

**Nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.10,
Raunas ielā 6, Cēsīs, Cēsu novadā
novērtējums**



Cēsu novada pašvaldībai

2026.gada 15.aprīlī

**Par nekustamā īpašuma
dzīvokļa Nr.10, Raunas ielā 6, Cēsīs, Cēsu novadā
tirgus vērtības aprēķināšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, esmu veikusi nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.10 ar kadastra Nr.4201 900 5157, kas atrodas Raunas ielā 6, Cēsīs, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1024-10, tirgus vērtības noteikšanu atsavināšanai.

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

Vērtējums sagatavots Cēsu novada pašvaldībai un paredzēts tikai tās vajadzībām.

Apkopojot manus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.10 ar kadastra Nr.4201 900 5157, kas atrodas Raunas ielā 6, Cēsīs, Cēsu novadā,

tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 15.aprīlī noapaļojot ir:

6 500 EUR (Seši tūkstoši pieci simti euro).

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

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

Ar cieņu

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

*Pļavas iela 5, Cēsīs, LV 4101;
29117615; invest.cesis@gmail.com*

SATURS

| | |
|--|---------|
| 1. Vispārējā informācija | 4.lpp. |
| 2. Īpašuma raksturojums | |
| 2.1.Īpašuma atrašanās vieta | 5.lpp. |
| 2.2.Apbūves 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 | 10.lpp. |
| 3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze | 10.lpp. |
| 3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori | 11.lpp. |
| 3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju | 11.lpp. |
| 4. Kopsavilkums | 14.lpp. |
| 5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori | 15.lpp. |
| 6. Pielikums | |
| - Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka; | |
| - Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta; | |
| - Zemes robežu plāns; | |
| - Kadastra informācija; | |
| - Profesionālās kvalifikācijas apliecinājoši dokumenti. | |

