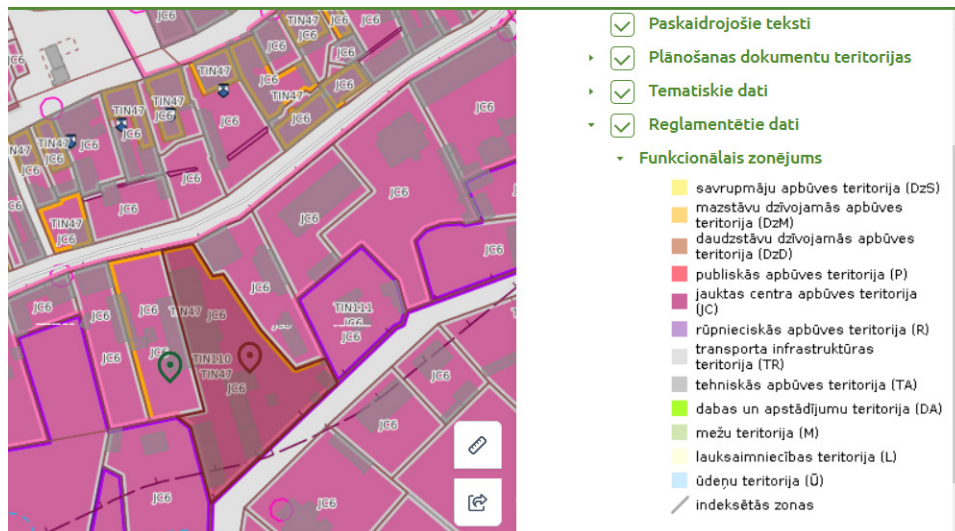
Zemes gabala kopējā platība ir 1781 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra taisnstūra forma, zemes virsmas reljefs ir ar slīpumu uz Dārzniecības ielas pusi. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem (tai skaitā ar otru vērtējamo zemes gabalu) un ar Vaļņu ielu. Zemes gabals ilgtermiņā ir neiekopts – saaudzis ar neiekoptu zāli un krūmiem. Uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas būves, minētais apgrūtinājums nav reģistrēts zemesgrāmatā un negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašumam ir centralizētās elektroapgādes pieslēgums (pieņēmums).

ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar Cēsu pilsētas lokālplānojumu, funkcionālo zonējumu, zemes gabali atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6)*.

Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem Nr. 2.1, Teritorijas ar īpašiem noteikumiem Cēsu pilsētā, vērtējamie objekti ir *Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs" (TIN110)*, kā arī atrodas *Vietējas nozīmes kultūrvēsturisko objektu teritorijā (TIN47)*.

Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gada grozījumiem, redakcijas 2.1., Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Minētie noteikumi pilnā versijā pieejami Cēsu pilsētas mājaslapas sadaļā – Attīstība, kā arī atsevišķas lapaspuses ir pievienotas šī vērtējuma Pielikumu sadaļā.



Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai kas kalpo kā pilsētas vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

Funkcionālā zona JC6 noteikta Cēsu pilsētas centrālajai daļai. Azartspēļu organizēšana tiek ierobežota.

Zemes gabals ar kadastra apz. 4201 005 3317	Zemes gabals ar kadastra apz. 4201 005 3316
Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem - Jauktas centra apbūves teritorija (JC6) - Lidlauka "Cēsis" 5 km manevrēšanas zona (TIN13) - Lidlauka "Cēsis" 15 km manevrēšanas zona (TIN14) - Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs" (TIN110) - Teritorijas, kurās jāpieslēdzas pie centralizētās kanalizācijas sistēmas (TIN15) - Teritorijas, kurās jāpieslēdzas pie centralizētās ūdensapgādes (TIN16) - Vietējas nozīmes kultūrvēsturisko objektu teritorija (TIN47) Apgrūtinātās teritorijas - Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis - Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem - Jauktas centra apbūves teritorija (JC6) - Lidlauka "Cēsis" 5 km manevrēšanas zona (TIN13) - Lidlauka "Cēsis" 15 km manevrēšanas zona (TIN14) - Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs" (TIN110) - Teritorijas, kurās jāpieslēdzas pie centralizētās kanalizācijas sistēmas (TIN15) - Teritorijas, kurās jāpieslēdzas pie centralizētās ūdensapgādes (TIN16) - Vietējas nozīmes kultūrvēsturisko objektu teritorija (TIN47) Apgrūtinātās teritorijas - Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis - Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās

Teritorija ar īpašiem noteikumiem noteikta ar mērķi definēt īpašas prasības valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs" robežās. Prasības attiecas uz apbūvi, nekustamo īpašumu veidošanu, ielām, laukumiem, lai nodrošinātu kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu, kā arī jaunas apbūves saderību ar esošo pilsētvidi. Teritorijas plānojuma grozījumu ietvaros precizēti un vietām atviegloti līdz šim patstāvīgie noteikumi

attiecībā uz vēsturiskā centra apbūvi, kā arī tiek atbalstīta iespēja veidot jaunbūves, kas atbilst vietas tradīcijām un īpatnībām, taču pielietojot mūsdienīgas arhitektūras formas.

