

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Cēsu novada
Priekuļu pagasta Priekuļos,
Cēsu prospektā 62**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 23. novembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Cēsu novada Priekuļu pagasta Priekuļos, Cēsu prospektā 62, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4272 007 0947	Priekuļu pag. ZG nod.:	100000620818
Zemes vienības kadastra apz.:	4272 007 0920	Apbūves kadastra apz.:	4272 007 0165 008

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 4272 007 0920			
Platība, m ² :	7 605	Forma:	Neņoteiktas formas daudzstūris, kompakts.
Centralizētās komunikācijas:	Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija (saskaņā ar VZD Kadastra datiem).		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Esošais tehniskais stāvoklis:
Attīrīšanas iekārtu ēka (nr.008)	1960.	1	526,3	Daļēji apmierinošs.

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<ul style="list-style-type: none"> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumam 0.0158 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumam 0.0174 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa 0.0002 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.005 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0166 un 0.0092 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 0.0243 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu 0.0428 ha; - nacionālā parka neitrālās zonas teritorija 0.7605 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	23.11.2022.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel. nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2022. gada 23. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 23. novembrī, ir **27 200 EUR** (divdesmit septiņi tūkstoši divi simti eiro);

tai skaitā: zemes tirgus vērtība **20 400 EUR** (divdesmit tūkstoši četri simti eiro);

apbūves tirgus vērtība **6 800 EUR** (seši tūkstoši astoņi simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš 12 mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

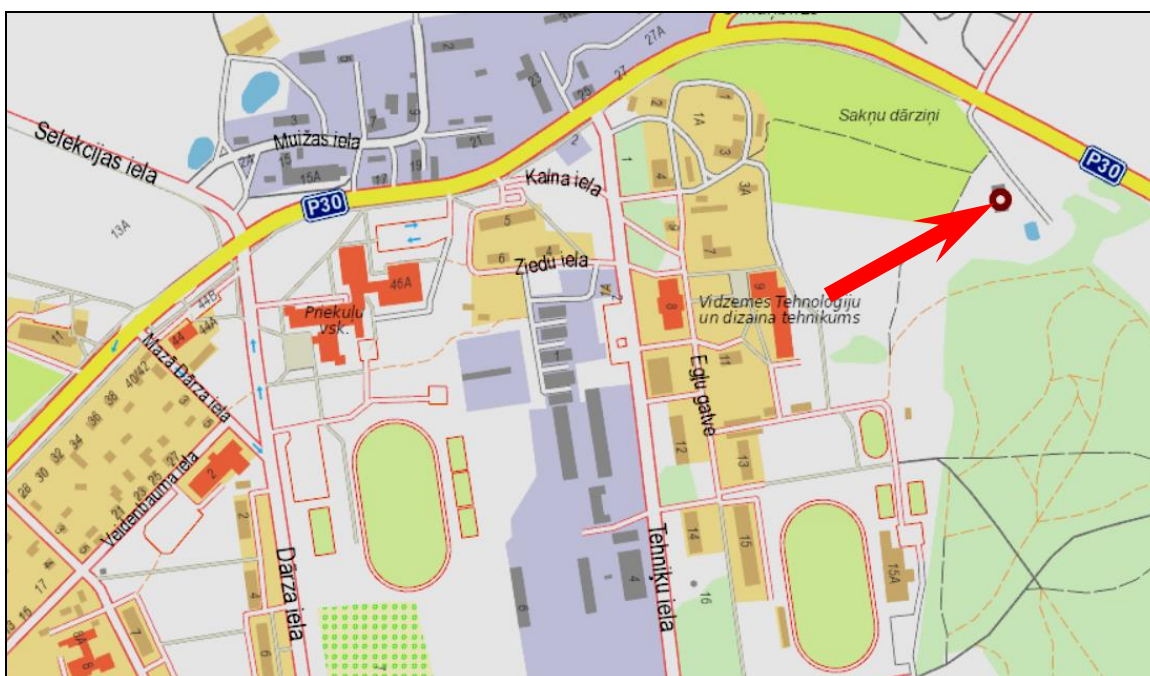
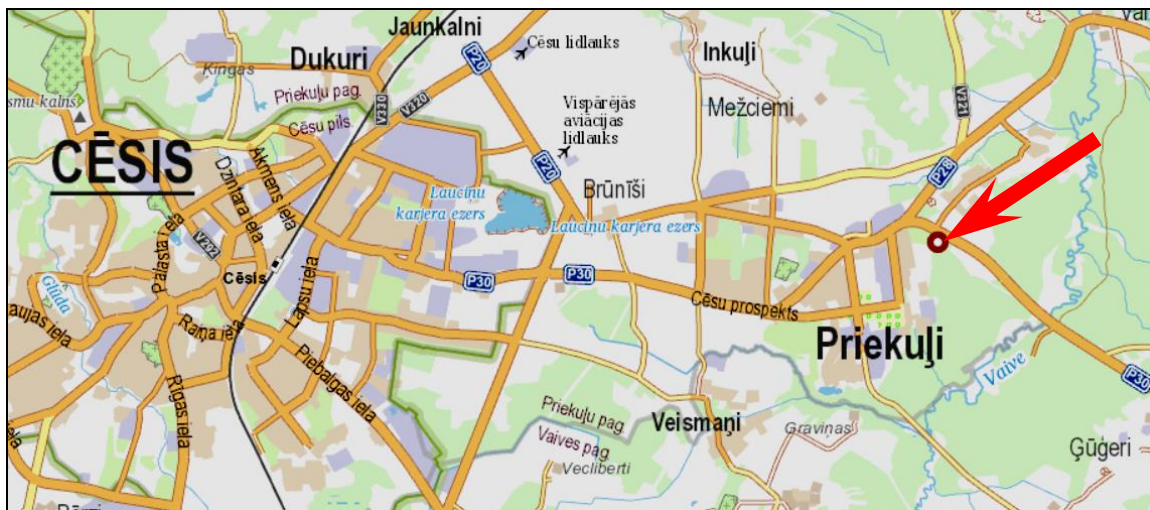
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes plāni	- 9 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Cēsu novada Priekuļu pagasta Priekuļu nomalē, pie asfaltētas ielas – Cēsu prospekta, kas ārpus Priekuļiem pāriet autoceļā P30 Cēsis - Vecpiebalga - Madona. Attālums līdz Cēsu pilsētas centram ir aptuveni 8 km.