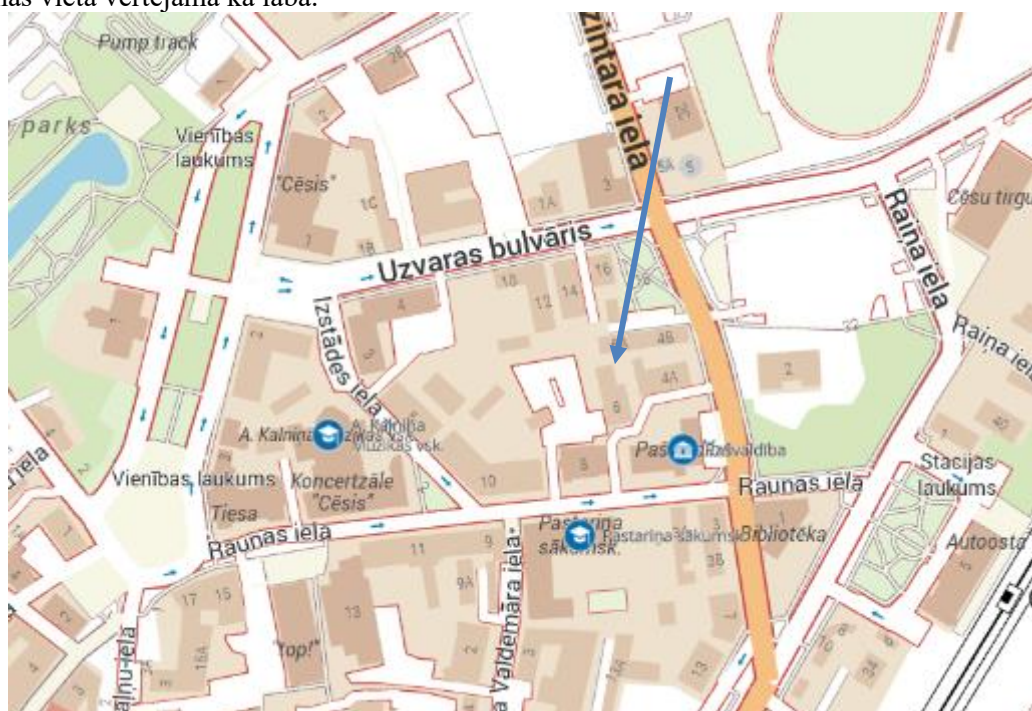
1. Vispārēja informācija

| | |
|--|---|
| Vērtējamais īpašums | Nekustamais īpašums dzīvoklis Nr.10, Raunas ielā 10, Cēsīs, Cēsu novadā (kadastra Nr.4201 900 5157). |
| Vērtējuma pasūtītājs | Cēsu novada pašvaldība. |
| Vērtēšanas laiks | 2026.gada 15.aprīlis. |
| Vērtēšanas mērķis | Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai. |
| Vērtējamā īpašuma sastāvs | Dzīvoklis Nr.10 (kad.apz.4201 005 1406 002 009) ar kopējo platību 24.9 m ² , 249/4174 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīģceltnēm un zemes. |
| Īpašumtiesības | Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1024-10, pamatojoties uz 2008.gada 14.februāra Cēsu pilsētas domes lēmumu Nr.150, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Cēsu novada pašvaldībai. |
| Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu | Nav ierakstu. |
| Ķīlas tiesības un to pamats | Nav ierakstu. |
| Atzīmes un aizliegumi | Nav ierakstu. |
| Specifiskie nosacījumi | Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem (tajā skaitā arī no kredītsaistībām), kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, - no pasūtītāja saņemto informāciju esmu pieņēmis par patiesu un neesmu pārbaudījis to nevienā oficiālā institūcijā. |
| Īpašuma pašreizējā izmantošana | Dzīvoklis, netiek apdzīvots. |
| Vērtējumā izmantotā informācija | 1.Īpašuma apsekojums uz vietas 2026.gada 15.aprīlī. Objekta apsekošanu veica sertificēta vērtētāja Lilita Pētersone. 2.Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka). 3.Tehniskās inventarizācijas lieta. 4.Zemes robežu plāns. 5.Kadastra informācija. 6.Cēsu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.cesis.lv . |

2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Cēsu pilsētas centrālajā daļā starp Uzvaras bulvāri, Dzintara ielu un Raunas ielu, iekšpagalmā pie Cēsu novada domes ēkas. Tuvumā autoosta, dzelzceļa stacija ēkas, Cēsu tirgus, skolas. Netālu stadions, tirgus, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Attālums līdz Rīgai ~90 km. Pilsētas sabiedriskais transports viegli sasniedzamā attālumā. Iespējama tieša piebraukšana no Dzintara ielas puses, kā arī no Raunas ielas puses. Vērtējamais īpašums atrodas iekšpagalmā. Piemājas zeme tiek izmantota kā pagalmis, automašīnu novietne, uz tās atrodas cita dzīvojamā ēka un saimniecības ēkas. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2.APBŪVES RAKSTUROJUMS

Turpmākie dati doti pamatojoties uz iesniegto būves kadastrālo uzmērīšanas lietas kopiju, īpašnieka pārstāvja mutisko informāciju un apskates laikā iegūto informāciju.

| | |
|--|--|
| Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1895.gads |
| Dzīvojamās mājas apbūves laukums | -231.8 m ² . |
| Dzīvojamās mājas būvtilpums | - 1825 m ³ . |
| Dzīvojamās mājas kopējā platība: | - 545.7 m ² . |
| Zemes vienības platība pie dzīvojamās mājas | - 1191 m ² . |
| Būves stāvu skaits: - virszemes - pazemes | 3 1 |
| Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība: | -24.9 m ² , t.sk. dzīvojamā platība - 21.3 m ² , palīgtelpu platība - 3.6 m ² . |
| Plānojums | Vērtējamais dzīvoklis atrodas 3.stāvā (jumta stāvā). Ēkā ir 12 dzīvokļi. Dzīvoklī viena istaba un virtuve bez loga. Labierīcību dzīvoklī nav. 3.stāva koplietošanas gaitenī ir telpa ar izlietni. Par koplietošanas tualeti ziņu nav. |

| | |
|-------------------------------|---|
| Pamati | - akmensmūra. |
| Ārsienas | - akmensmūra. |
| Pārsegumi | - koka un betona virs pagraba. |
| Jumts (segums) | - skārda loksnes. |
| Ūdensapgāde | - saskaņā ar kadastra informāciju – centralizēti pie pilsētas tīkliem (virtuvē ir cauruļu pievadi). |
| Kanalizācija | - saskaņā ar kadastra informāciju – centralizēti pie pilsētas tīkliem. |
| Apkure | - krāšņu apkure. |
| Elektroapgāde | - pieslēgums centralizētiem tīkliem. |
| Kopējais tehniskais stāvoklis | – kopumā apmierinošs un labs |

| | |
|--|---|
| DZĪVOKĻA APDARE: | |
| logi: | -pakešu tipa PVC konstrukcijās |
| durvis: | -koka |
| griesti: | -dēļu |
| sienas: | - apmestas; tapetes |
| grīda: | -dēļi |
| Kopējais dzīvokļa tehniskais stāvoklis | –apmierinošs, dzīvoklis ilgstoši netiek apdzīvots, nav tualetes un mazgāšanās vietas. |

2.3.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde no ziemeļu puses



Ēkas fasāde no dienvidu puses



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpnes no 3.stāva



Telpa ar izlietni 3.stāva gaitenī



Istaba (Nr.1)



Virtuve (Nr.2)

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 15.aprīlī**.

