

**Nekustamā īpašuma  
„Cecīli 2”-4, Ieriķos,  
Drabešu pagastā, Cēsu novadā  
novērtējums**



# „INVEST-CĒSIS” SIA

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

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

Cēsu novada pašvaldībai

2022.gada 8.maijā

## Par nekustamā īpašuma dzīvokļa „Cecīļi 2”-4, Ieriķos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā tirgus vērtības aprēķināšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma dzīvokļa ar kadastra Nr.4246 900 0445, „Cecīļi 2”-4, Ieriķos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā un reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.725-4, 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) pieceja.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4 ar kadastra Nr.4246 900 0445, „Cecīļi 2”, Ieriķos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā, tirgus vērtība apskates datumā noapaļojot ir **EUR 1300 (Viens tūkstošis trīs simti euro)**.

Minētās īpašuma vērtības ir spēkā, ja īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, īpašums nav aprūtināts 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 aprūtinājumu, 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.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	9.lpp.
3.3.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze	9.lpp.
3.4.Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori	9.lpp.
3.5.Īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju salīdzināšanas metodi	9.lpp.
4. Kopsavilkums	12.lpp.
5. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	13.lpp.
6. Pielikums	
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;	
- Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta;	
- Profesionālās kvalifikācijas apliecinājoši dokumenti.	

