

**Nekustamā īpašuma  
“Kāres”,  
Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā  
novērtējums**



# „INVEST-CĒSIS” SIA

Cēsis, Rīgas ielā 4  
LV 44103018948  
Tel.29117615/29443049

Norēķinu rēķins LV20UNLA0004007467563  
Akciju sabiedrība "SEB BANKA"  
Cēsu filiāle, kods UNLALV2X

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

2022.gada 23.augustā

## Par nekustamā īpašuma "Kāres", Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā tirgus vērtību

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4246 002 0576, kas atrodas „Kārēs”, Drabešu pagastā, Amatas novadā un reģistrēts Cēsu rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0015 6779, tirgus vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju. Vērtējums pamatojas uz labākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējums sagatavots Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4246 002 0576, kas atrodas "Kārēs", Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā,

*tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2022.gada 23.augustā noapaļojot ir:*

**28 000 EUR (Divdesmit astoņi tūkstoši euro).**

Minētās īpašuma vērtības ir spēkā, ja īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašums nav apgrūtināts ar saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

Aprēķinātās īpašuma tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā tehniskais stāvoklis un īpašumtiesības atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Ar cieņu

---

Ieva Kampe, SIA "Invest- Cēsis" prokūriste

## SATURS

1. Vispārējā informācija	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1.Īpašuma atrašanās vieta	5.lpp.
2.2.Īpašuma raksturojums	6.lpp.
2.3.Novērtējamā objekta fotoattēli	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1.Vērtējuma pamatojums	8.lpp.
3.2.Īpašuma labākais izmantošanas veids	8.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	8.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	9.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	9.lpp.
4. Kopsavilkums	12.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	13.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;	
- Izdruka no kadastra informācijas sistēmas;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinājoši dokumenti.	

## 1. Vispārēja informācija

<b>Vērtējamais īpašums</b>	Nekustamais īpašums "Kāres", Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr.4264 002 0576).
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde
<b>Vērtēšanas laiks</b>	2022.gada 23.augusts
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana
<b>Vērtējamā īpašuma sastāvs</b>	Zemes vienība ar kopējo platību 0.6472 ha. Zemes vienības kadastra apzīmējums 4246 002 0576.
<b>Īpašumtiesības</b>	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0015 6779, pamatojoties uz 2018.gada 23.aprīļa maiņas līgumu Nr.3-9/2018/149, īpašuma tiesības nostiprinātas Amatas novada pašvaldībai.
<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu</b>	1.Nekustams īpašums atrodas Gaujas nacionālā parka neitrālajā zonā; 2.Aizsargjosla gar gāzes vadu ar spiedienu 0.29 MPa.
<b>Ķīlas tiesības un to pamats</b>	Nav ierakstu.
<b>Atzīmes un aizliegumi</b>	Nav ierakstu.
<b>Specifiskie nosacījumi</b>	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem (tajā skaitā arī no kredītsaistībām), kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, - no pasūtītāja saņemto informāciju esmu pieņēmis par patiesu un neesmu pārbaudījis to nevienā oficiālā institūcijā.
<b>Īpašuma pašreizējā izmantošana</b>	Neapbūvēta zeme. Tiek kopta.
<b>Vērtējumā izmantotā informācija</b>	1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2022.gada 23.augustā. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka). 3. Zemes robežu plāns. 4.Informācija par kadastru no lapas <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> . 5.Drabešu pagasta teritoriālā plānojuma 2014.-2025.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā <a href="http://www.geolatvija.lv">www.geolatvija.lv</a>

## 2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Drabešu pagasta ziemeļu daļā, Līvos, ~3 km attālumā no Cēsu pilsētas dienvidu robežas, ~1.5 km attālumā no ceļa Rīga – Cēsis, ~8 km attālumā no Vidzemes šosejas. Ciemats ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru. Tiešā tuvumā Līvu sākumskola, individuālā un daudzdzīvokļu māju apbūve, ražošanas apbūve. Piebraukšana ērta, bez ierobežojumiem, pa ceļu ar melno segumu, gar zemesgabala ziemeļu daļu no Zvārtas ielas vai no dienvidaustrumu daļas pa ceļu gar Muciņām. Sabiedriskais transports kursē viegli aizsniēdzamā attālumā. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.