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, Ienākumu pieeja un Izmaksu pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki. Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā

īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Ienākumu pieeja. Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi. Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem. Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Izmaksu pieeja. Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas. Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,

b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos.

Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē). Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Vērtēšanas pieejas izvēle. Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas. Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvokli neiegādājas ar mērķi gūt ienākumus to iznomājot, uz vērtēšanas brīdi tam nav komerciāls raksturs. Izmaksu pieeja netiek pielietota lietota dzīvokļa vērtības noteikšanā.

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

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu, izmantošanu un atbilstību teritorijas plānojumam, vērtētāji aprēķinos vērtējumā īpašuma labāko izmantošanas veidu, vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā saskaņā ar Cēsu pilsētas teritorijas plānojumu – jauktas centra apbūves teritorija;



- 2) pašreizējo izmantošanu (dzīvoklis),

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

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.

Dzīvokļu un individuālo dzīvojamo māju tirgus šobrīd ir visaktīvākais no visiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Nekustamā īpašuma speciālistu veiktā darījumu analīze rāda, ka biežāk tiek iegādāti un pārdoti sērijveida dzīvokļi, kuriem nav nekādu apgrūtinājumu. Bez tam potenciālie pircēji sāk stingrāk noteikt savus interesējošā mājokļa parametrus. Kritēriji ir: mājas atrašanās vieta, istabu skaits dzīvoklī un galvenais – maksimālā cena, kuru viņi ir ar mieru maksāt.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju Cēsu pilsētā pēdējā gada laikā notikuši vairāk nekā 100 pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Dzīvokļu pārdošanas darījumi notikuši cenu kategorijā no aptuveni 600–2000 EUR/m² par dzīvokļiem, kas atrodas pēc 1965.gada būvētās mājās. 2 gadu laikā pārdoti tikai 46 dzīvokļi mājās, kuras būvētas līdz 1940.gadam. Šo dzīvokļu cena ir atkarīga no labiekārtojuma līmeņa un tehniskās tāvokļa.. Visbiežāk iegādāti divu vai trīs istabu dzīvokļi, mazākā skaitā reģistrēti darījumi par vienistabas un četru istabu dzīvokļiem. Dzīvokļi teicamā stāvoklī vai jaunā projekta tipa ēkās pārdoti arī par augstākām cenām. Savukārt zemākas cenas (110-500 EUR/m²) ir par dzīvokļiem vecās un tehniski sliktās dzīvojamās mājās, dzīvokļiem ar malkas apkuri, kā arī nepopulārākos mikrorajonos.

Tāpat tiek pirkti zemas kvalitātes dzīvokļi vecajās ēkās, jo tiem ir salīdzinoši zema cena un lēti komunālie pakalpojumi dēļ zemā labiekārtoības līmeņa.

Interneta portālā www.ss.lv piedāvāto dzīvokļu platības Cēsīs ir ļoti dažādas – sākot no 22 m² līdz pat 81 m². Piedāvātā pārdošanas cena no 650 EUR/m² līdz 1461 EUR/m², bet tie visi ir labiekārtoti dzīvokļi. Pašreizējā brīdī sludinājumu portālā www.ss.lv netiek piedāvāts vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgs īpašums.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Atrašanās Cēsu pilsētas centrā (+;-);
- Salīdzinoši liela zemes platība pie dzīvojamās mājas(+);
- Ir pieejams ūdensvads un kanalizācija (+);
- Malkas apkure (+;-);
- Zems labiekārtojuma līmenis (-);
- Nepieciešams veikt kosmētisko remontu (-);
- Maza dzīvokļa grīdu platība (-).

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.