Vietējas nozīmes kultūrvēsturisko objektu teritorija noteikta, lai aprakstītu tos nosacījumus, kuri nepieciešami vietējas nozīmes kultūrvēsturisko objektu saglabāšanai un izmantošanai. Teritorijas noteiktas ap vietējas nozīmes kultūrvēsturiskajiem objektiem, atbilstoši šo objektu sarakstam. Ja kultūrvēsturiskais objekts atrodas uz zemes gabala, kura platība ir līdz 2500 m², tad īpašie nosacījumi ir noteikti visam zemes gabalam, ja zemes gabala platība ir lielāka par 2500 m², tad vietējas nozīmes kultūrvēsturisko objektu teritorija ir noteikta atsevišķi izvērtējot vietējos apstākļus, vai nu visam zemes gabalam, vai tā daļai. Kultūrvēsturisko objektu sarakstā iekļautas tās vēsturiski vērtīgās ēkas un objekti, kuri atrodas gan valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs" teritorijā, gan ārpus tās, ņemot vērā to, ka atsevišķu ēku arhitektoniskā kvalitāte un vērtība ir īpaši uzsverama un saglabājama, kaut arī tās atrodas pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā objekta statuss piešķirts pamatojoties uz objekta vēsturisko nozīmību, kā arī arhitektoniskajām kvalitātēm. Teritorijas plānojuma grozījumu izstrādes gaitā vietējās nozīmes kultūrvēsturisko objektu saraksts papildināts ar 22 pašvaldības, juridisku personu un privātpersonu objektiem. Par objektu statusu veiktas konsultācijas ar to īpašniekiem.

Galvenie kritēriji, kas ņemti vērā, izvērtējot kultūrvēsturiskos objektus:

- Pilsētībūvnieciskas nozīmes objekts, vidi formējoša ēka;
- Nozīmīgs ēku tipoloģijas objekts/ sabiedriski nozīmīga ēka;
- Oriģinālas arhitektūras/mākslas vērtību klātbūtne;
- Tipisks Cēsu pilsētas/reģiona būvmākslas paraugs;
- Labi saglabājusies vēsturiskā substance.⁴

FOTOATTĒLI



⁴ Cēsu pilsētas lokālplānojums, grozot teritorijas plānojumu, Paskaidrojuma raksts, 2.1. redakcija, 2024. gads

Nekustamais īpašums Vaļņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Vaļņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Vaļņu iela 23, Cēsis, Cēsu novads



LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Neizmantoti zemes gabali ar vidi degradējošām ēkām.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Valņu ielā 21, Cēsis, Cēsu novads, Valņu ielā 21, Cēsis, Cēsu novads**

Nekustamais īpašums Valņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Valņu iela 21, Cēsis, Cēsu novads; Valņu iela 23, Cēsis, Cēsu novads

un Valņu ielā 23, Cēsis, Cēsu novadā labākais izmantošanas veids – saskaņā ar Cēsu pilsētas lokālplānojumu, funkcionālo zonējumu (2024.g.).

Mūsu novērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

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. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un

pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

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. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā 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. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

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 izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvēruma, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota, jo vērtējamais īpašums tiek vērtēts kā zemes gabals.

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

Inženierkomunikācijas

Inženierkomunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta kopējā tirgus vērtībā.

Vide

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, piesārņojumu un defektu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

Apbūves tehniskais stāvoklis

Vērtētājs neveic apbūves tehniskā stāvokļa inženiertehnisko ekspertīzi un nemēģina konstatēt visus defektus, bojājumus, nodilumus, būvniecības kļūdas. Vērtētājs konstatē un uzrāda tos acīm redzamos defektus, kurus atbilstoši tirgus vērtības definīcijai varētu saskatīt arī vidusmēra pircējs un kas var būt nozīmīgi, hipotētiskajam vidusmēra pircējam veidojot savu viedokli par maksājamo cenu. Tādēļ tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu

konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie:

- atrodas Cēsu pilsētā, vēsturiskajā centrā/vecpilsētā;
- ir tieša un laba piebraukšana no Vaļņu ielas puses;
- Vaļņu iela ir ar labas kvalitātes asfalta segumu;
- Vaļņu iela ir maģistrālā iela ar intensīvu transporta un gājēju kustību;
- teicams infrastruktūras nodrošinājums;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- vērtējamie objekti ir fiziski un funkcionāli savstarpēji saistīti un tiek vērtēti kā vienots nekustamā īpašuma kopums;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- zemes gabala kopplatība (3796 m²; 1781 m²);
- laba zemes gabalu konfigurācija un reljefs.