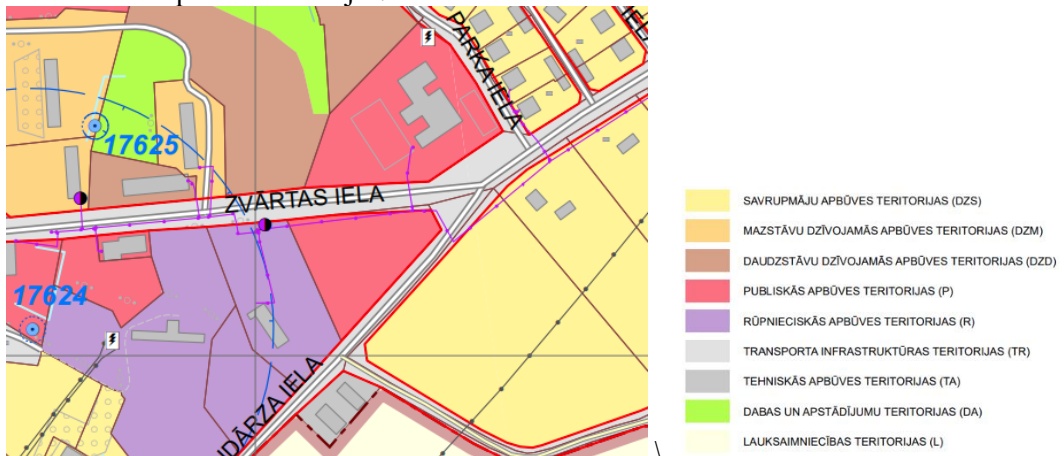
## 2.2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals trapecveida (gandrīz trijstūra) formas taisnstūris ar kopējo platību 0.6472 ha, t.sk. 0.6472 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme. Reljefs ar kritumu dienvidrietumu virzienā. Teritorija nav nožogota, nav labiekārtota, tiek kopta. Ciemata komunikācijas pa Zvārtas ielu.

Zemes gabala kadastrālā vērtība saskaņā ar VZD mājas lapā [www.vzd.gov.lv](http://www.vzd.gov.lv) sniegto informāciju 2022.gada augustā ir EUR 412 EUR. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 35 balles.



Saskaņā ar Drabešu pagasta teritorijas plānojumu 2014.-2025.gadam zemes gabala lietošanas mērķis ir Publiskās apbūves teritorijas.



Saskaņā ar kadastra informāciju - zemes gabala lietošanas mērķis ir Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).



2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



### 3. Īpašuma vērtējums

#### 3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: "Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas".

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 23.augustā**.

Īpašuma vērtības aprēķinā, ņemot vērā īpašuma funkcionālo nozīmi, tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** - tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā īpašuma un līdzīgu vai identisku īpašumu salīdzinājums. Tiek analizēta situācija funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu tirgū, reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Tiek analizēts īpašuma tehniskais stāvoklis, sastāvs, atrašanās vietas, īpašumtiesību ietekme, tā izmantošanas raksturs un iespējas saistībā ar reāli pastāvošo nekustamā īpašuma tirgu vērtēšanas brīdī.

Vērtējums tiek veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām saistībām un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašumtiesības ir sakārtotas, īpašuma daļu atdalīšana saskaņota attiecīgajās institūcijās.

#### 3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 normām nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā objekta vērtība būs visaugstākā.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, izmantošanu un atbilstību teritorijas plānojumam, vērtētāji aprēķinos vērtējumā īpašuma labāko izmantošanas veidu saista ar lauksaimniecībā izmantojamu zemi, kur iespējama individuālā apbūve.

#### 3.3. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitātes ir atsākušās galvenokārt dzīvokļu un dzīvojamo māju tirgū.

Zemes tirgus aktivitāti un tās cenu ietekmē vairāki faktori un apstākļi: uzņēmējdarbības aktivitātes ietekme, investīciju un būvniecības apjomu ietekme, iedzīvotāju nodarbinātības un labklājības ietekme, kas šobrīd diemžēl nav sevišķi aktīvi.