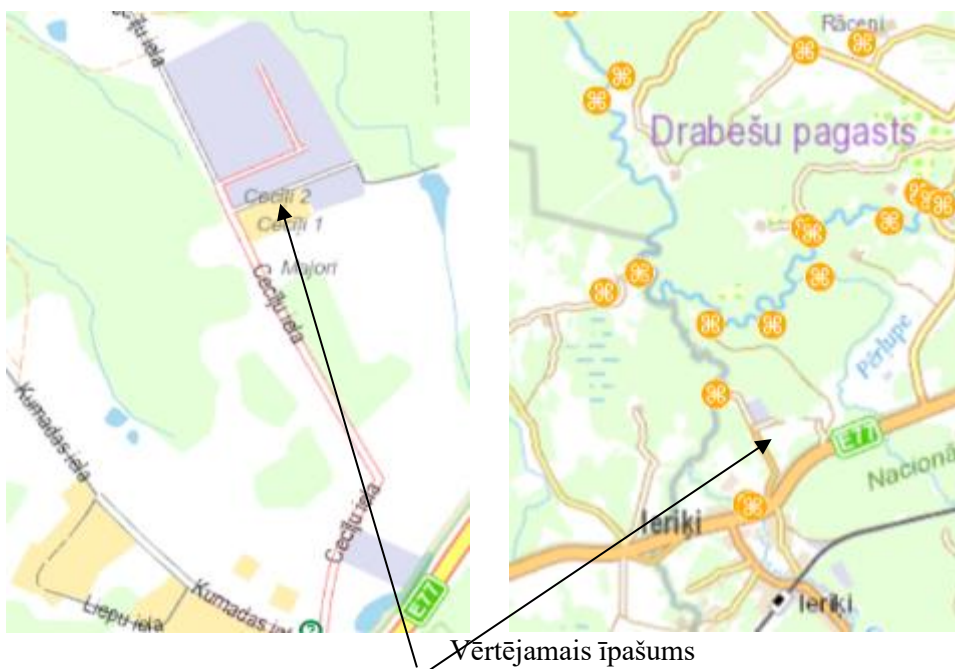
## 1. Vispārēja informācija

<b>Vērtējamais īpašums</b>	Nekustamais īpašums dzīvoklis „Cecīli 2”-4, Drabešu pagastā, Cēsu novadā (kadastra Nr.4246 900 0445).
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Cēsu novada pašvaldība.
<b>Vērtēšanas laiks</b>	2022.gada 8.maijs.
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	1. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana
<b>Vērtējamā īpašuma sastāvs</b>	Trīsistabu dzīvoklis Nr.4 ar kopējo platību 76,3 m <sup>2</sup> , 763/2766 domājamās daļas no būves un zemes.
<b>Īpašumtiesības</b>	Saskaņā ar ierakstu Vidzeme rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.725-4, pamatojoties uz 2014.gada 2.decembra Amatas novada pašvaldības izziņu Nr.10-1/12201400/A1516 īpašuma tiesības reģistrētas Amatas novada pašvaldībai.
<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu</b>	Nav ierakstu.
<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>	Dzīvoklis, nav apdzīvots.
<b>Vērtējumā izmantotā informācija</b>	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2022.gada 3.maijā. 2. Īpašumtiesību apliecināšana maijā (zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka). 3. Tehniskās inventarizācijas lieta. 4. Drabešu novada teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā <a href="http://www.cesunovads.lv">www.cesunovads.lv</a>

## 2.ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1.ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

<b>Novietojums:</b>	Vērtējamais Objekts atrodas Drabešu pagastā, apdzīvotā vietā Ieriķi.
<b>Pieklūšanas iespējas, plūsmas intensitāte, sabiedriskā transporta pieejamība:</b>	Sabiedriskais transports viegli sasniedzamā attālumā autobusa pietura, līdz a/c Cēsis – Rīga~ 1 km. Piebraukšana pa zemes ceļu. Atrašanās vieta vērtējama kā laba.
<b>Apkārtējā apbūve:</b>	Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido individuālā apbūve, Tiešā tuvumā kokapstrādes ražotne. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs.



Apbūve izvietota uz 0,141 ha liela zemes gaba la ar līdzenu reljefu. Nav nožogota.



## 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:	60-tie gadi
Dzīvojamās mājas apbūves laukums	348,7kvm
Dzīvojamās mājas kopējā platība:	284,5 kvm.
Būves stāvu skaits: - virszemes - pazemes	1 0
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība:	76,3 kvm, t.sk. dzīvojamā platība 37,3 kvm.
Aprēķiniem izmantotā dzīvokļa platība*	76,3 kvm .
Plānojums	3 istabas un virtuve, tualete, palīgtelpas. Plānojums ir neracionāls, mūsdienu prasībām neatbilstošs. Zemas labiekārtotības pakāpes dzīvoklis.

Pamati	- dz/betons.
Ārsienas	- silikātķieģeļi.
Pārsegumi	- dz/betona.
Jumts (segums)	- līmētielokšņu materiāli
Ūdensapgāde	- pagasta centralizētie tīkli.
Kanalizācija	- pagasta centralizētie tīkli.
Apkure	- krāsns.
Elektroapgāde	- pieslēgums centralizētiem tīkliem.
Kopējais tehniskais stāvoklis	– apmierinošs/slikts

<b>DZĪVOKĻA APDARE:</b>	
logi:	- koka
durvis:	-koka
griesti:	- krāsoti.
sienas:	- tapetes,
grīda:	- koka; pape.
Kopējais dzīvokļa tehniskais stāvoklis	– slikti.

### 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 3.maijā**.

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 Imantā, 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.

Terminu „Piespiedu pārdošanas vērtība” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrēta darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šī standartā definētajām bāzēm. (LVS 401:2013, p.3.19.1).

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, kā arī atrašanās vietu, vērtētāji secina, ka tā kā īpašums tiek izmantots un reģistrēts zemesgrāmatā kā dzīvoklis daudzdzīvokļu dzīvojamajā ēkā, tad optimāli būtu saglabāt šo funkciju. Vērtētāji aprēķinos vērtējumā īpašuma labāko izmantošanas veidu saista ar dzīvojamās 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.

Vairāk pieprasīti ir vienistabu un divistabu dzīvokļi, dzīvokļi ar lielām platībām tiek pārdoti reti, jo jāreķinās ar komunālajiem izdevumiem.

Interneta portālā [www.ss.lv](http://www.ss.lv) Drabešu pagastā vērtēšanas brīdī dzīvokļi netiek piedāvāti, tuvākais piedāvājums Straupes pagastā:

- Pekši 1-2, divistabu dzīvoklis pirmskara laikā celtas koka guļbūves mājā ar kopējo platību 38,6 kvm, vietējais ūdensvads, krāsns apkure, mazdārziņš, Pekša ezera krastā. Prasītā cena 2022.gada maijā EUR 13000( 333 EUR/kvm).