Tuvāko apkārtni veido atsevišķas mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas, mazdārziņu teritorijas ar dārza mājām. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir vidējs, tuvākajā apkārtņē esošā apbūve pārsvarā labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē apzaļumota, vide ar nedaudz viļņotu reljefu.

Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Aptuveni 1 km attālumā izvietoti pagasta centram raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti. Pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Cēsu pilsētā.

Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

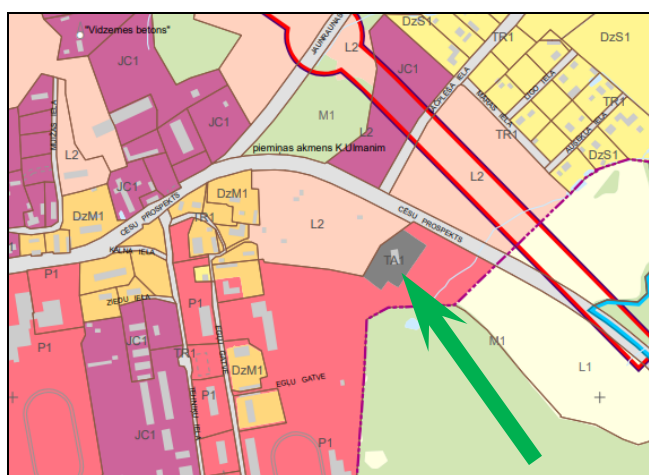
Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kad.apz. 4272 007 0920:

platība:	7 605 m ² ;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris, kompakts;
reljefs:	ar vieglu nogāzi ZA virzienā;
apaugums:	nekopts zāliens, atsevišķi koki, krūmi;
nožogojums:	daļēji pa perimetru stieplu pinuma žogs metāla stabos (neapmierinošā tehniskā stāvoklī), metāla konstrukcijas vārti;
apbūve:	attīrīšanas iekārtu ēka;
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija (saskaņā ar VZD Kadastra datiem).

Pieklūšana zemes gabalam pa asfaltētu piebraucamo ceļu. Zemes gabals robežojas ar mazdārziņu teritorijām, lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, krūmājiem. Zemes gabalam gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo tā racionālas izmantošanas iespējas. Zemes gabals netiek kopts.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Tehniskās apbūves teritorija (TA1)
Priekuļu novada teritorijas plānojums (www.geolatvija.lv)

Saskaņā ar Cēsu novada teritoriālo plānojumu, zemes gabals atrodas Tehniskās apbūves (TA1) teritorijā.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks esošās apbūves apraksts.

Attīrīšanas iekārtu ēka (nr.001)

Kadastra apz.:	4272 007 0165 008	
Stāvoklis apskates brīdī		
Apbūves laukums:	336,2	m ²
Būvtilpums:	2 276,0	m ³
Kopējā platība:	526,3	m ²
Stāvu skaits:	1	
Celšanas gads:	1960.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūra	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona	apmierinošs
Ailes:	koka sapārotie logu rāmji ar stiklojumu/bez stiklojuma, koka durvis	neapmierinošs
Jumts:	savietotais	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija (saskaņā ar VZD Kadastra datiem).		

Apskatot Objektu dabā, tika novērots, ka celtnes pamatos un sienās redzami izdrupumi. Ēkā izvietotas 22 telpas no 1,4 – 208,2 m² platībā. Kopumā celtnē ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – 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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir saimnieciskās apbūves objekts.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 20 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Vērtētājs, kā Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) biedrs, vadoties no LĪVA sniegtajām rekomendācijām saistībā ar pandēmiju un Latvijas Republikā izsludināto ārkārtas stāvokli, kā arī finanšu sektora publiski izteiktajiem viedokļiem par kredītēšanas pieprasījuma kritumu nekustamo īpašumu iegādei, norāda, ka vērtējumā tirgus vērtības aprēķins ir balstīts uz datiem, kas iegūti no reāliem darījumiem pirms vērtības noteikšanas dienas, un iespējamo strauji mainīgo tirgus apstākļu dēļ noteiktā tirgus vērtība, atkarībā no ārkārtas stāvokļa ilguma un ekonomiskajām sekām, nākotnē varētu mainīties amplitūdā sākot no – 10% līdz kritumam, kas novērots 2008. gada krīzes laikā, jeb pastāv tā saucamais nenoteiktības diapazons, kuru tirgus vērtības noteikšanas dienā nav iespējams matemātiski noteikt straujo izmaiņu dēļ. Tādējādi norādām, ka nenoteiktu laika periodu nekustamo īpašumu var būt grūtības realizēt par noteikto tirgus vērtību, bet pārskatāmā nākotnē vērtībai būtu jāatgriežas pie noteiktās tirgus vērtības.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un pasaulē “Covid-19” pandēmija, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi.

Noliktavu, ražošanas un saimnieciska rakstura ēku galvenais tirgus vērtību ietekmējošais faktors ir inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums (iespeja pieslēgties elektrībai, gāzesvadam, ūdensvadam un kanalizācijai), piebraucamo ceļu sakārtotība, darbaspēka pieejamība. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe.