Zemes gabalu tirgus vērtību būtiski ietekmē zemes gabala lielums - tirgus datu analīze rāda, ka vidēji, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, nelielu apbūves gabalu un lielu, apgūstamu platību tirgus vērtības aprēķina pamatvienības (EUR/kvm) vērtības ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas. Svarīgākais kritērijs zemes gabala iegādei, protams, ir vieta, kas nozīmē arī inženiertīklu nodrošinājumu, infrastruktūru, apkārtējās apbūves kvalitāti, sociālo vidi utt.

Izvērtējot zemes īpašumu tirgu Cēsu reģionā novērojams, ka šobrīd piedāvājuma lielāko daļu veido īpašumi, kuru sastāvā ir individuālo dzīvojamo māju celtniecībai paredzētas zemes platības, retāk atrodami piedāvājumi par zemes platībām, kas paredzētas komerciālu vai rūpnieciskas ražošanas objektu apbūvei. Izanalizējot pēdējo divu gadu laikā notikušos pārdevumu darījumus ar zemes īpašumiem Cēsu pilsētā un tai tuvākajās teritorijās (Priekuļos, Līvos), kas reģistrēti zemesgrāmatā, var secināt, ka pārsvarā pārdotas zemes platības no 1200 līdz 2000 kvm, kas paredzētas individuālo dzīvojamo māju apbūvei. Darījumi par šāda veida zemes platībām noslēgti vidēji par cenām no 3 līdz 20 EUR/kvm, atkarībā no zemes gabala lieluma, atrašanās vietas, no tā, vai tas ir kopts vai apbūvēts. Retāk noslēgti darījumi par zemes īpašumiem, kas paredzēti komercapbūvei vai rūpnieciskai ražošanai. Šādu zemes īpašumu pārdevumu summas reģistrētas vidēji no 2 līdz 15 EUR/kvm.



Līvi atrodas ļoti tuvu Cēsīm, ir laba piebraukšana un attīstīta infrastruktūra, līdz ar to nekustamo īpašumu cenas ir līdzvērtīgas cenām Cēsu pilsētā.

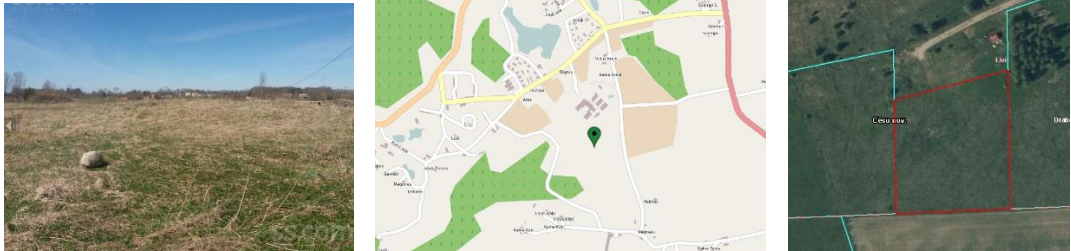
No 2020.gada marta lielākajā daļā pasaules valstu, arī Latvijā, saistībā ar Covid-19 slimību, ieviesti dažādi ierobežojumi, kā arī izsludināta "ārkārtējā situācija". Tāpat daudzi uzņēmumi šajā laikā slēdza vai mazināja savus ražošanas apjomus. Novērojams bezdarba līmeņa pieaugums. Šāda situācija ilgstošā laika periodā var atstāt būtisku ietekmi uz kopējo pasaules, kā arī Latvijas ekonomikas attīstību. Taču šobrīd nav iespējams prognozēt konkrētas izmaiņas, jo tās galvenokārt saistītas ar spēju ierobežot slimības izplatību.

Izvērtējot datus par laika periodu no ārkārtējās situācijas izsludināšanas Latvijā 2020.gada marta mēnesī, redzams, ka šajā periodā būtiskākā ietekme ir uz dzīvojamo īpašumu cenām.

Interneta portālā [www.ss.lv](http://www.ss.lv) reģionā, kurā atrodas vērtējamais nekustamais īpašums, zemesgabalu piedāvājums vidēji ir sākot no 2.80 EUR/m<sup>2</sup> līdz pat 8.00 EUR/m<sup>2</sup> par 3500 – 20000 m<sup>2</sup> lieliem apbūves gabaliem.