Negatīvie:

- vērtējamā apbūve ir fiziski nolietojusies, kvalificēta kā vidi degradējošas ēkas;
- zemes gabalu izmantošanas iespējas – vērtējamais objekts atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem Cēsu pilsētā, valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminēklis “Cēsu pilsētas vēsturiskais centrs” un vietējās nozīmes kultūrvēsturisko objektu teritorija;
- uz zemes gabala ar kadastra Nr. 4201 005 3316 atrodas citām personām piederošas ēkas, kas nav reģistrēts zemesgrāmatā.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar Jūsu pieprasījumu ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas:

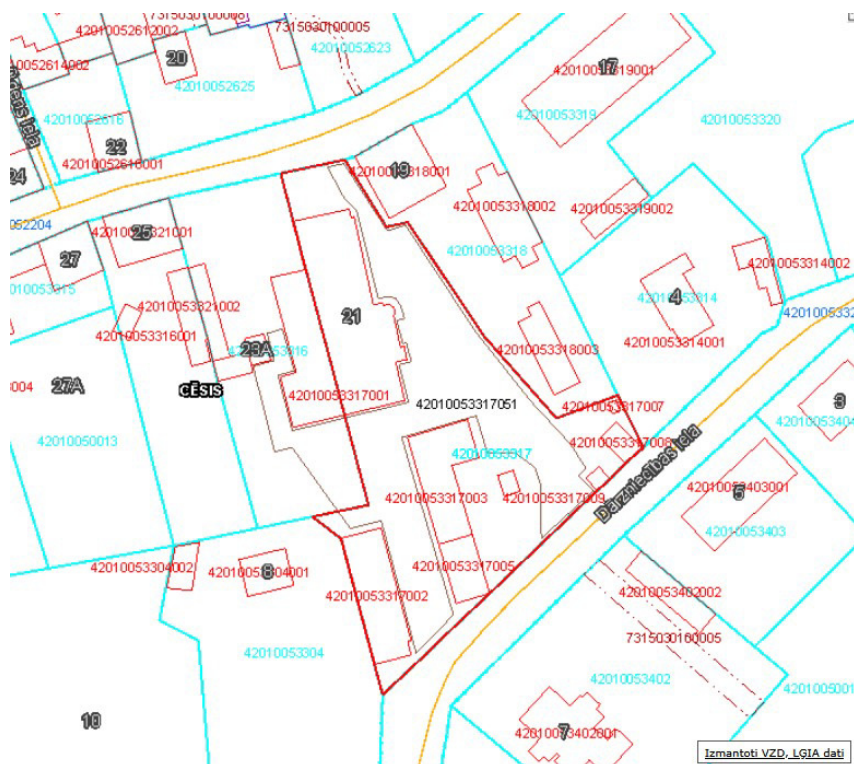
- **Vaļņu ielā 21, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 505 0002) un sastāv no apbūves: pienotava (kadastra apz. 4201 005 3317 001) ar kopējo platību 1151,9 m², šķūnis-noliktava (kadastra apz. 4201 005 3317 002) – dabā nepastāv, darbnīca (kadastra apz. 4201 005 3317 003) ar kopējo platību 264,7 m², saimniecības ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 005) ar kopējo platību 91,6 m², caurlaides ēka (kadastra apz. 4201 005 3317 006) – dabā nepastāv, palīgēka (kadastra apz. 4201 005 3317 007) – dabā nepastāv, garāža (kadastra apz. 4201 005 3317 008) – dabā nepastāv, degvielas noliktava (kadastra apz. 4201 005 3317 009) – dabā nepastāv;**
- **Vaļņu ielā 21, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 005 3317) un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 3796 m²;**
- **Vaļņu ielā 23, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr. 4201 005 3316) un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1781 m², piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:**

EUR 112 400 (Viens simts divpadsmit tūkstoši četri simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALU PLĀNI

Zemes gabals ar kadastra Nr. 4201 005 3317:



Zemes gabals ar kadastra Nr. 4201 005 3316:

