

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvalde

Cēsu novads, Līgatne, Pilsoņu iela 2B

Kadastra Nr. 4211 006 0042



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

Rīga, 2021. gada 23. decembrī
Reģ. Nr. V/21-4958

Par nekustamā īpašuma
Cēsu novadā, Līgatnē, Pilsoņu ielā 2B, novērtēšanu

Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvaldei

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 4262 004 0797, kas atrodas **Cēsu novadā, Līgatnē, Pilsoņu ielā 2B** un ir reģistrēts Līgatnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000611500 – zemes gabala ar kopējo platību 3996 m², novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam - Līgatnes novada pašvaldībai piederošā atsavināmā nekustamā īpašuma patiesās vērtības noteikšanu, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtētāji secināja, ka vērtēšanas objektam piemīt ne tirgus raksturs, tas nav uzskatāms par nekustamā īpašuma tirgus objektu, jo zemes gabals ir bez apbūves iespējām un tā izmantošanai ir būtiski ierobežotas iespējas. Zemes gabala teritoriju ir iespējams izmantot parka, skvēra, meža parka, dabas tūrisma vajadzībām. Nekustamā īpašuma tirgū darījumi ar līdzīga rakstura zemes gabaliem, ja notiek, tad notiek ļoti reti un šādiem darījumiem piemīt ne tirgus raksturs. Uz vērtēšanas datumu vērtētāju rīcībā nav informācijas par līdzīga rakstura īpašumu darījumiem, ar vērtējamo objektu salīdzināmās vietās. Vērtējamam objektam nav nosakāma tirgus vērtība, atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām, vērtētāji noteikuši zemes gabala patieso vērtību atbilstoši Standartizācijas likumā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem. Ņemot vērā iepriekš minēto un likumu "Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums", vērtētāji secina, ka, šajā gadījumā vērtējamā objekta patiesā vērtība būtu pielīdzināma nekustamā īpašuma projektētai kadastrālai vērtībai, kas reģistrēta VZD Kadastra datos.

Darām Jums zināmu, ka apskates dienā, 2021. gada 15. decembrī, noteiktā **vērtējamā objekta patiesā vērtība** ir:

999 EUR (deviņi simti deviņdesmit deviņi eiro), kas atbilst VZD Kadastrā reģistrētai Projektētai kadastrālai vērtībai (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025. gada).

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

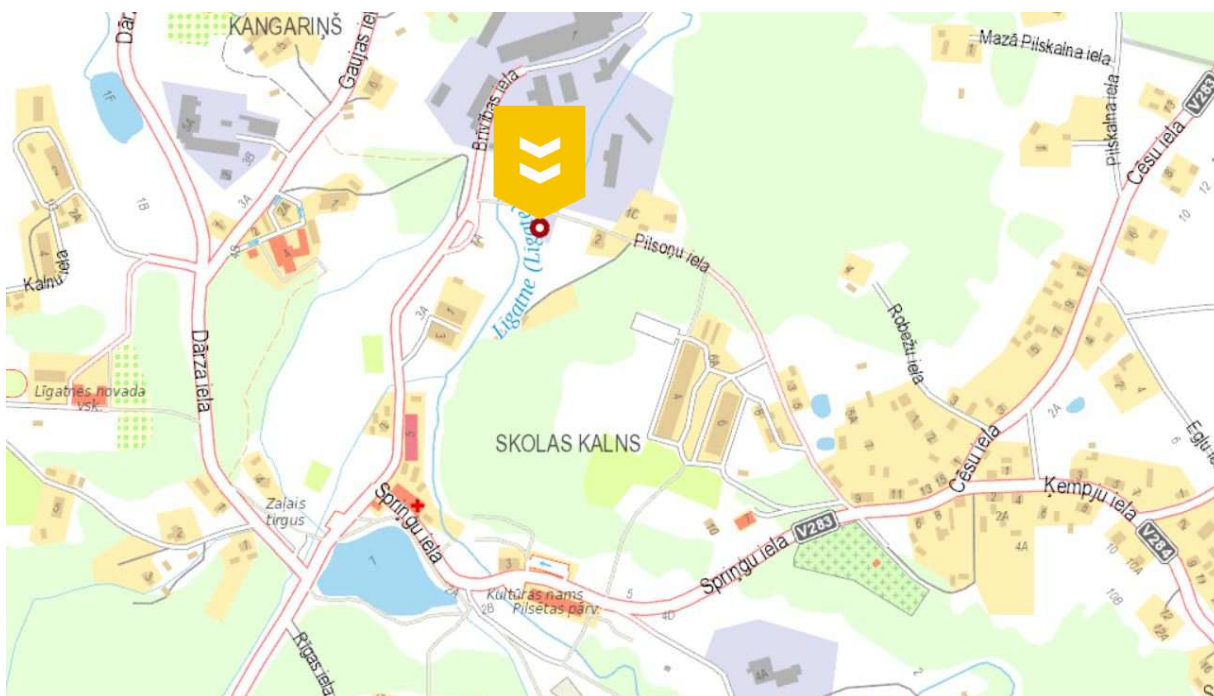
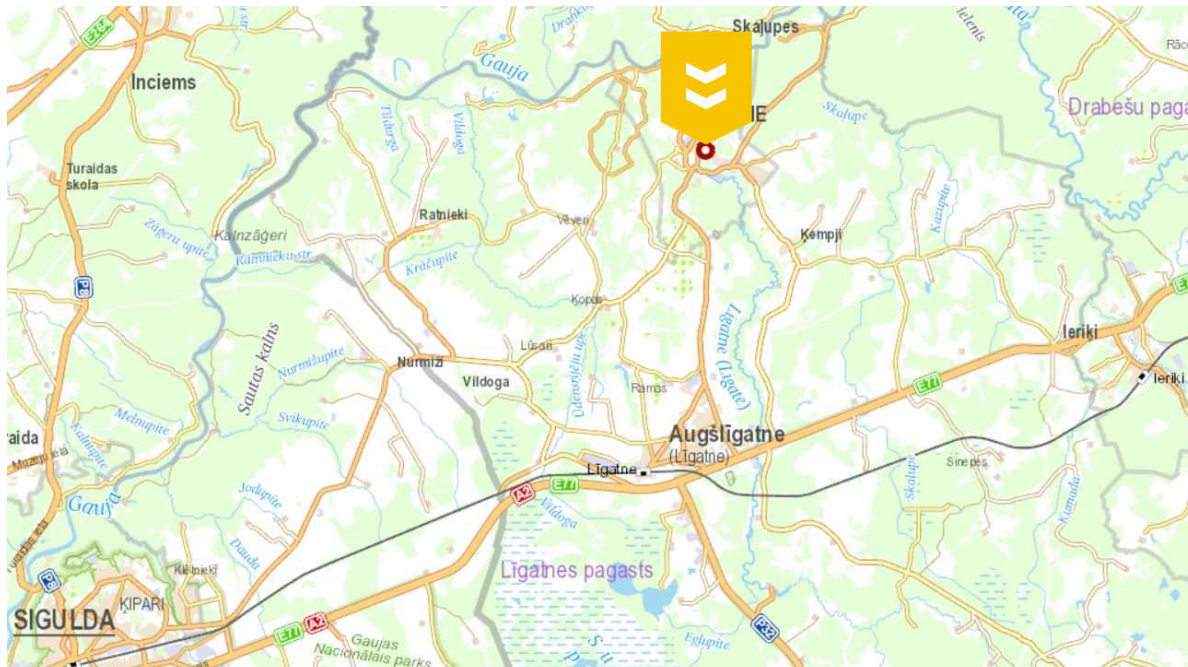
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	9
4. Vērtēšanas objekts.....	11
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	11
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	11
7. Vērtējamā objekta raksturojums.....	13
8. Vērtības definīcijas.....	15
9. Tirgus situācijas raksturojums	15
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	16
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	17
12. Neatkarības apliecinājums	17
13. Slēdziens	17