Vidzemes pilsētu tuvumā lielāko daļu nedzīvojamās un ražošanas apbūves veido “padomju laikā” būvētas ēkas – bijušo kolhozu darbnīcas, fermas, nelieli pārstrādes cehi. Liela daļa no šīm ēkam kādu laiku netika un arī pašlaik netiek izmantotas. Šādu objektu piedāvājumu un pārdevumu cenas ir robežās no 10 EUR/m² līdz 40 EUR/m² (lauku apvidos) atkarībā no ēku atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes un ēku platības, īpašuma turpmākās izmantošanas iespējām un citiem faktoriem. Tuvāk lielākajām Vidzemes pilsētām cenas ir robežās no 40 – 80 EUR/m². Pašlaik neapdzīvojamo ēku tirgū kā piedāvājums, tā arī pieprasījums ir neliels un tirgus situāciju var raksturot kā neaktīvu. Tirgū salīdzinoši reti nonāk ražošanas ēkas, kas reāli arī tiek izmantotas paredzētajam mērķim. Galvenokārt tirgū nonāk fermu ēkas, kas jau gadiem ilgi netiek izmantotas vai arī pielāgotas citas ražošanas nodrošināšanai – galvenokārt kokapstrādes vajadzībām. Samazinoties šādu objektu piedāvājumam, pasliktinoties to tehniskajam stāvoklim un pieaugot rekonstrukcijas izmaksām, konstatēts, kā arvien biežāk tiek būvētas jaunas ražošanas ēkas. Celtniecība parasti noris pēc tieša pasūtītāja pieprasījuma viņa izvēlētajā vietā, pēc viņa izvēlētajiem konstruktīvajiem risinājumiem un telpu platībām. Līdz ar to šādas jaunas ražošanas/noliktavu ēkas tirgū pašlaik gandrīz netiek piedāvātas. Ražošanas ēkas, kā jaunas, tā arī vecas, laukos iznomātas tiek ļoti reti un nomas maksas tiem nav precīzi zināmas. Tādi objekti pamatā netiek nomāti, bet būvēti vai pirkti.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās apdzīvotā vietā Priekuļi, netālu no Cēsu pilsētas;
- īpašumam ērta piekļūšana;
- optimāla zemes gabala platība.

Negatīvie:

- ēkas neapmierinošais tehniskais stāvoklis;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāreķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) 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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

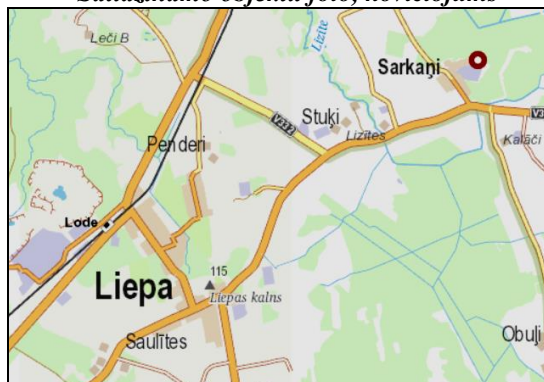
Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Salīdzināmo objektu raksturojums

- 1) Īpašumu Cēsu novada Liepas pagasta Sarkaņos, Mētru ielā 21 (kad.nr. 4260 005 0095). Zemes gabala platība 1 497 m². 1958. gadā celta koka/gāzbetona nedzīvojamā ēka - noliktava ar kopējo platību 167,6 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.02.2021. par 5 600 EUR;

Salīdzināmo objektu foto, novietojums



- 2) Īpašumu Cēsu novada Nītaures pagasta Nītaurē, Jaunā ielā 22 (kad.nr. 4268 006 0209). Zemes gabala platība 3 729 m². Ķieģeļu mūra nedzīvojamā ēka – katlu māja ar kopējo platību 140,6 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 28.04.2022. par 10 100 EUR;



- 3) Īpašumu Valmieras novada Zilākalna pagasta Zilaiskalnā, Kultūras ielā 9 (kad.nr. 9696 001 0085). Zemes gabala platība 991 m². 1964. gadā celtas ķieģeļu mūra nedzīvojamā ēka – šūšanas cehs ar kopējo platību 409,2 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 24.02.2022. par 20 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Cēsu novada Priekuļu pagasta Priekuļos, Cēsu prospektā 62	Cēsu novada Liepas pagasta Sarkanos, Mētru ielā 21	Cēsu novada Nītaures pagasta Nītaurē, Jaunā ielā 22	Valmieras nov. Zilākalna pag. Zilaiskalnā, Kultūras ielā 9
Objekta pārdevuma cena, EUR	x	5600	10100	20000
Darījuma laiks	x	01.02.2021.	28.04.2022.	24.02.2022.
Zemes gabala platība, m ²	7 605	1 497	3 729	991
Pamatēku kopējā platība m²	526,3	167,6	140,6	409,2
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	33,41	71,83	48,88
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		1%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		3%	3%	3%
		EUR 1	EUR 2	EUR 1
3. Apkārtējās apbūves ietekme		0%	0%	-2%
		EUR 0	EUR 0	-EUR 1
5. Aprūtinājumi		-2%	-2%	0%
		-EUR 1	-EUR 1	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		-2%	-2%	-2%
- ēku kopējā platība		-4%	-4%	-1%
- zemes gabala platība		6%	4%	7%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	-3%	0%
- ēku konstruktīvais risinājums		2%	0%	0%
- telpu plānojums, papildus platības		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- atbilstība labākajam izmantošanas veidam, telpu aprīkojums u.c.		0%	0%	0%
- palīgēkas/būves		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		2%	-5%	4%
		EUR 1	-EUR 4	EUR 2
Pārrēķinu koeficients		4%	-4%	5%
Pārrēķinu korekcija		EUR 1	-EUR 3	EUR 2
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 34,75	EUR 68,96	EUR 51,32
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 824	EUR 9 696	EUR 21 000
7. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 824	EUR 9 696	EUR 21 000
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 34,75	EUR 68,96	EUR 51,32
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,4	0,2
Līdzsvarotā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	51,75			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	27 235			

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 27 235 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 27 200**.