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

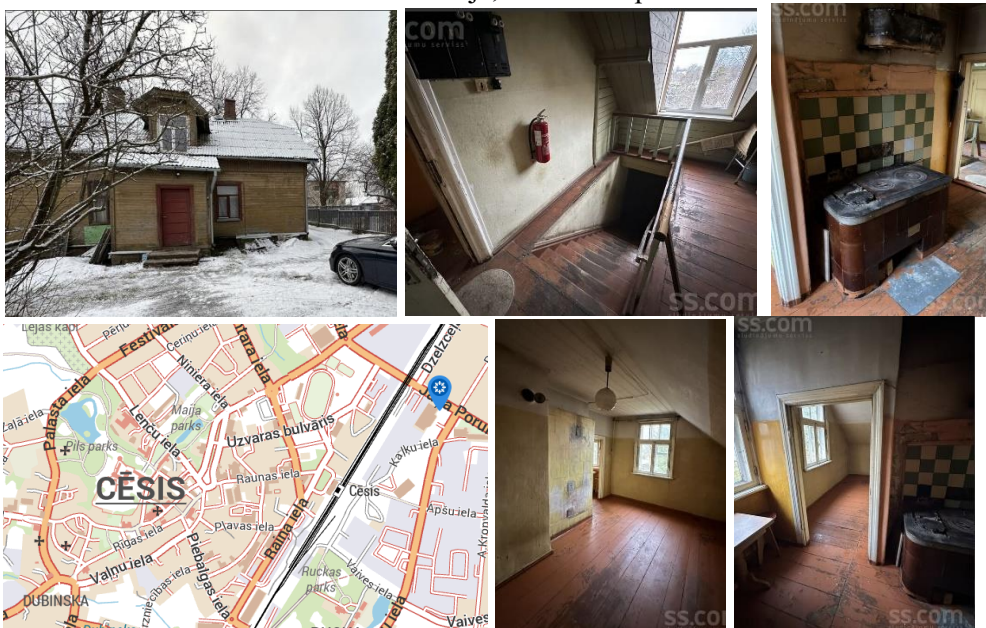
1. Īpašumu Cēsīs, Lielā Līvu ielā 1-13

2026.gada februārī ir noticis darījums, tā summa EUR 7 000. Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis (istaba un virtuve) 1900.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 24.2 kvm. Virtuvē ir izlietne, nav labierīcību, malkas apkure. Tehniskais stāvoklis apmierinošs.



2. Īpašumu Cēsīs, Jāņa Poruka ielā 5-4

2025.gada maijā ir noticis darījums, tā summa EUR 4 000 (sludinājums aprīlī par 8000 EUR). Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1930.gadā būvētas koka daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 22.0 kvm. Nav ūdensvads un kanalizācija, ir malkas apkure. Ir 1 istaba un virtuve.



3. Īpašumu Cēsīs, Rīgas ielā 73-4

2025.gada janvārī ir noticis darījums, tā summa EUR 12 500. Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1846.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 58.2 kvm ar neatkarīgu ieeju pa stāvām kāpnēm no ēkas gala. Dzīvoklī ir ieejas halle, no kuras ir ieeja sausajā atejā un lielā pieliekamā telpā un gaitenī uz virtuvi un istabām, viena istaba caurstaigājama. Dzīvoklī nav ievilkts ūdensvads un kanalizācija, ir 1 istaba, virtuve, gaitenis un sausā atēja, krāšņu apkure.



4.Īpašumu Cēsīs, Rīgas ielā 73-2

2024.gada oktobrī ir noticis darījums, tā summa EUR 7 500. Īpašumu veido 1-istabu dzīvoklis 1846.gadā būvētas daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā (2 stāvu māja) ar platību 28.0 kvm. Dzīvoklī nav ievilkts ūdensvads un kanalizācija, ir 1 istaba, virtuve, gaitenis un sausā ateja, krāšņu apkure. Neatkarīga ieeja.



| | Salīdzināmie objekti | | | |
|--|----------------------|--------------|--------------|-------------|
| | L.Līvu 1-13 | J.Poruka 5-4 | Rīgas 74-4 | Rīgas 73-2 |
| Pārdošanas cena, EUR | 7 000 | 4 000 | 12 500 | 7 500 |
| Dzīvokļa platība, m ² | 24.2 | 22.0 | 58.2 | 28.0 |
| Cena par m ² | 289.26 | 181.82 | 214.78 | 267.86 |
| Vērtības koriģēšana | | | | |
| Pārdošanas laiks | 2026.g.febr. | 2025.g.maijs | 2025.g.janv. | 2024.g.okt. |
| Korekcijas koeficienti | | | | |
| - atrašanās vieta | 0% | 5% | 5% | 5% |
| -darījuma noslēgšanas laiks | 0% | 5% | 5% | 10% |
| - stāvs | 0% | 0% | 0% | -5% |
| -apbūves tehniskais stāvoklis | 0% | 0% | 0% | 0% |
| - grīdu platība | 0% | 0% | 15% | 0% |
| -telpu labiekārtojums | 0% | 0% | -5% | -5% |
| -inženierkomunikācijas | -5% | 0% | 0% | -5% |
| -plānojums | 0% | 0% | 0% | 0% |
| -apgrūtinājumi (stāvas kāpnes) | -5% | 0% | 0% | 0% |
| -citi faktori (sludin.) | 0% | 35% | 0% | 0% |
| Pārreķina koeficients | -10% | 45% | 20% | 0% |
| Reducētā vērtība EUR/m ² | 260.33 | 263.64 | 257.74 | 267.86 |
| Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ² | 262.39 | | | |
| Vērtējamā objekta platība m ² | 24.9 | | | |
| Aprēķinātā vērtība, EUR | 6 534 | | | |