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: @Karšu izdevniecība Jāņa sēta

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Skats uz zemes gabalu no Pilsoņu ielas puses (gājēju ietves)



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu un uz tā esošo notekgrāvi



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu





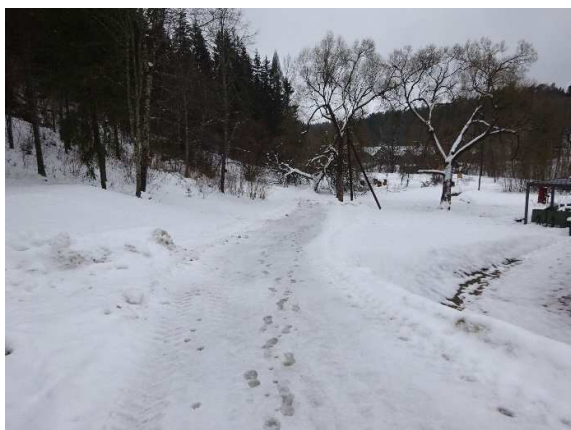
Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu un uz tā esošo notekgrāvi



Iespējamā tiešā piebraukšana pie zemes gabala



Piebraucamais ceļš – Pilsoņu iela



Pilsoņu iela – gājēju ietve



Gājēju tiltiņš pāri Līgatnes upi



Skats uz Līgatnes upi no vērtējamā zemes gabala puses

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes gabals bez apbūves
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma patieso vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām
Īpašuma adrese	Cēsu novads, Līgatne, Pilsoņu iela 2B
Kadastra numurs	4211 006 0042
Vērtēšanas objekta sastāvs	
	Kopējā platība, m ²
Zemes gabala kopējā platība	3996 m ²
Apskates datums un vērtības noteikšanas datums	15.12.2021.
Atskaites sagatavošanas datums	23.12.2021.
Īpašuma tiesības uz zemi	Reģistrētas Līgatnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000611500. Īpašnieks: Līgatnes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000057333.
Zemes nomas līgums	Zemesgrāmatā nav reģistrēti. Vērtētājiem nav iesniegti.
Apgrūtinājumi	<p>Saskaņā ar Līgatnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000611500 ir reģistrēts sekojošs apgrūtinājums:</p> <ul style="list-style-type: none"> • atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0,3996 ha. <p><i>Reģistrētais apgrūtinājums negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.</i></p> <p>Saskaņā ar VZD Kadastra pārlika datiem ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,0357 ha; • nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija - 0,3996 ha; • vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0,3996 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0,0031 ha. <p><i>Reģistrētie apgrūtinājumi negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 0,0078 ha; • tauvas joslas teritorija gar upi - 0,0078 ha; • būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0,0082 ha. <p><i>Reģistrētie apgrūtinājumi būtiski negatīvi neietekmē nekustamā īpašuma vērtību.</i></p>