Drabešu pagastā dzīvokļu cenas svārstās 100- 700 EUR/kvm, atkarībā no tehniskā stāvokļa, atrašanās vietu pagastā, Ieriņos cenas ir ievērojami augstākas. Dzīvokļi ar malkas apkuri tiek pieprasīti gan pilsētā, gan citās apdzīvotās vietas dēļ zemajiem komunālajiem maksājumiem.

### 3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Zemas labiekārtotības pakāpes dzīvoklis (-);
- Neracionāls plānojums (-)
- Maza zemes platība (-)
- Apbūves tehniskais stāvoklis (-)



### 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.Līgatnes pagasts, Augšlīgatne, Andreicēni 4

2-istabu dzīvoklis 1950.gadā būvētas 2-stāvu koka/mūra konstrukciju dzīvojamās mājas 1.stāvā ar kopējo grīdu platību 33,2 kvm, apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietējais Ū,K, krāsns apkure. Atrašanās vieta līdzvērtīga. Pārdošanas cena 2021.gada maijā EUR 850.



#### 2.Drabešu pagasts, Dz/cela ēka 82.kilometrs-2

2-istabu dzīvoklis 1965.gadā būvētas divģimeņu koka konstrukciju dzīvojamās mājas 1.stāvā ar kopējo grīdu platību 37,9 kvm, apmierinošā tehniskā stāvoklī, krāsns apkure. Atrašanās vieta sliktāka. Pārdošanas cena 2021.gada maijā EUR 3000.



#### 3.Vaives pagasts, Rāmuļu stacija -5

2-istabu dzīvoklis 1930.gadā būvētas 2-stāvu laukakmeņu mūra dzīvojamās mājas 2.stāvā ar kopējo grīdu platību 34,2 kvm, zemas labiekārtotības pakāpes dzīvoklis (āra tualete, vietējais ūdensvads no akas) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Atrašanās vieta sliktāka, noslēgts nomas līgums. Pārdošanas cena 2019.gada oktobrī EUR 850.



4.Priekuļu pagasts, Priekuļi, Ziedu 6- 1.

2–istabu dzīvoklis 11913.gadā būvētas koka konstrukciju divstāvu mājas 1. stāvā ar kopējo platību 38,9 kvm, pagasta ūdensvads un kanalizācija, krāsns apkure. Pārdošanas cena 2021.gada augustā EUR 3750.



3.6.Salīdzinājuma tabula.

	Salīdzināmie objekti			
	Dz/ceļa ēka	Rāmuļu stac.	Ziedu 6	Andricēni
Pārdošanas cena, EUR	3 000	850	3 750	850
Dzīvokļa platība, m <sup>2</sup>	37,9	34,2	39,8	33,2
Cena par m <sup>2</sup>	79,16	24,85	94,2	25,6
<b>Vērtības koriģēšana</b>				
Pārdošanas laiks	2021.mai.	2020.jan.	2021.aug.	2021.mai.
Korekcijas koeficienti				
- atrašanās vieta	5%	10%	-20%	0%
-apbūves tehniskais stāvoklis	-30%	-30%	-30%	-20%
- grīdu platība	-10%	-10%	-10%	-10%
-zemes gabala platība	-10%	-20%	0%	-5%
-inženierkomunikācijas	0%	0%	-10%	5%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	0%	0%	0%
-plānojums	-15%	-5%	-5%	-5%
-palīgceltnes	-10%	0%	-10%	0%
-apgrūtinājumi	0%	30%	0%	0%
- stāvs	0%	0%	0%	0%
-citi faktori	-5%	0%	0%	0%
Pārrēķina koeficients	-75%	-25%	-85%	-35%
Reducētā vērtība EUR/m <sup>2</sup>	19,79	18,64	14,13	16,64
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m <sup>2</sup>	<b>17,3</b>			
Vērtējamā objekta platība m <sup>2</sup>	76,3			
Aprēķinātā vērtība. EUR	<b>1 320</b>			

Īpašuma tirgus vērtība 2022.gada 8.maijā pēc tirgus (salīdzināmo datu) pieejas noapaļojot ir EUR 1300 (Viens tūkstošis trīs simti euro).