3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas neatbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 50-80%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu ārpus Latvijas pilsētām, teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 75% no kopējās tirgus vērtības.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Apbūves vērtība	25,0%	6 800	6 800
Zemes vērtība	75,0%	20 400	20 400
	100%	27 200	27 200

– *zemes gabala tirgus vērtība* (noapaļojot): **20 400 EUR**;

– *apbūves tirgus vērtība* (noapaļojot): **6 800 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 23. novembrī, ir **27 200 EUR** (divdesmit septiņi tūkstoši divi simti eiro);

tai skaitā: zemes tirgus vērtība **20 400 EUR** (divdesmit tūkstoši četri simti eiro);

apbūves tirgus vērtība **6 800 EUR** (seši tūkstoši astoņi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot īpašnieka, vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženier tehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000620818

Kadastra numurs: 42720070947

Cēsu prospekts 62, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42720070920).Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.</p> <p>1.2. Būve (kadastra apzīmējums 42720070165008).</p> <p>1.3. Zemes vienība un būve atdalītas no nekustamā īpašuma Egļu gatve 9, Priekuļu pag., Cēsu nov., kas ierakstīts Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000087835. <i>Žurn. Nr. 300005492699, lēmums 16.12.2021., tiesnese Aija Grāve</i></p>		7605 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Izglītības un zinātnes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000022399, personā.</p> <p>1.2. Pamats: 2021.gada 16.novembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2005.gada 3.jūnija lēmums (žurnāla Nr.300001081853). <i>Žurn. Nr. 300005492699, lēmums 16.12.2021., tiesnese Aija Grāve</i></p>	1	
<p>2.1. Persona: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000022399, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p>	0	
<p>2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.</p> <p>2.3. Pamats: 2022.gada 31.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.372 "Par Izglītības un zinātnes ministrijas valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu nodošanu Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu". <i>Žurn. Nr. 300005696823, lēmums 28.09.2022., tiesnese Jolanta Uminska</i></p>	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederošas būves.leraksts pārņemts no Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000087835 (žurnāls Nr.300005473455).</p> <p>1.2. Pamats: 2021.gada 8.oktobra iesniegums par viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienību sadali, 2021.gada 2.novembra Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību.leraksts pārņemts no Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000087835 (žurnāls Nr.300005473455). <i>Žurn. Nr. 300005492699, lēmums 16.12.2021., tiesnese Aija Grāve</i></p>	0.0002 ha

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 26.11.2022. 9:08:55.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 4272 007 0920

Zemes vienības adrese: Cēsu prospekts 62, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības Priekuļu apvienības pārvaldes Zemes lietu komisijas 2021.gada 25.augusta lēmumu Nr.2.1-15/2021/9 (prot. Nr.2, 3.p.) "Par zemes ierīcības projekta nekustamajam īpašumam Egļu gatve 9, Priekuļi, Priekuļu pagastā, Cēsu novadā, apstiprināšanu"

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4272 007 0165

Robežas uzmērītas: 2021.gada 14.septembrī

Plāna mērogs 1: 1000

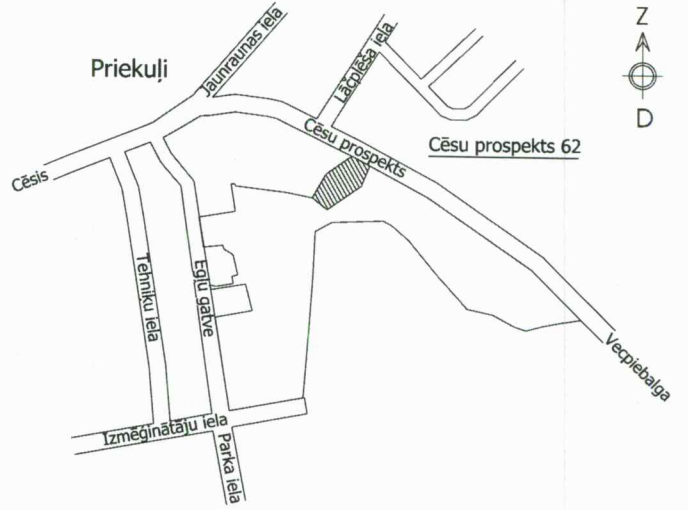
Zemes vienības platība 0.7605 ha



SIA "MERICO"
reģistrācijas Nr.LV402689742
Akmeņu iela 47, Ogre, Ogres novads, LV-5001
e-pasts: sia.merico@inbox.lv