Zemes gabala atļautā izmantošana	Pamatojoties uz spēkā esošo Līgatnes pagasta teritorijas attīstības plānu, zemes gabals atrodas "Dabas un apstādījumu teritorijā" (DA).
Esošais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana, atbilstoši Līgatnes novada teritorijas plānojumam 2012. - 2023. gadam - Dabas un apstādījumu teritorija vai zemes gabala pievienošana kādam no blakus esošajiem apbūvei izmantojamiem zemes īpašumiem
Patiesā vērtība, EUR	999 EUR (deviņi simti deviņdesmit deviņi eiro)
Pieņēmumi	Nav
Īpašie pieņēmumi	Nav

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar adresi **Cēsu novadā, Līgatnē, Pilsoņu ielā 2B** ar kadastra Nr. 4211 006 0042. Īpašuma tiesības ir reģistrētas Līgatnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000611500.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- o zemes gabals 3996 m² kopplatībā (kadastra apzīmējumu 4211 006 0042),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts nekustamā īpašuma apskates dienā.

Vērtēšanas objekta sastāva noteikšanai tika izmantota vērtējuma pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, publiski pieejamie Valsts kompetento institūciju reģistri un vērtējamā objekta vizuālās apskates dati

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvaldei – atsavināmā nekustamā īpašuma patiesās vērtības noteikšanu, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

Vērtējums paredzēts iespējamās atsavināšanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Reģistrētas Līgatnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000611500. Īpašnieks: Līgatnes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000057333.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaites pielikumā (pielikums Nr.2).

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Saskaņā ar Līgatnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000611500 ir reģistrēts sekojošs apgrūtinājums:

- atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0,3996 ha.

Reģistrētais apgrūtinājums negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

Saskaņā ar VZD Kadastra pārlūka datiem ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,0357 ha;
- nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija - 0,3996 ha;
- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0,3996 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0,0031 ha.

Reģistrētie apgrūtinājumi negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

- dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 0,0078 ha;
- tauvas joslas teritorija gar upi - 0,0078 ha;
- būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0,0082 ha.

Reģistrētie apgrūtinājumi būtiski negatīvi neietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts.
- Izdruka no LR VZD kadastra datiem;
- Zemes robežu, situācija un apgrūtinājumi plānu kopijas;
- Informācija no Līgatnes pilsētas teritorijas plānojuma par zemes atļauto izmantošanu;
- Tirgus informācija.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekta novietojums Līgatnes pagastā.

Vērtēšanas objekts atrodas Līgatnes pilsētā, Līgatnes upes krastā.

Līgatne (arī Lejas Līgatne) ir pilsēta Vidzemē, Gaujas kreisajā krastā, Cēsu novadā. Pilsētu mēdz saukt arī par "alu pilsētu". Tā atrodas pie Līgatnes upes ietekas Gaujā, no kuras arī cēlies pilsētas nosaukums.

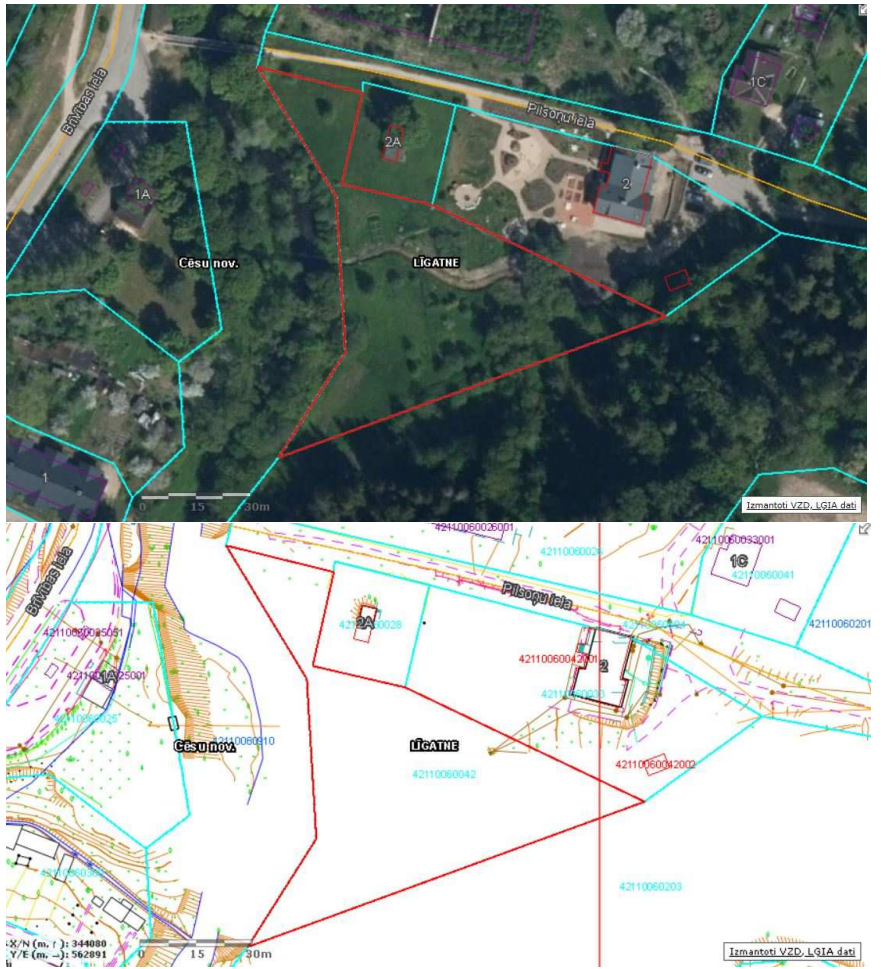
Vērtēšanas objekts ir izvietots Līgatnes nosacītā centra daļā, netālu no bijušās papīrfabrikas. Vērtēšanas objekta apkārtni veido jaukta tipa rakstura apbūve.