Analizēts ar pašreizējais vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Piedāvājums ir ļoti ierobežots:

- Neapbūvēts individuālās apbūves zemes gabals Līvos "Smaidas", ir pievilktā elektrība, pieejams arī mājas projekts. Platība 3456 kvm. Piedāvātā cena 2022.gada augustā EUR 26 500 (7.67 EUR/kvm).



#### 3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās tuvu Cēsīm Līvu ciemata centrā pie labiem piebraucamiem ceļiem (+).
- Ir pieejamas komunikācijas (+).
- Salīdzinoši liela zemes gabala platība (+;-).
- Zemes gabala konfigurācija (-).
- Liela aizsargjoslas platība gar gāzes vadu (-).

#### 3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:

- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir labāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots "–" koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks nekā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots "+“ koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

## Nekustamā īpašuma "Kāres", Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

### 1. Īpašumu Cēsīs, Cīrulišu ielā 66

Neapbūvēta sabiedriskas apbūves zeme ar platību 4582 kv. m. Atrodas Cīrulišos. Pieejamas visas komunikācijas. Pārdošanas cena 2021. gada augustā EUR 22 900.



### 2. Īpašumu Cēsīs Pētera ielā 36

Neapbūvēts zemes gabals individuālajai apbūvei Pētera ielā 36 (blakus viesu namam Atpūta) pie Cīrulišu un Pētera ielām, ir iespēja pieslēgties visām komunikācijām. Platība 9 918 kv. m. Pārdošanas cena 2021. gada septembrī EUR 65 000.



### 3. Īpašumu Cēsīs Līgatnes ielā 40

Neapbūvēts zemes gabals individuālajai apbūvei Pētera un Līgatnes ielas krustojumā, ir iespēja pieslēgties visām komunikācijām, izstrādāts detālplānojums. Platība 13 772 kv. m. Pārdošanas cena (3 darījumos) 2021. gada decembrī EUR 46 195.



Nekustamā īpašuma “Kāres”, Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

	Salīdzināmie objekti		
	Cēsis Cīrulišu 66	Cēsis Pētera 36	Cēsis Līgatnes 40
Pārdošanas cena, EUR	22 900	65 000	46 195
Zemes platība, kvm	4582	9918	13772
Cena par kvm	5.00	6.55	3.35
<b>Vērtības koriģēšana</b>			
Pārdošanas laiks	2021.g.aug.	2021.g.sept.	2021.g.dec.
Korekcijas koeficienti			
- atrašanās vieta	-5%	-5%	-5%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%
-apkārtējā apbūve, ainaviskums	0%	0%	0%
-zemes gabala platība	-10%	10%	30%
-pieklūšanas iespējas, ierobežojumi	0%	0%	0%
-citi faktori	0%	0%	0%
-zemes gabala konfigurācija	-5%	-5%	-5%
-apgrūtinājumi	-10%	-10%	-10%
-zemes gabala izmantošanas iespējas	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients	-30%	-10%	10%
Reducētā vērtība EUR/kvm	3.50	5.90	3.69
Vidējā reducētā vērtība EUR/kvm	<b>4.36</b>		
Vērtējamā objekta platība kvm	6472		
Aprēķinātā vērtība, EUR	<b>28 218</b>		

*Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2022.gada 23.augustā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir **EUR 28 000**.*

#### 4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4246 002 0576, kas atrodas "Kāres", Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā,  
*tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2022.gada 23.augustā noapaļojot ir:*  
**28 000 EUR (Divdesmit astoņi tūkstoši euro).**

Minētās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs un tā tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un pieņemot, ka īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Mēs neuzņemamies atbildību arī par tādām iespējamām īpašuma cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

*Apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:*

- *mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi;*
- *mums nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja  
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja  
(sertifikāts Nr.17)

I.Kampe



## 5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

### Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- Iespējamās nekustamā īpašuma tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz iespējamai nomas līguma noslēgšanai, vērtējumā nav ietvertas, jo tās nevar precīzi paredzēt;
- Īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- Bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- Īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot, ja tie vērtējuma atskaitē ir uzrādīti;
- Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Īpašumam ir pieejamas tekstā minētās komunikācijas.

### Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.
- Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru un pasūtītāja piekrišanas nevienu no atskaites daļām, nedrīkst pavairot jebkādā veidā publiskai pieejamībai – reklāmas, sabiedrisko attiecību, avīžu, žurnālu u.c. publikācijām.