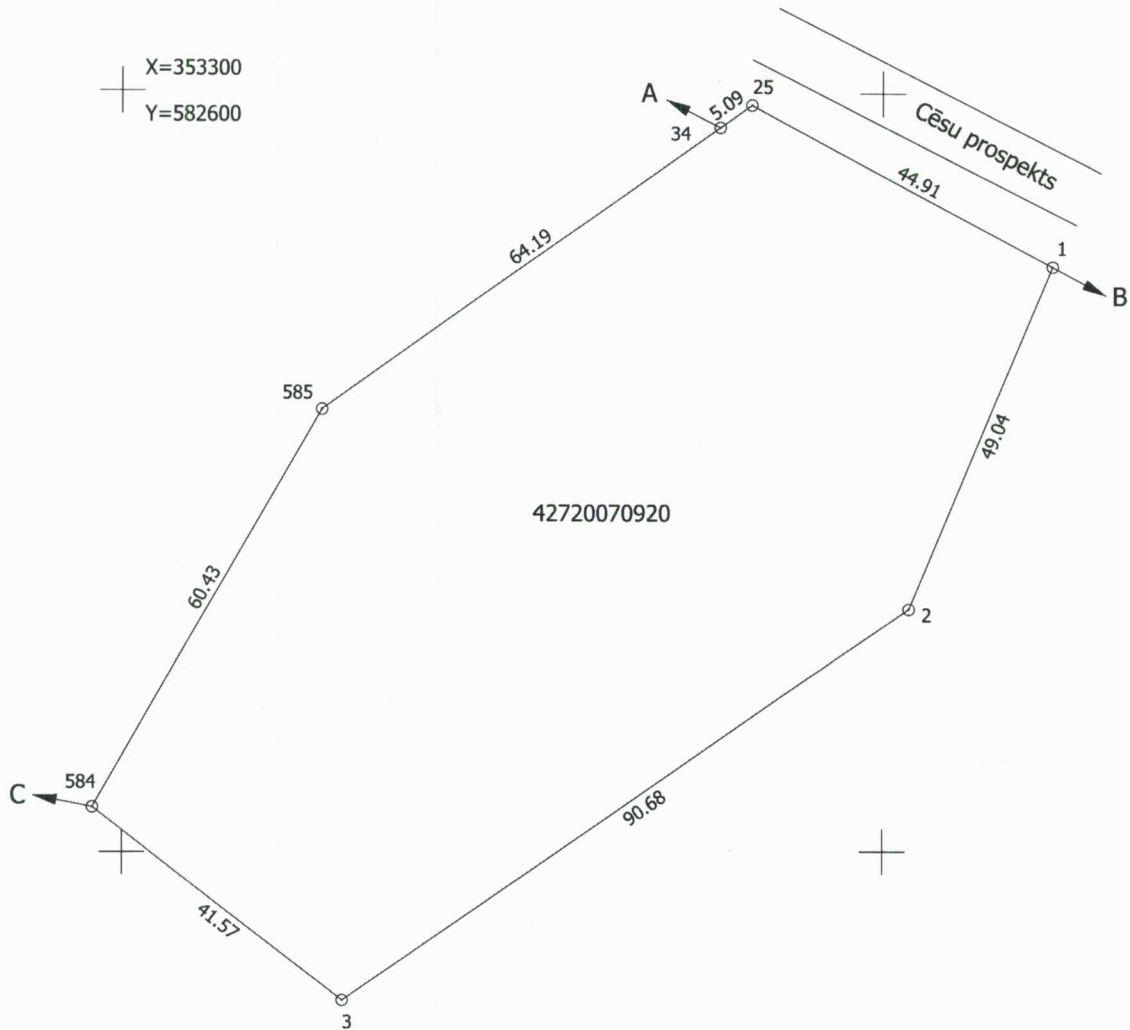
SIA "MERICO"
biroja adrese:
Leņķa iela 9, Rīga, LV-1006
Telefons: 20050067
e-pasts: sia.merico@inbox.lv

SIA "MERICO" valdes locekle		Irēna Krišane	05.10.2021
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		LR Izglītības un zinātnes ministrijas pilnvarota persona Artūrs Sņegovičs	05.10.2021



+

X=353300
Y=582600



Robežjojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B z.v.kad.apz. : 42720070418
no B līdz C z.v.kad.apz. : 42720070919 - Eglu gatve 9
no C līdz A z.v.kad.apz. : 42720070494 - "Sakņu dārziņi"

Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība 0.7605 ha

Mērnieks Māris Seržans (sert. Nr. AB0218, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2025.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Māris Seržans

14.09.2021.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 4272 007 0920

Zemes vienības adrese: Cēsu prospekts 62, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads

Situācijas elementi uzņēmerti: 2021.gada 14.septembrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība 0.7605 ha



SIA "MERICO"
reģistrācijas Nr.LV402689742
Akmeņu iela 47, Ogre, Ogres novads, LV-5001
e-pasts: sia.merico@inbox.lv

SIA "MERICO"
biroja adrese:
Leņķa iela 9, Rīga, LV-1006
Telefons: 20050067
e-pasts: sia.merico@inbox.lv