Līgatnē nodrošinājums ar infrastruktūru ir uzskatāms kā labs. Līgatnē darbojas bērnu dārzs, vidusskola, vairāki nelieli veikali, aptiekas, ārstu privātp prakse, vairākas kafējnīcas u.c. sabiedrībai nozīmīgi objekti.

Pa blakus esošo Pilsoņu ielu ir samērā aktīva gājēju plūsma, kas izteiktāka ir vasaras mēnešos, ko nodrošina tūristi, savukārt transporta kustība praktiski nav.

Pie vērtēšanas objekta ir iespējams piekļūt ar autotransportu. Līdz vērtēšanas objektam pieved asfaltēta seguma ceļš.

7.2. Zemes gabala ar kadastra apz. 4211 006 0042 raksturojums

Zemes gabala platība	3996 m ²
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	
Forma, izvietojums	Zemes gabals veido daudzstūra formas konfigurāciju. Zemes gabals Z daļā robežojas Pilsoņu ielu (gājēju ceļiņš) un apbūvētu zemes gabalu, uz kura atrodas komerciāla rakstura apbūve – sabiedriskās ēdināšanas iestāde, D mala ar apbūvētu un apmežota teritoriju, R daļā ar Līgatnes upi.

Reljefs	Līdzens.
<p>Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu www.ligatne.lv</p>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <p>Teritorijas funkcionālais zonējums:</p> <ul style="list-style-type: none"> Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) Publiskās apbūves teritorijas (P) Jauktas apbūves teritorijas (J) Rūpniecības teritorijas (R1) Rūpniecības teritorijas (R2) Transporta infrastruktūras teritorijas (Tr) Tehniskās apbūves teritorijas (Ta) Ūdeņu teritorijas (Ū) Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) Mežu teritorijas (M) Lauku zemes (L1) Lauku zemes (L2) <p>Teritorijas ar īpašiem noteikumiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> nacionālas nozīmes transporta infrastruktūras attīstībai nepieciešamās teritorijas karsta procesu riska zonas Sosnovska latvāņu invadētās platības <p>Vides riska objekti un teritorijas</p> <ul style="list-style-type: none"> potenciāli piesārņotās vietas applūstošā teritorija (ar 10% applūduma varbūtību) </div> </div>
Labiekārtojums, sastāvs	Novērtēšanas dienā zemes gabala teritoriju klāj sniega kārtā zem kuras ir nekopts zālājs, krūmi un reti augoši koki. No apkārtnes zemes gabals nav norobežots, tas ir brīvi pieejas no visām pusēm. Aptuveni teritorijas vidusdaļā ir notekgrāvis, kas nosacīti teritoriju sadala divās daļās.
Inženierkomunikācijas	Zemes gabalu šķērso gaisvadu elektrolinijas, iespējams pieslēgums pie elektrības tīkliem
Apbūve	Brīvs no apbūves
Apgrūtinājumi	<ul style="list-style-type: none"> ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,0357 ha; nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija - 0,3996 ha; vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0,3996 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0,0031 ha. dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 0,0078 ha; tauvas joslas teritorija gar upi - 0,0078 ha; būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0,0082 ha.

8. Vērtības definīcijas

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.

Patiesā vērtība - aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

9. Tirgus situācijas raksturojums

Līgatnes pagastā neapbūvētu zemes gabalu tirgus segmentā aktivitāte ir salīdzinoši aktīva. Pēdējo 2 gadu laikā Līgatnes pagastā ir notikuši aptuveni 10 darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem, kas atradušies apbūves teritorijā un ir platībā no 1500 – 8000 m². Darījumi notiek no 0,50 – 6,0 EUR/m². Zemāko cenu līmenis pielīdzināms vietām, kas atrodas dārzkopības sabiedrību teritorijās, vietās apgrūtinātām piekļūšanas iespējām, tālāk no ciemu centriem. Cenu galvenokārt ietekmē komunikāciju pieejamība, zemes gabala konfigurācija, piebraukšanas iespējas un atrašanās vieta. Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 15 – 20% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