Īpašuma tirgus vērtība 2026.gada 15.aprīlī pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir EUR 6 500 (Seši tūkstoši pieci simti euro).

4.Kopsavilkums

Apkopojot manus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.10 ar kadastra Nr.4201 900 5157, kas atrodas Raunas ielā 6, Cēsīs, Cēsu novadā,
tirgus vērtība atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 15.aprīlī noapaļojot ir:
6 500 EUR (Seši tūkstoši pieci simti 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. Es neuzņemos 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 manām zināšanām un pārlicību:

- *saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi;*
- *secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi;*
- *man nav ne pašreizēja, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā;*
- *īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;*
- *mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības;*
- *vērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.*

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.16)

L.Pētersone

5.Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Ierobežojošie faktori:

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

Informāciju pieprasīja Aigars Kerpe 09.04.2026 08:13:32

VIDZEMES RAJONA TIESA

Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1024 10

Kadastra numurs: 4201 900 5157

Adrese: Raunas iela 6 - 10, Cēsis, Cēsu nov.

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|----------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Dzīvoklis Nr. 10. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, palīgceltnēm un zemes. <i>Žurn. Nr. 300002567291, lēmums 10.11.2008, tiesnese Inese Kiršteine</i> | 249/4174 | 24.9 m ² |
| I. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi | Daļa | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| II. daļa 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats | Daļa | Summa |
| 1.1. | Īpašnieks: Cēsu pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048. | 1 | |
| 1.2. | Pamats: 2008.gada 14. februāra Cēsu pilsētas domes lēmums Nr.150. <i>Žurn. Nr. 300002567291, lēmums 10.11.2008, tiesnese Inese Kiršteine</i> | | |
| II. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem | | |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| III. daļa 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu | Platība, lielums | |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| III. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi | Platība, lielums | |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |

Forma A



LATVIJAS REPUBLIKA

CĒSIS

RAUNAS IELA 6

Zemes kadastra Nr. 4201-005-1406

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Cēsu pilsētas domes 11.03.1999. lēmumam
Nr.192, protokols Nr 5

Plāns sastādīts pēc 1998.gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem M 1: 500

Zemes kopplatība ir 1 191 m²

Zemes īpašums reģistrēts Cēsu zemes

grāmatu nodaļas Cēsu pilsētas zemes grāmatā

1999. gada 3. pūrijā

Nodalījuma (folijas) Nr. 1024

Zemes grāmatu nodaļas tiesnesis :

Zemesgrāmatu nodaļas
licencas

I. Mihajova



VALSTS ZEMES DIENESTS

CĒSU nodaļa

Nodaļas vadītāja

S.Krūklite

S. Krūklite

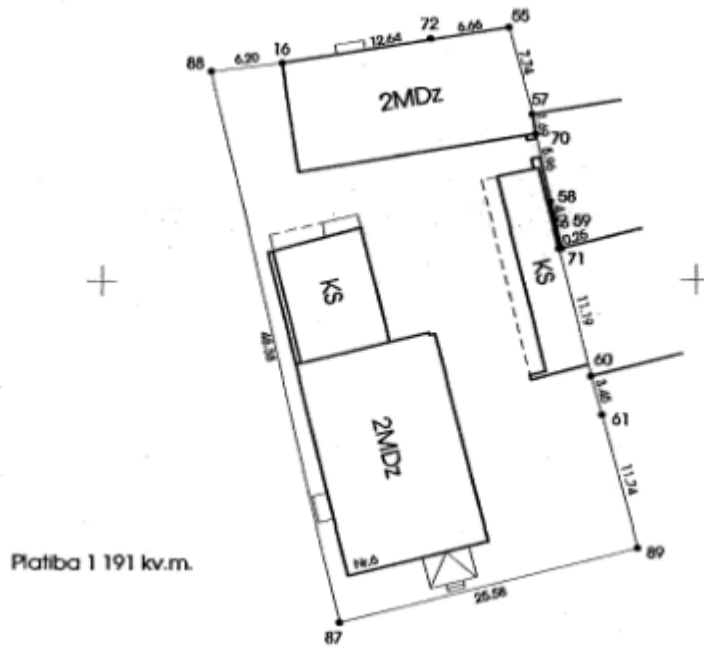
11.06.1999.