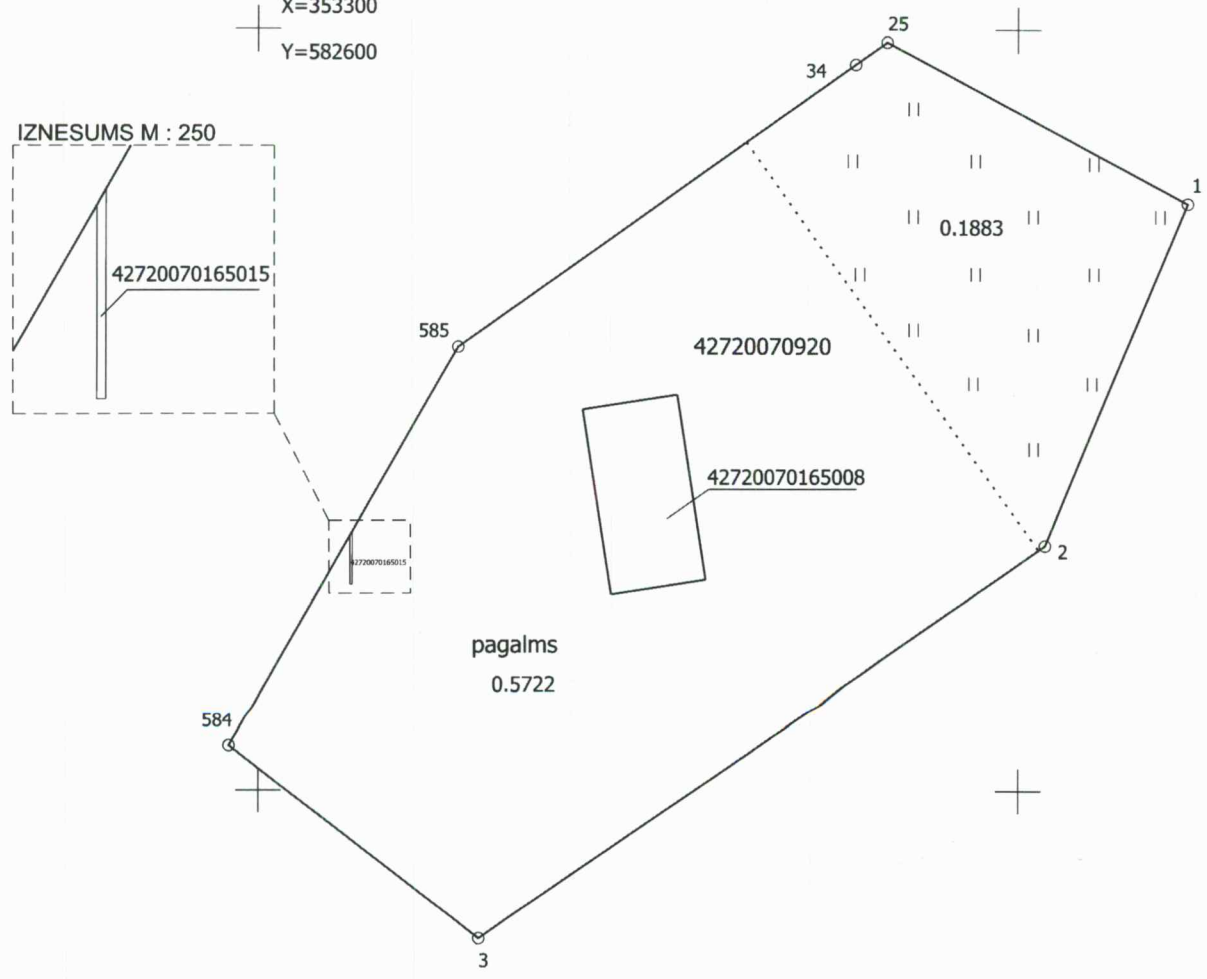
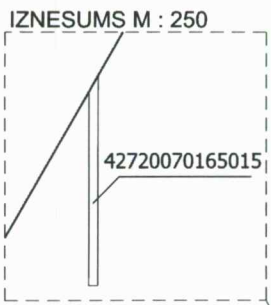
SIA "MERICO" valdes locekle		Irēna Krišane	05.10.2021
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		LR Izglītības un zinātnes ministrijas pilnvarota persona Artūrs Sņegovičs	05.10.2021

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagāliem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.7605	0.1883	-	-	0.1883	-	-	-	-	-	-	0.5722	-	-	



X=353300
Y=582600



Plāna mērogs 1: 1000

Mērnīeks Māris Seržans (sert. Nr. AB0218, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2025.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Māris Seržans

14.09.2021.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz četrām caurauklotām un aizzīmogatām lapām

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 4272 007 0920

Zemes vienības adrese: Cēsu prospekts 62, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0158 ha
2.	7312010201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0174 ha
3.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa (kad. apz. 42720070165015) - 0.0002 ha
4.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0050 ha
5.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0166 ha
6.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0092 ha
7.	7312060100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0.0243 ha
8.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu - 0.0428 ha
9.	7313020600 - Gaujas nacionālā parka neitrālās zonas teritorija - 0.7605 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots 2021.gada 14.septembrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība 0.7605 ha