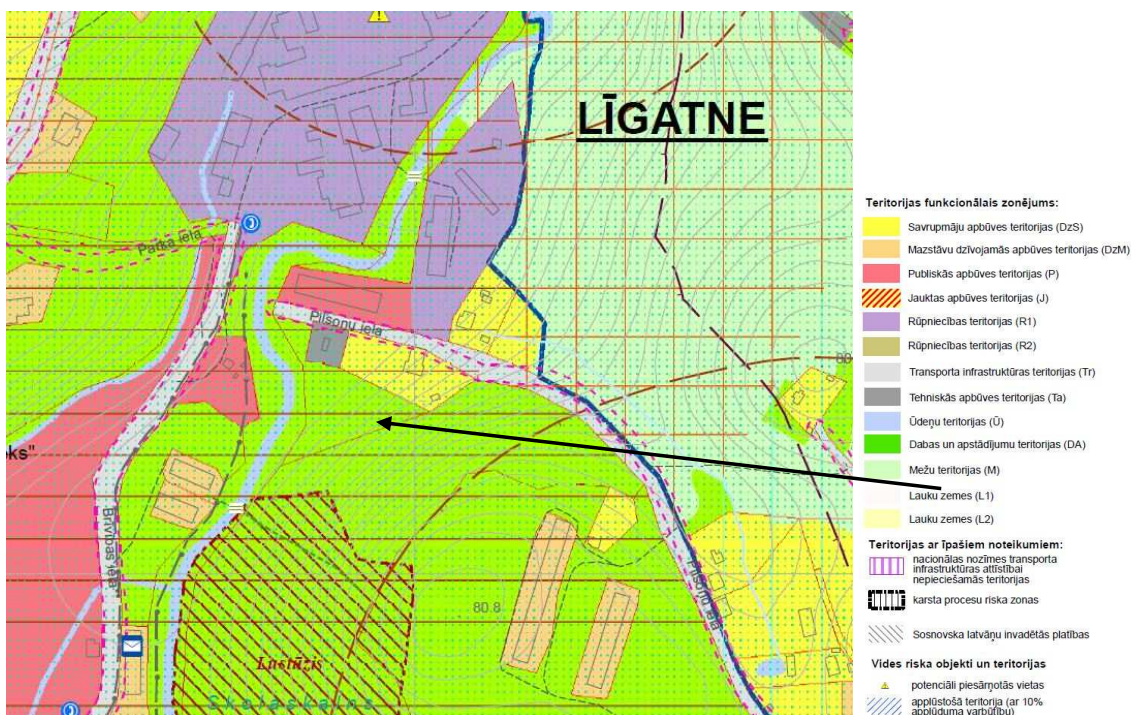
Darījumi ar līdzīgas izmantošanas veida zemes gabaliem notiek ļoti reti. Tas saistās ar to, ka šāda veida īpašumi tirgū nav pieprasīti, jo tie lielāko tiesu ir bez apbūves tiesībām. Pamatā šādi īpašumi tiek izmantoti kā papildinājums jau esošajam īpašumam, kur nav plānota apbūve, bet tiek izmantota, piemēram, kā ainaviska teritorija. Šādiem īpašumiem, ja notiek darījumi, cena ir zemāka nekā apbūves gabaliem.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā ģeodēzijas vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams ģeodēzijas izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu ir zemes gabals dabas un apstādījumu teritorijā (DA). Pamatojoties uz spēkā esošo teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas "Dabas un apstādījumu teritorijā (DA)". Dabas un apstādījumu teritorija nozīmē sabiedrībai brīvi pieejamas dabas vai daļēji pārveidotas un apbūvētas zemes vienības pilsētā un ciemos teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrismu vai kvalitatīvas dabas un kultūrvides nodrošināšanu. Šo teritoriju galvenais izmantošanas veids nav apbūve. Analizējot nekustamo ģeodēziju tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā ģeodēzijas raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā ģeodēzijas labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana, atbilstoši Līgatnes novada teritorijas plānojumam 2012. - 2023. gadam - Dabas un apstādījumu teritorija vai zemes gabala pievienošana kādam no blakus esošajiem apbūvētiem izmantojamiem zemes ģeodēzijas vienībām.



Avots: <https://www.ligatne.lv>

Ģeodēzijas tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- labs nodrošinājums ar nepieciešamo infrastruktūru;
- zemes gabals robežojas ar Līgatnes upi;
- ir piebraukšanas iespējas;

Negatīvie:

- zemes gabals ir ar apgrūtinājumiem, kas daļēji ierobežo tā pilnvērtīgu izmantošanu;
- zemes gabals ar neregulāru konfigurāciju, teritoriju aptuveni vidus daļā šķērso notekgrāvis;
- zemes gabala bez apbūves tiesībām.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no ģes līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vietas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr. 1.

12. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2021. gada 15. decembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāvis Emīls Broks. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka apskates dienā, 2021. gada 15. decembrī, noteiktā **vērtējamā objekta patiesā vērtība** ir:

999 EUR (deviņi simti deviņdesmit deviņi eiro), kas atbilst VZD Kadastrā reģistrētai Projektētai kadastrālai vērtībai (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025. gada).

Ingars Kārklīšs

SIA "Latio" sertificēts vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Emīls Broks

SIA "Latio" vērtēšanas speciālists

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežošie faktori

- Novērtētais ģpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka ģpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai ģres / nomas lģgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rģcģbā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatģta vienošanās vai nomas lģgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainģties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrģvots, nepaslikinot tā tehnisko stāvokli un ir brģvs no ģpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatģts, ka ģpašums nav ieguldģts uzņēmējsabiedrģbas pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldģjumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildģbu par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantģju par tās ticamģbu. Precizitāte ir atkarģga no informācijas pareizģbas, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasģt dot apliecinājumu tiesā, saistģbā ar vērtējumumu par šo ģpašumu, izņemot gadģjumus, kad ir noslģgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attģstģbas plāns u.c.) tiek piedāvāts vienģgi ar nolūku, palīdzēt lasģtājāam iztģloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildģbu par šiem materiāliem.
- Novērtējumumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un ģpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadģjumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtģbu, par tirgus datiem) nedrģkst tikt izplatģti publiski reklāmās, ziņu raidģjumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru lģdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtģbas sadalģjums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalģta zemes un ēkas vērtģba nedrģkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darģts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārtā šķģiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadģjumiem, kad zeme vai augsnes apakškārtā var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslģptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu ģpašuma vērtģbu, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecģbas darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslģgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtģbā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salģdzināmie skaitļi, kas saistģti ar šo vērtējumumu, tiek uzskatģti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudģjuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildģbu par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brģdi, notikumi, kas ietekmē namģpašuma vērtģbu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķģnu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Līgatnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000611500