Nekustamā īpašuma "Kāres", Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

Informāciju pieprasīja Māris Timermanis 19.08.2022 08:41:39

**VIDZEMES RAJONA TIESA**

**Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000156779**

**Kadastra numurs: 4246 002 0576**

**Nosaukums: Kāres**

**Adrese: "Kāres", Līvi, Drabešu pag., Cēsu nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnekustamības</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4246 002 0576.  Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1. iedaļa 1.1 (400001368567) <i>Žurn. Nr. 300000914350, lēmums 22.11.2004, tiesnese Inese Kiršteine</i>		0.6472 ha
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42460020576). <i>Precizēts 29.06.2018, Žurn. Nr. 400001368567, tiesneša palīgs Sigita Drava</i>		6472 m <sup>2</sup>
1.2.	Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300000914350, lēmums 22.11.2004, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnekustamību pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: GITA SALAVEJA-PURĪŅA, personas kods 070272-11361.	1	
1.2.	Pamats: 2004. gada 2. novembra LR Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr.8-1.2/488. <i>Žurn. Nr. 300000914350, lēmums 22.11.2004, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
2.1.	Īpašnieks: VINNIS, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 44103012729.	1	
2.2.	Persona: GITA SALAVEJA-PURĪŅA, personas kods 070272-11361. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3.	Pamats: 2004. gada 23. novembra pirkuma līgums, reģ. Nr.8053. <i>Žurn. Nr. 300000980449, lēmums 03.02.2005, tiesnese Inese Kiršteine</i>		LVL 4,340.00
3.1.	Persona: VINNIS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 44103012729. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000957242.	1	
3.3.	Pamats: 2018. gada 23. aprīļa maiņas līgums Nr.3-9/2018/149. <i>Žurn. Nr. 300004636951, lēmums 29.06.2018, tiesnese Baiba Caunīte</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
1.1.	Atzīme - nekustams īpašums atrodas Gaujas nacionālā parka neitrālajā zonā.		
1.2.	Atzīme - aizsargjosla gar gāzes vadu ar spiedienu 0,29 MPa.		
1.3.	Pamats: 2004. gada 2. novembra LR Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas lēmums Nr.8-1.2/488. <i>Žurn. Nr. 300000914350, lēmums 22.11.2004, tiesnese Inese Kiršteine</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I. iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>	<b>Summa</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Summa</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			

Nekustamā īpašuma "Kāres", Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>	<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>		



Forma A

LATVIJAS REPUBLIKA

CĒSU rajona

Amatas novada

Drabešu pagasts

Nekustamā īpašuma "Kāres"

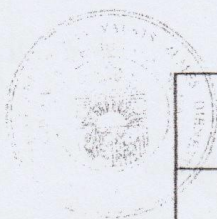
kadastra Nr.4246 002 0576

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Drabešu pagasta zemes komisijas 12.02.1998. prot. Nr. 10 un Amatas novada domes 25.08.2004. sēdes Nr. 8 lēmumam.

Plāns sastādīts pēc 2004. gada robežu uzmērīšanas materiāliem M 1:2000.

Zemes kopplatība ir 0,6472 ha ( 6472 kv.m. ).



NZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

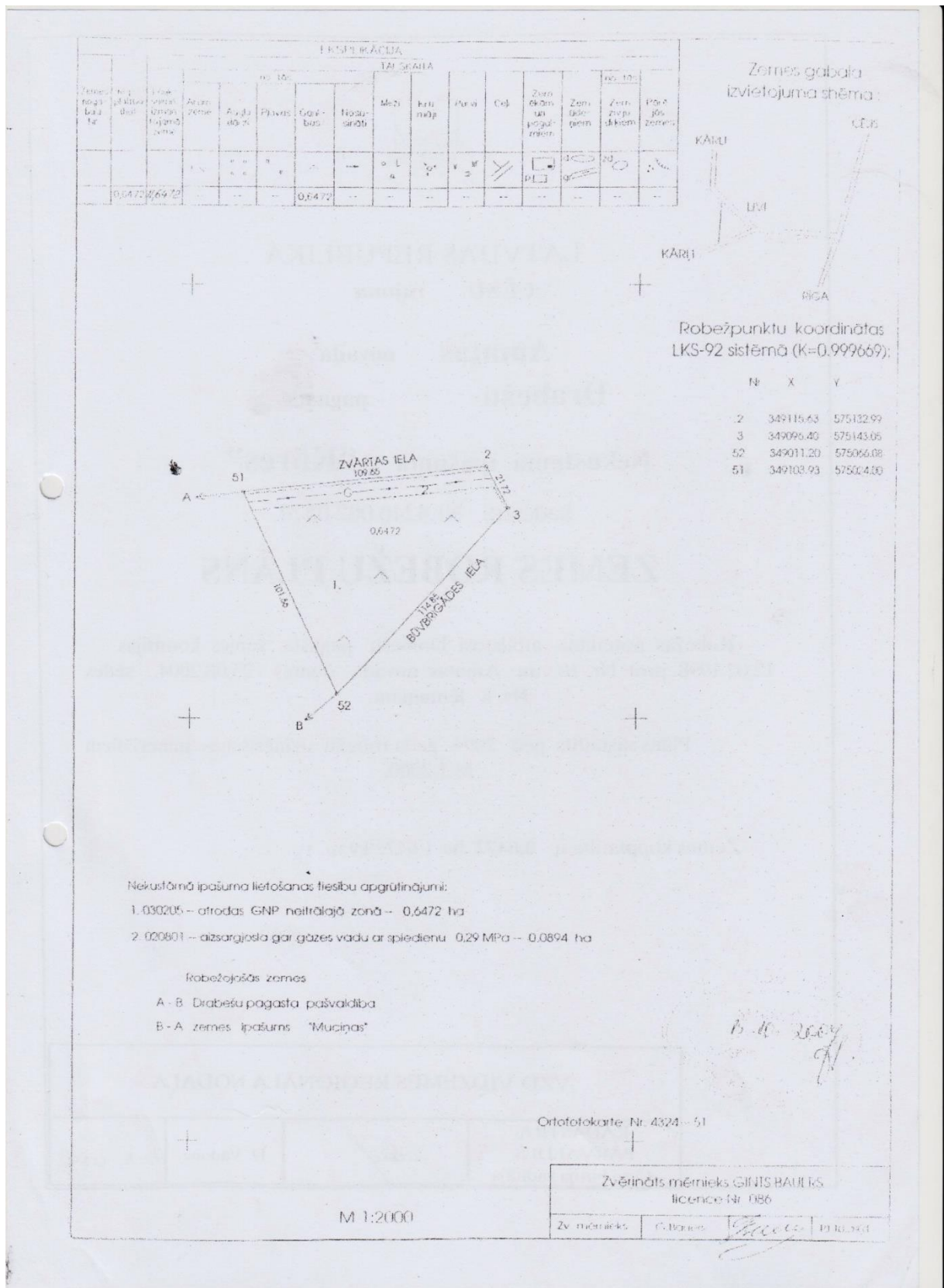
KADASTRA  
PĀRVAIDES  
Cēsu biroja vadītāja

D. Vadone

15.10.2004



Nekustamā īpašuma "Kāres", Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā novērtējums





**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42460020576	Kāres	412	100000156779	Drabešu pagasts, Cēsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	412
Kopplatība:	0.6472
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	412 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1553 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	412 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1553 (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
42460020576	1/1	412	"Kāres", Līvi, Drabešu pag., Cēsu nov., LV-4101

Kadastrālā vērtība (EUR):	412
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6472
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	412 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1553 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.6472
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6472
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.6472

Nekustamā īpašuma “Kāres”, Līvos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.6472	ha

**Aprūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.6472	ha
2	-	020801	aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu	0.0894	ha

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

 - 53 - 290

  
LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 16

*Lilīta Pētersone*

vārds, uzvārds  
150760-11307  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
1996. gada 5. jūnija  
datums

Sertifikāts piešķirts  
2018. gada 17. maijā  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2023. gada 16. maijam  
datums

  
  
*Dainis Juns*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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



LSPAC - 53 - 290

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 17

*Ieva Kampe*

vārds, uzvārds  
040265-11289  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
1996. gada 5. jūnija  
datums

Sertifikāts plešķirts  
2018. gada 17. maijā  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2023. gada 16. maijam  
datums



  
*Jānis Junsts*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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