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.10, Raunas ielā 6, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

Robežpunktu koordinātas
LKS-92 sistēmā (k=0.99967):

| Nr. | X | Y |
|-----|-----------|-----------|
| 55 | 353071.68 | 577034.17 |
| 57 | 353064.22 | 577036.22 |
| 70 | 353062.55 | 577036.49 |
| 58 | 353066.74 | 577037.80 |
| 59 | 353052.77 | 577038.78 |
| 71 | 353052.70 | 577038.54 |
| 60 | 353041.85 | 577041.24 |
| 61 | 353038.54 | 577042.20 |
| 89 | 353027.23 | 577045.34 |
| 87 | 353021.00 | 577020.54 |
| 88 | 353067.96 | 577008.96 |
| 16 | 353068.65 | 577015.11 |
| 72 | 353070.75 | 577027.57 |

Zemes gabala
izvietojuma shēma:



Platība 1191 kv.m.

VZD Cēsu nodaļa
SAŅEMTS 11.05.19.99.
Reģ. Nr. 272. A. Jirgona

Raunas iela 6
VZD Cēsu nodaļa
Nekustamā īpašuma formēšanas birojs

| | | | |
|--------------|--------------------|---------|-----------|
| Vad. vietn.: | <i>[Signature]</i> | R.Šova | 29.04.99. |
| Mēriņeks: | <i>[Signature]</i> | O.Kaņķe | 29.04.99. |

M 1:500

| | | | |
|-------|------|-----|------|
| Kods: | 4201 | 005 | 1406 |
|-------|------|-----|------|

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 42010051406001009-01

Lapu skaits: _____

TELPU GRUPAS KADAстра APZĪMĒJUMS


42010051406001009

dzīvoklis
(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Cēsu raj.
Cēsis
Raunas iela 6-10
Pasta indekss LV-4101

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:  Ilga Ligere

Izpildes datums: 03/04/2008

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:  Iveta Grīnberga

Pārbaudes datums: 03/04/2008



LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas vadītājs


(Vānē, Līvānā)


(paraksts)



Datums: _____ . gada 03. 04. 2008

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 42010051406001009-01
2. Telpu grupas nosaukums: dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 42010051406001009
4. Telpu grupas adrese: Cēsu raj., Cēsis, Raunas iela 6-10, pasta indekss LV-4101
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 19/05/2001
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: CĒSU PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 07/03/2008
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Ilga Ligere
9. Izpildes datums: 03/04/2008
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Iveta Grīnberga
11. Pārbaudes datums: 03/04/2008
12. Iesniegtie dokumenti:
14.02.2008. Nr.150, Cēsu pilsētas dome, Lēmums par īpašuma tiesībām
13. Apsekošanas datums: 19/05/2001
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Inta Gaigala

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 42010051406001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas
3. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
4. Būves ārsienu materiāls: 02 Laukakmeņu mūris
5. Būves stāvu skaits:
- 5.1. Virszemes: 3
 - 5.2. Pazemes: 1
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1895
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 55
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 231.8
10. Būvtilpums (kub.m.): 1825
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 545.7
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 410.3
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 410.3
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
13. Telpu grupu skaits būvē: 15
14. Dzīvokļu skaits būvē: 12

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: dzīvoklis
2. Telpu grupas numurs būvē: 009
3. Telpu grupas izmantošanas veids 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā: 2
6. Telpu grupas novietojums būvē:
 - 6.1. Augstākā stāva numurs: 3
 - 6.2. Zemākā stāva numurs: 3
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.) 24.9
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.25
9. Telpu grupas labiekārtojums
 9. 3. Vietējā krāsns apkure
 9. 4. Elektroapgāde
11. Apsekošanas datums 19/05/2001
12. Patvaldīgās būvniecības pazīmes - Nav