Kadastra numurs: 42110060042

Nosaukums: Pilsoņu iela 2B

Līgatne, Līgatnes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42110060042). Žurn. Nr. 300005321743, lēmums 29.03.2021., tiesnese Baiba Caunīte		3996 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Līgatnes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000057333. 1.2. Pamats: Līgatnes novada domes 2021.gada 17.marta uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.D3-14/21/75. Žurn. Nr. 300005321743, lēmums 29.03.2021., tiesnese Baiba Caunīte		1
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās. 1.2. Pamats: Līgatnes novada domes 2021.gada 17.marta uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.D3-14/21/75. Žurn. Nr. 300005321743, lēmums 29.03.2021., tiesnese Baiba Caunīte		3996 m ²

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: Solveiga Kauliņa (WEB_LZ+e-lug). Pieprasījums izdarīts 06.12.2021. 13:02:13.

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: 42110060042



Plāns izgatavots pamatojoties uz Līgatnes novada domes 2009.gada 17.decembra lēmumu Nr.4 (protokols Nr.13) "Par zemes vienību piekritību, piederību pašvaldībai vai valstij, vai nodošanu zemes reformas pabeigšanai" un pamatojoties uz mērnika Viktora Poškus 2020.gada 22.decembra atzinumu "Par konstatēto koordinātu neatbilstību zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 42110060042".

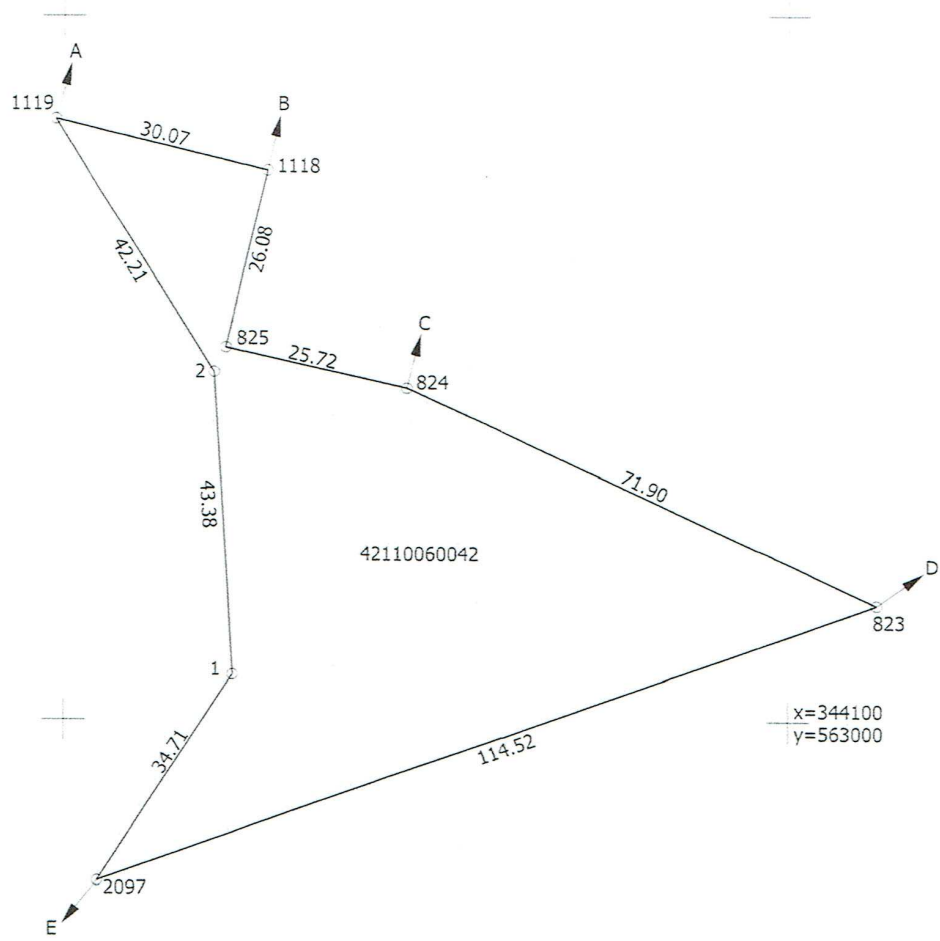
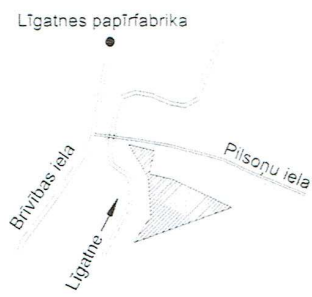
Robežas uzmērītas: 09.12.2020. - 22.12.2020.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.3996 ha



SIA "Latīpašums-mērniecības birojs" biroja vadītāja	Inita Upena		22.12.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	Līgatnes novada domes nekustamā īpašuma speciāliste Solveiga Kauliņa		22.12.2020.