## 4.Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4 ar kadastra Nr.4246 900 0445 „Cecīļi 2”, Ieriķos, Drabešu pagastā, Cēsu novadā, tirgus vērtība apskates datumā noapaļojot ir: **EUR 1300 (Viens tūkstošis trīs 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. Mēs neuzņemamies atbildību arī par tādām iespējamām īpašuma cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, vērtējuma pamatā izmantojot vērtētāja rīcībā esošos nekustamā īpašuma tirgus datus līdz 2021.gada 19.novembrim, kad LR Ministru kabinets izdeva rīkojumu “Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu”. Novērtējumā nav ņemta vērā COVID-19 izraisītās Globālās pandēmijas un vērtēšanas atskaites sagatavošanas datumā LR izsludinātā ārkārtas stāvokļa ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu, jo nav pieejami pietiekami tirgus dati, kas ļautu veikt atbilstošas vērtējamā nekustamā īpašuma vērtības korekcijas. Tādēļ, stabilizējoties situācijai Latvijas ekonomikā un nekustamā īpašuma tirgū un iegūstot to apstiprinošu tirgus informāciju, bet ne vēlāk kā pēc 6 (sešiem) mēnešiem, ir ieteicams veikt novērtējuma aktualizāciju atbilstoši jaunajai situācijai nekustamā īpašuma tirgū.

*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.



Pielikumi

Zemesgrāmatu datubāze Internētā <http://www.zemesgramata.lv> info@zemesgramata.lv



### Zemesgrāmatu apliecība

Cēsu rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa  
 Drabešu pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 725 - 4  
 Kadastra numurs: 42469000445  
 "Cecīļi 2" - 4, Ierīki, Drabešu pag., Amatas nov.

I daļa 1. lokaļa		Domājamā daļa	Piņtība lielums
Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pļoventotie zemes gabali			
1.1 Dzīvoklis Nr. 4.			76.3 m <sup>2</sup>
1.2 Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42460070241001).		763/2766	
1.3 Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 42460070241).		763/2766	
<i>Zurn. Nr. 300003807661, lēmums 26.02.2015, tiesnese Inese Kiršteine</i>			
II daļa 1. lokaļa		Domājamā daļa	Sūmma
Nekustamā īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats			
1.1 Īpašnieks: Amatas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000957242.		1	
1.2 Pamats: 2014. gada 2. decembra Amatas novada pašvaldības izziņa Nr. 10-1/1220140035/A1516.			

Kancelejas nodeva 21.34 EUR samaksāta

Zurnāla Nr. 300003807661, datums 20.02.2015, lēmuma datums 26.02.2015

Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur tiesnese lēmumu un informāciju par īpašuma sastāvu.

Inese Kiršteine



**Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta**

- 1. Kadastra objekta identifikators** .....42460070241001004  
**1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:**.....Nav  
**1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:**.....Nav  
**10. Būves pamatdati**  
 10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42460070241001  
 10.1.1. Adrese:....."Cecīji 2", Ieriķi, Drabešu pag., Amatas nov.  
 10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja  
 10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas  
 10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....284.5  
 10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....348.7  
 10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1  
 10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0  
 10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....2908 - Silikātkieģeļi  
 10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....5  
 10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav  
 10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....45  
 10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.03.2001  
 10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē  
 10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē  
 10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....  
 42460070241  
 10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

- 11. Būves tips**  
 11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42460070241001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11230102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

- 12. Būves konstruktīvie elementi**  
 12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42460070241001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karīzesi	Silikātkieģeļi
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Furnis (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli

- 13. Būves apjoma rādītāji**  
 13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42460070241001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	348.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	284.5 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1151 kub.m.	Nav	Nav