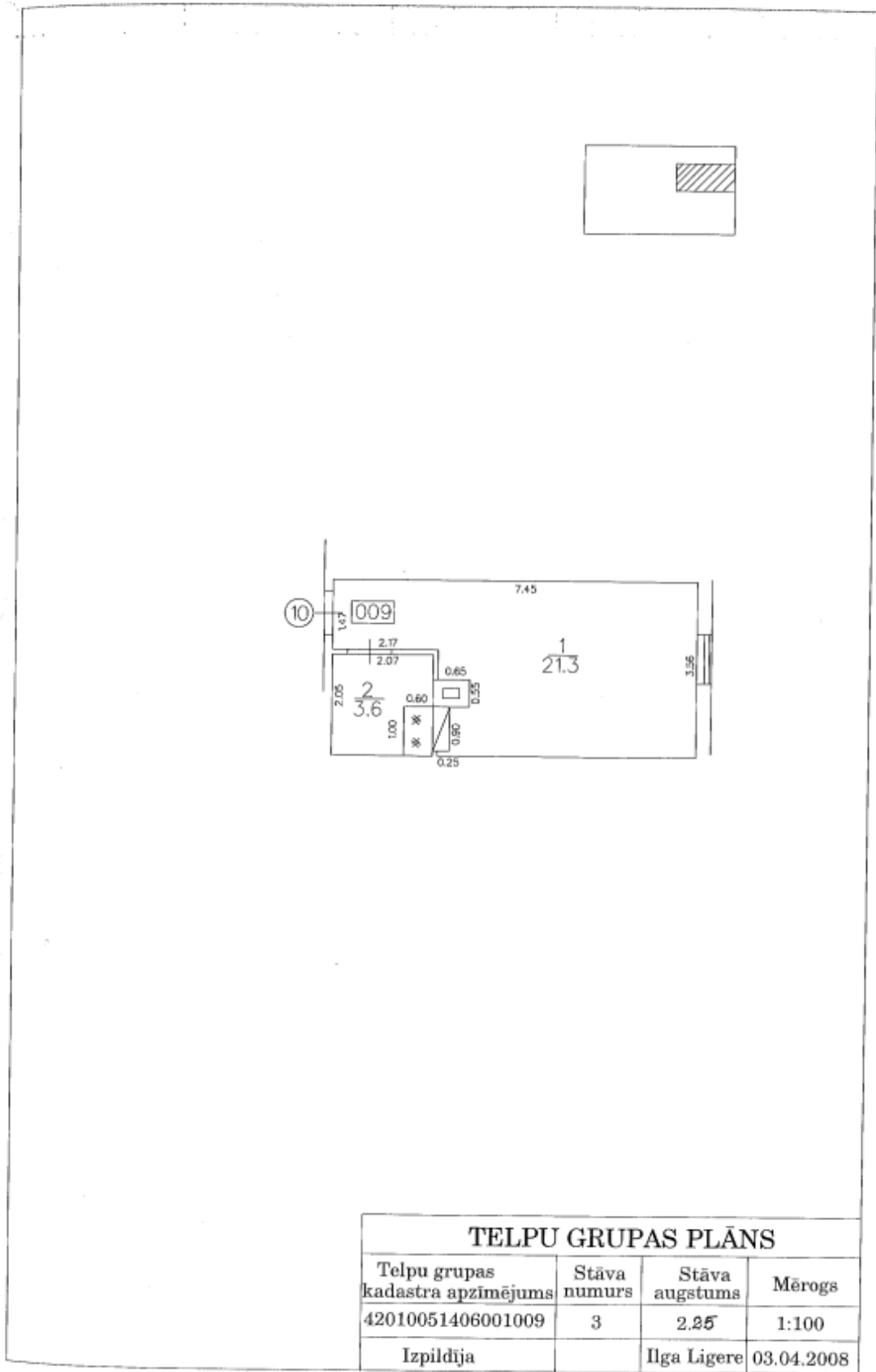
Telpu grupas kadastra apzīmējums: 42010051406001009 Izdrukas datums: 03/04/2008 Lapa Nr. 4 no 5

390000398921

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.): 24.9
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 24.9
Dzīvokļa platība (kv.m.): 24.9
Dzīvojamā platība (kv.m.): 21.3
Dzīvokļa paligtelpu platība (kv.m.): 3.6

| Telpas numurs | Stāvs | Telpas nosaukums | Telpas veids | Telpas platība (kv.m.) | Telpas augstums (m) | Patvalģas būvniecības pazīme |
|---------------|-------|------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------------|
| 1 | 3 | istaba | Dzīvojamā telpa | 21.3 | 2.25 | |
| 2 | 3 | virtuve | Dzīvokļa paligtelpa | 3.6 | 2.25 | |



TELPU GRUPAS PLĀNS

| Telpu grupas kadastra apzīmējums | Stāva numurs | Stāva augstums | Mērogs |
|----------------------------------|--------------|----------------|------------|
| 42010051406001009 | 3 | 2.25 | 1:100 |
| Izpildīja | | Ilga Ligere | 03.04.2008 |