Robežojošo zemes vienību saraksts:
 no A līdz B: 42110060904
 no B līdz C: 42110060028 Pilsuņu iela 2A
 no C līdz D: 42110060033 Pilsuņu iela 2
 no D līdz E: 42110060203 Pilsuņu iela 10
 no E līdz A: 42110060910

Plāna mērogs 1:1000
 Zemes vienības platība: 0.3996 ha

Mērnieks Viktors Poškus (sertifikāts Nr. AB0121, izsniegts 07.09.2015., derīgs 06.09.2025.)
 apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
 noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Viktors Poškus

22.12.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

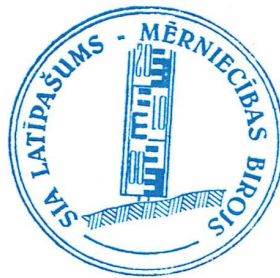
SITUĀCIJAS PLĀNS



Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42110060042

Situācijas elementi uzmērīti: 09.12.2020. - 22.12.2020.

Plāna mērogs 1: 1000

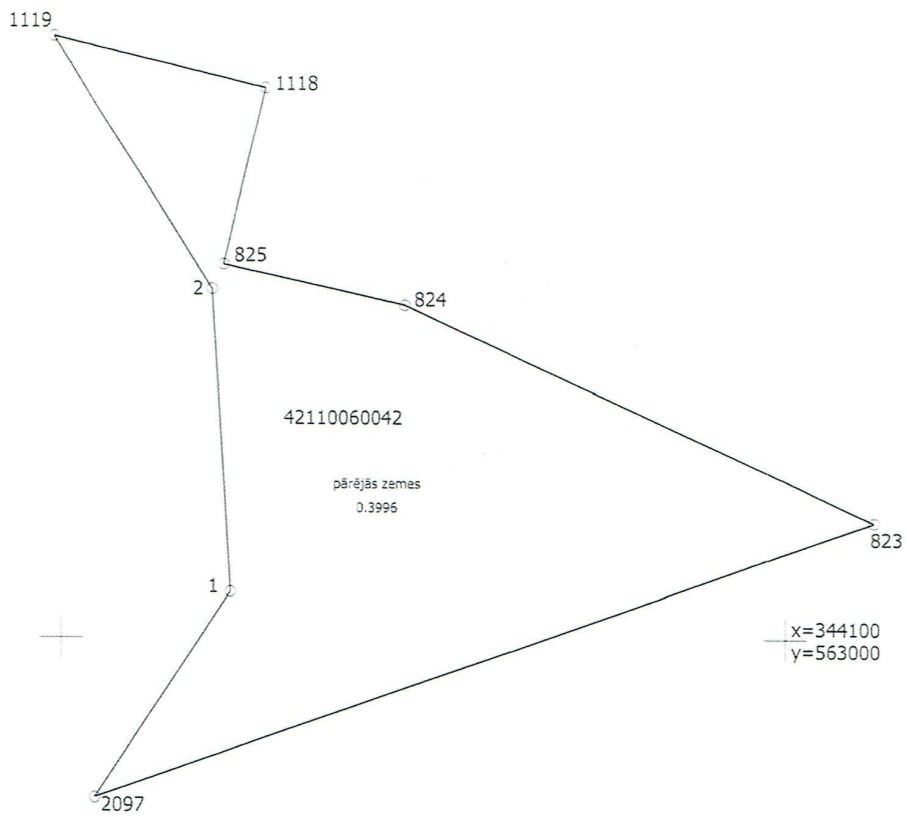
Zemes vienības platība: 0.3996 ha



SIA "Latīšašums-mērnīcības birojs" biroja vadītāja	Inita Upena		22.12.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	Līgatnes novada domes nekustamā īpašuma speciāliste Solveiga Kauliņa		22.12.2020.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ							t. sk.			Pārējās zemes	
		Audzniecība	Augļu dārzā	Pļavas	Čerņakos	Meži	Krumāji	Purvi	Udens objekti	Zem ūdeņiem	zem zivju cūkām		Zem ēkām un pagalmiem
0.3996	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3996



Plāna mērogs 1:1000

Mērnieks Viktors Poškus (sertifikāts Nr. AB0121, izsniegts 07.09.2015., derīgs 06.09.2025.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Viktors Poškus

22.12.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 42110060042

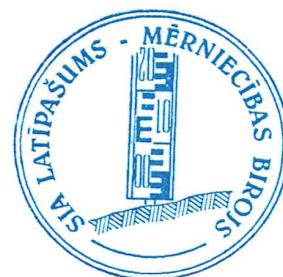
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 -	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0357 ha
2.	7311020105 -	dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 0.0078 ha
3.	7311050200 -	tauvas joslas teritorija gar upi - 0.0078 ha
4.	7313020700 -	nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija - 0.3996 ha
5.	7314020102 -	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.3996 ha
6.	7312030100 -	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0031 ha
7.	7313090100 -	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0082 ha