1.lapa no 4



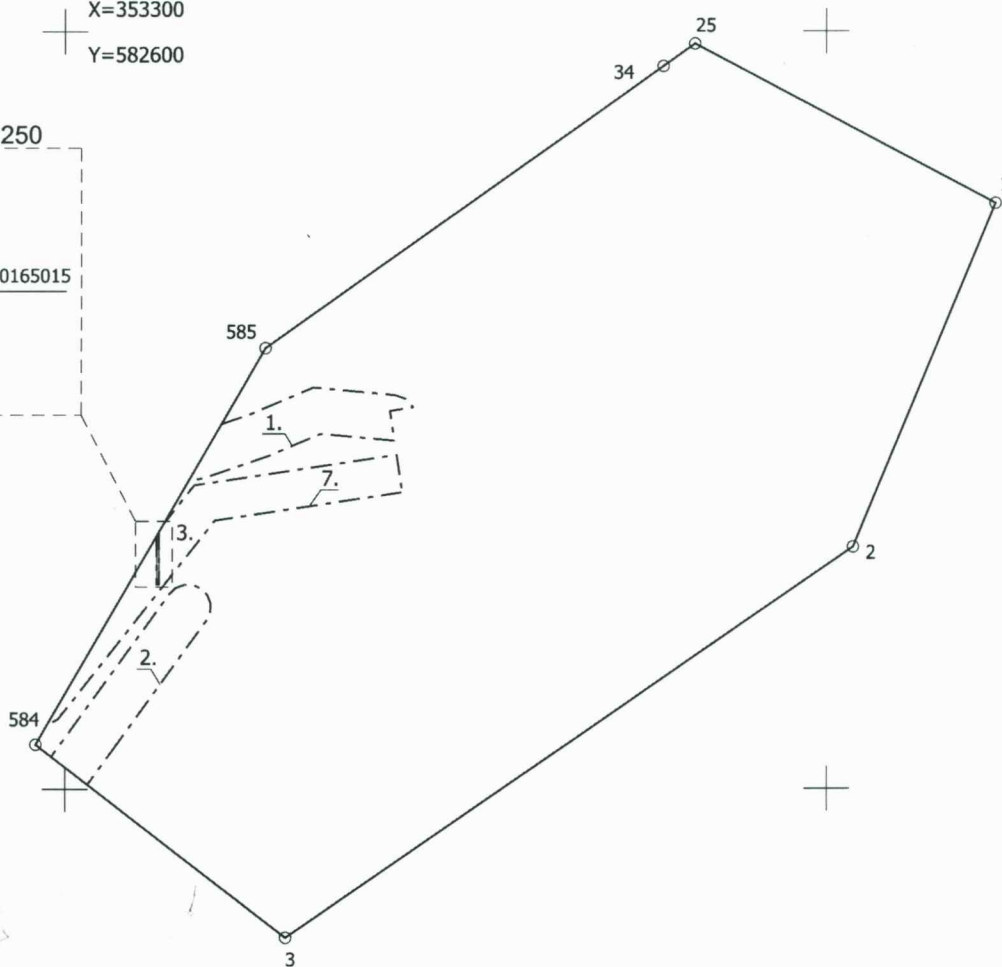
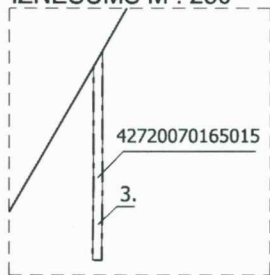
SIA "MERICO"
reģistrācijas Nr.LV402689742
Akmeņu iela 47, Ogre, Ogres novads, LV-5001
e-pasts: sia.merico@inbox.lv

SIA "MERICO"
biroja adrese:
Leņķa iela 9, Rīga, LV-1006
Telefons: 20050067
e-pasts: sia.merico@inbox.lv

Saskaņoja: Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvaldes Teritorijas plānotājs	Paraksts	Juris Pētersons	05.10.2021
SIA "MERICO" valdes locekle		Irēna Krišane	05.10.2021
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		LR Izglītības un zinātnes ministrijas pilnvarota persona Artūrs Šnegovičs	05.10.2021