- 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**  
 14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....42460070241001004  
 14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....76.3  
 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav  
 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....76.3  
 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>).....39  
 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>).....37.3

Nekustamā īpašuma dzīvokļa „Cecīļi 2”-4, Drabešu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m<sup>2</sup>).....0  
 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....0

**16. Telpu grupas pamatdati**

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42460070241001004  
 16.1.1. Adrese:....."Cecīļi 2" - 4, Ieriķi, Drabešu pag., Amatas nov.  
 16.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā  
 16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa  
 16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....1  
 16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....8  
 16.1.6. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....76.3  
 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.03.2001  
 16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav  
 16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....42460070241001  
 16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....42460070241

**17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji**

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42460070241001004

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3	3	3	15.1
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3	3	3	14.8
3	Ģailenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	19.4
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3	3	3	9.1
5	Vējrozis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	1.1
6	Telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	4.2
7	Telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	6.8
8	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	5.8

**18. Labiekārtojumi**

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....42460070241001004 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Notekšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apture, Vārdēji, Krāms	Dokuments	
Aitīšanas iekārtas, Mehāniskās	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde, Centralizēta	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi, Podis / pisaīrē / bidē	Dokuments	
Elektronapgāde, Centralizēta	Dokuments	
Kanalizācija, Centralizēta	Dokuments	
Karstā ūdens apgāde, Individuāla	Dokuments	
Kurināmais, Cietais	Dokuments	
Vēdināšana, Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....12.11.2014

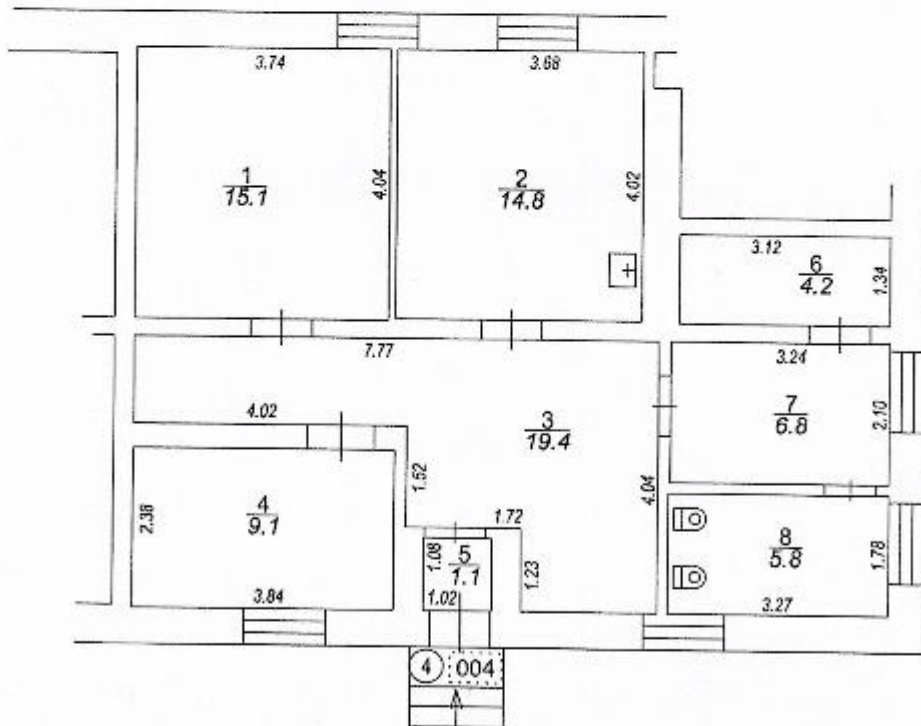
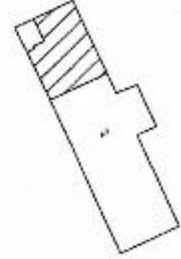


Nekustamā īpašuma dzīvokļa „Cecīļi 2”-4, Drabešu pagastā, Cēsu novadā novērtējums

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	341988.34	570655.73

Ceļš



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū