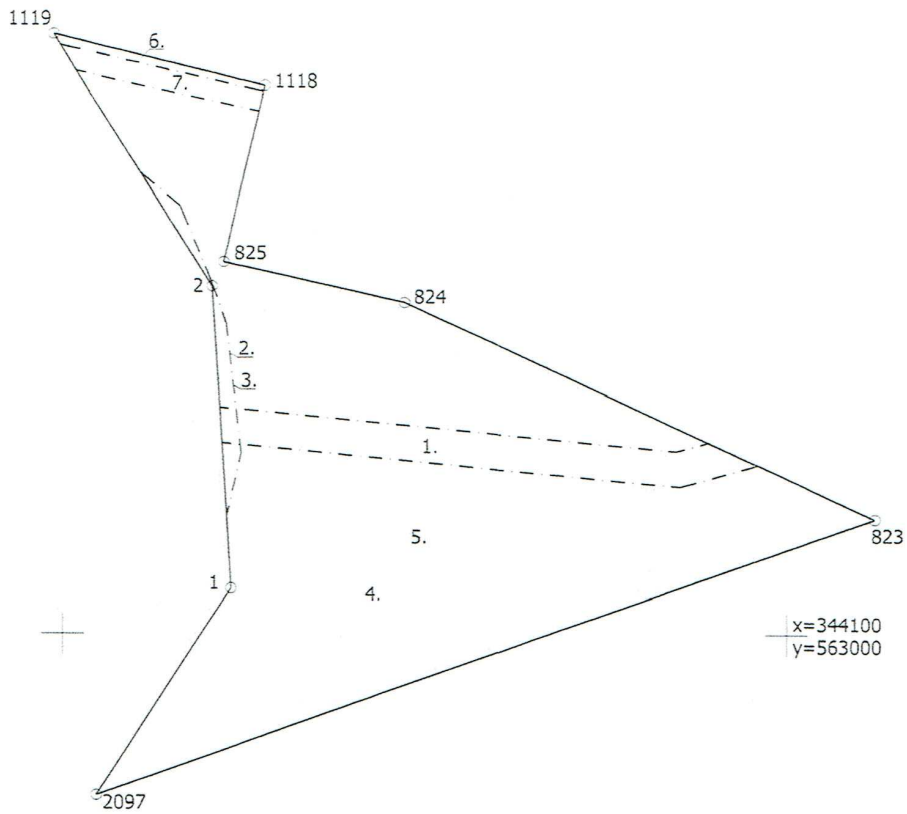
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 22.decembrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.3996 ha



Saskaņoja: Līgatnes novada domes Plānošanas, nekustamā īpašuma un būvniecības nodaļas nekustamā īpašuma speciāliste	Solveiga Kauliņa	e-paraksts	28.12.2020.
SIA "Latīšašums-mērniecības birojs" biroja vadītāja	Inita Upena		28.12.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	Līgatnes novada domes nekustamā īpašuma speciāliste Solveiga Kauliņa		28.12.2020.



Plāna mērogs 1:1000

Mērnieks Viktors Poškus (sertifikāts Nr. AB0121, izsniegts 07.09.2015., derīgs 06.09.2025.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Viktors Poškus

22.12.2020.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42110060042	Pilsoņu iela 2 B	266	100000611500	Līgatne, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	266
Kopplatība:	0.3996
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	266 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	999 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	266 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	999 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; 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
42110060042	1/1	266	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	266
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	14.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3996
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	266 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	999 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3996
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3996

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.3996	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	22.12.2020	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0357	ha
2	22.12.2020	7311020105	dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.0078	ha
3	22.12.2020	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0078	ha
4	22.12.2020	7313020700	nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija	3996.0000	ha
5	22.12.2020	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.3996	ha
6	22.12.2020	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0031	ha
7	22.12.2020	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0082	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Viktors Poškus	22.12.2020

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēšu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42110060042	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Līgatnes pilsētas zemesgrāmata	29.03.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.01.2021	-	Līgatnes novada pasvaldība; p.p. Kauliņa Solveiga
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	22.12.2020	-	Sertificēts mērnieks Viktors Poškus
Apgrūtinājumu plāns	22.12.2020	-	Sertificēts mērnieks Viktors Poškus
Situācijas plāns	22.12.2020	-	Sertificēts mērnieks Viktors Poškus
Atzinums par robežas neatbilstību	22.12.2020	-	Sertificēts mērnieks Viktors Poškus
Robežas neatbilstības novēršanas akts	22.12.2020	-	Sertificēts mērnieks Viktors Poškus
Robežas noteikšanas akts	22.12.2020	-	Sertificēts mērnieks Viktors Poškus
Zemes robežu plāns	22.12.2020	-	Sertificēts mērnieks Viktors Poškus
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	26.04.2018	7_17	Līgatnes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	26.04.2018	Nr.7, 17.	Līgatnes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	22.08.2013	12	Līgatnes novada dome
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	22.08.2013	12.11.	Līgatnes novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	17.12.2009	13	Līgatnes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	15.11.2000	11	Līgatnes pilsētas dome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	25.05.1998	38	Līgatnes pilsētas dome
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	29.01.1997	4	Līgatnes pilsētas dome

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *129*

Ingars Kārklīnš

vārds, uzvārds

130473 - 12902

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2017. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2022. gada 13. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA «Latio»

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

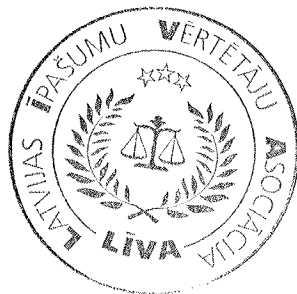
Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".