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 42019005157 | - | 24.9 m ² | 1024 | 10 | Cēsis, Cēsu novads |

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese |
|--|---|
| 42010051406001009 | Raunas iela 6 - 10, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 |
| Nosaukums: | dzīvoklis |
| Lietošanas veids: | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes): | 3 |
| Telpu skaits: | 2 |
| Ēkas apsekošanas datums: | 19.05.2001 |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |

Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|--|
| Fiskālā kadastrālā vērtība | 1913 | 01.01.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu |
| Universālā kadastrālā vērtība | 4781 | 01.01.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 24.9 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 24.9 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 24.9 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.): | 21.3 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 3.6 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

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 | istaba | Dzīvojamā telpa | 3 | 2.25 | - | - | 21.3 | - |
| 2 | virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 3 | 2.25 | - | - | 3.6 | - |

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.10, Raunas ielā 6, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|----------------------|---------------------|---|
| Apkure | | |
| Elektroapgāde | | |

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

| Kadastra apzīmējums | Adrese | Domājamā daļa |
|---------------------|--|---------------|
| 42010051406 | Raunas iela 6, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 | 249/4174 |

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese |
|---------------------|---|--|
| 42010051406 | 9/4174 | Raunas iela 6, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 |

| | |
|--|---------------------|
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | daļēji sadalīts |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.1191 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | - |

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese |
|---------------------|---|--|
| 42010051406001 | 9/4174 | Raunas iela 6, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 |

| | |
|--|--|
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | daļēji sadalīts |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 545.8 |
| Nosaukums: | Dzīvojamā māja |
| Galvenais lietošanas veids: | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas |
| Būves tips: | 11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas |
| Uzbūvēšanas gads: | 1895 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Ēkas apsekošanas datums: | 22.09.2017 |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|-------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 545.8 |
| Lietderīgā platība (kv.m.): | 410.4 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): | 410.4 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 410.4 |
| Dzīvojamā platība (kv.m.): | 322.7 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 87.7 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 135.4 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 135.4 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

Būves kadastrālā uzmērīšana

| | |
|-------------------------|----|
| Telpu grupu skaits: | 15 |
| Virszemes stāvu skaits: | 3 |
| Pazemes stāvu skaits: | 1 |

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.10, Raunas ielā 6, Cēsis, Cēsu novadā novērtējums

| | |
|---------------------------------|--|
| Nolietojums: | V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī |
| Nolietojuma noteikšanas datums: | - |

Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa /elementa kods | Tipa /elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Būvtilpums | - | 1825.0 kub.m. | - | - |
| Apbūves laukums | - | 231.8 apbūves laukuma kv.m. | - | - |

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

| Nosaukums | Materiāls | Konstatācijas gads |
|---------------------------------|--|--------------------|
| Pamati | Akmens mūris | 1895 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks | 1895 |
| Pārsegumi | Cits neklasificēts materiāls | 1895 |
| Jumta segums | Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu | 1895 |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---|---------------------|---|
| Apkure. Vietējā. Krāsns | | Apvidū ir konstatēts |
| Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē | | Dokuments |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša | | Dokuments |
| Elektroapgāde. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Kanalizācija. Centralizētā | | Apvidū ir konstatēts |
| Karstā ūdensapgāde. Vietējā | | Apvidū ir konstatēts |

Datums: 22.09.2017

| | | |
|----------------|--------|---|
| 42010051406002 | 1/1 | Raunas iela 6A, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 |
| 42010051406003 | 9/4174 | Raunas iela 6, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 |

| | |
|--|--|
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | daļēji sadalīts |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 152.6 |
| Nosaukums: | Saimniecības ēka |
| Galvenais lietošanas veids: | 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas |
| Būves tips: | 12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes |
| Uzbūvēšanas gads: | 1950 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Ēkas apsekošanas datums: | 19.05.1999 |

| | | |
|----------------|-----------|--|
| 42010051406004 | 2885/4174 | Raunas iela 6, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 |
|----------------|-----------|--|

| | |
|--|------------------|
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | daļēji sadalīts |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 101.4 |
| Nosaukums: | Saimniecības ēka |

Nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.10, Raunas ielā 6, Cēsīs, Cēsu novadā novērtējums

| | |
|-------------------------------------|---|
| Galvenais lietošanas veids: | 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas |
| Būves tips: | 12740201 - Kūītis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabī un sabiedriskās tualetes |
| Uzbūvēšanas gads: | 1950 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Ēkas apsekošanas datums: | 19.05.1999 |

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. *16*

Lilīta Pētersone

vārds, uzvārds
150760-11307
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 5. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Funsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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