X=353300
Y=582600

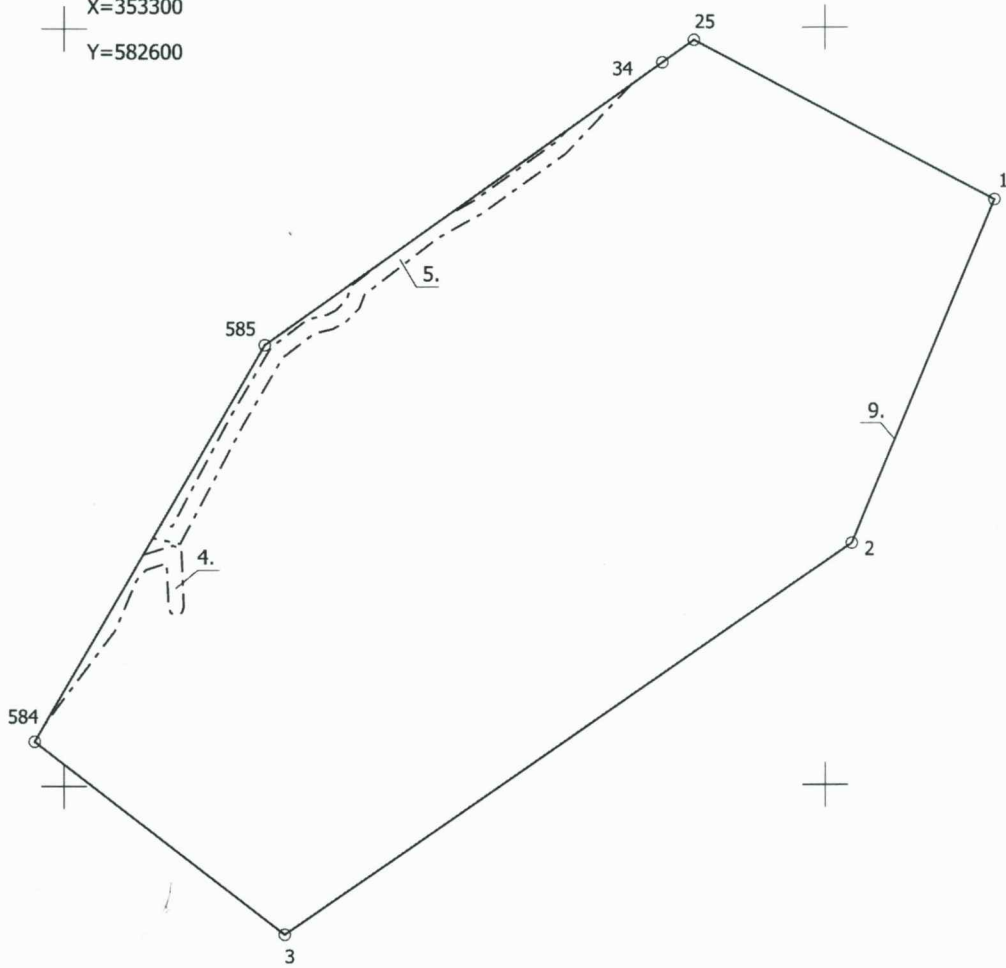
IZNESUMS M : 250



2.lapa no 4
Plāna mērogs 1: 1000



X=353300
Y=582600



3.lapa no 4
Plāna mērogs 1: 1000

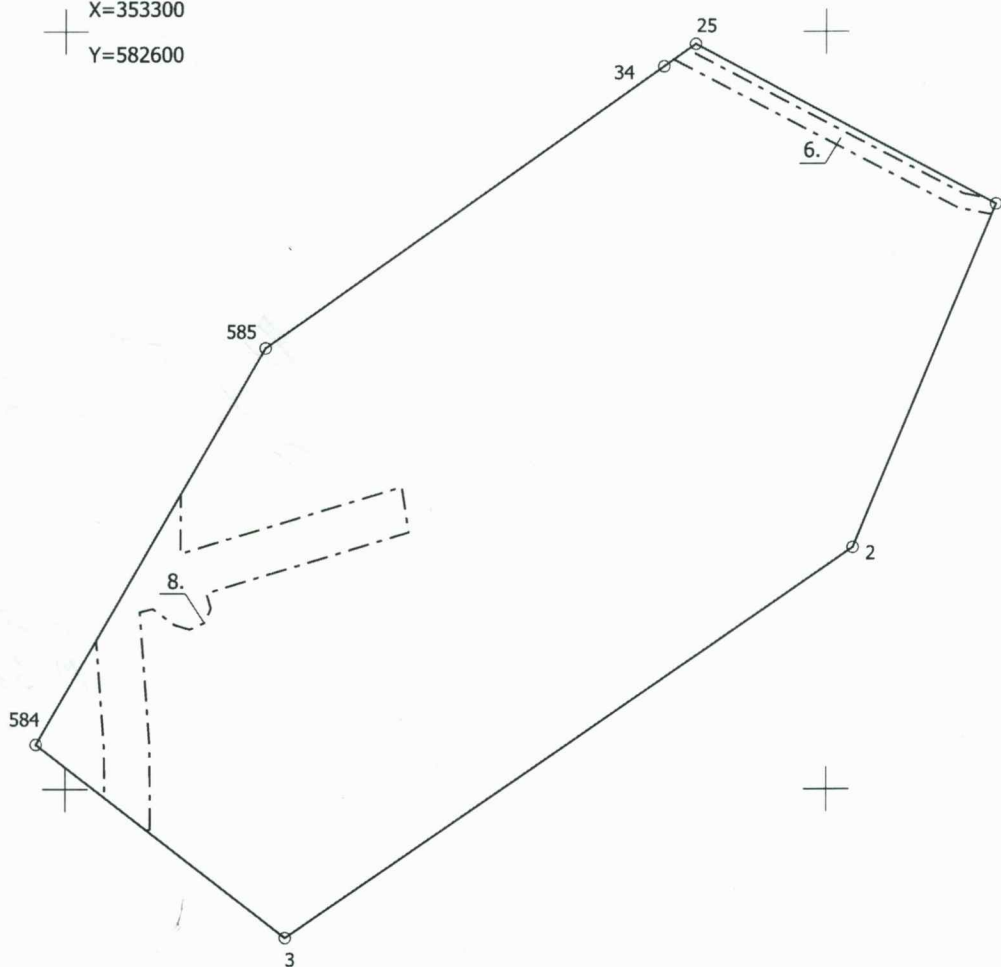
Mērnīeks Māris Seržans (sert. Nr. AB0218, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2025.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Māris Seržans

14.09.2021.



X=353300
Y=582600



4.lapa no 4
Plāna mērogs 1: 1000

Mērnieks Māris Seržans (sert. Nr. AB0218, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2025.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Māris Seržans

14.09.2021.

Apofizētāžu skaits

4 (ceturks) lafāna
uizvēlēs

M. Scažovs

14.09.2021



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42720070947	-	11275	100000620818	Priekuļu pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	11275
Kopplatība:	0.7605
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	11275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12705 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	11275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	12705 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42720070920	1/1	490	Cēsu prospekts 62, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov., LV-4126

Kadastrālā vērtība (EUR):	490
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7605
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	490 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1521 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42720070165008	1/1	10785	Cēsu prospekts 62, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov., LV-4126
42720070165015	1/1	427	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7605
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1883
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.1883
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000

Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.5722
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.7605	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	14.09.2021	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0158	ha
2	14.09.2021	7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0174	ha
3	14.09.2021	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0002	ha
4	14.09.2021	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0050	ha
5	14.09.2021	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0166	ha
6	14.09.2021	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0092	ha
7	14.09.2021	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0243	ha
8	14.09.2021	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0428	ha
9	14.09.2021	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.7605	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42720070165008	1/1	10785	Cēsu prospekts 62, Priekuli, Priekulu pag., Cēsu nov., LV-4126

Kadastrālā vērtība (EUR):	10785
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10785 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11184 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	526.3
Nosaukums:	Attīrīšanas iekārtu ēka
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510106 - Ūdens attīrīšanas, filtrēšanas un nostādināšanas staciju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.04.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	526.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	526.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	526.3

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	526.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42720070165008001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	10785
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10785 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11184 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Attīrīšanas iekārtas
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	22
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.04.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Baseina telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	208.2	-
2	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	3.3	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	7.7	-
4	Hlorēšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	19.9	-
5	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	5.0	-
6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	10.4	-
7	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.8	-
8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.6	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.4	-
10	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	2.3	-
11	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	4.6	-
12	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	65.6	-
13	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	65.6	-
14	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	10.6	-
15	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	10.6	-

16	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	10.6	-
17	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	10.6	-
18	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	5.1	-
19	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	5.1	-
20	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	5.1	-
21	Baseins	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	5.1	-
22	Motoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	-	-	66.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	2276.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	336.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1960	-	20
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1960	-	20
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1960	-	20
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1960	-	20

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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