

2025. gada 23.maijā

PIELIKUMS

2024.gada 7 .augusta nekustamā īpašuma,
Dzīvokļa Nr.4, Rūpniecības ielā 3A, Jaunpiebalgā, Cēsu novadā
novērtējumam

Esam veikuši nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4 Rūpniecības ielā 3A, kadastra Nr.4256-900-0265, kas atrodas Jaunpiebalgā, Cēsu novadā, atkārtotu novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Vērtējuma pielikums sagatavots Jaunpiebalgas apvienības pārvaldes vajadzībām.

Pamatojoties uz izmaiņām tirgus situācijā un izmaiņām nekustamā īpašuma sastāvā, darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.4 Rūpniecības ielā 3A, Jaunpiebalgā, Cēsu novadā, 2025.gada 23.maijā visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir **EUR 4400 (Četri tūkstoši četri simti euro)**

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

Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja novērtēšanas datumā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt objekta vērtību.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā, un ja uzskata, ka īpašums ir brīvs no hipotēku saistībām uz tā pārdošanas brīdi.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
(sertifikāts Nr.17)

I.Kampe

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums dzīvoklis Nr.4 Rūpniecības ielā 3A, Jaunpiebalgā, Jaunpiebalgas novadā (kadastra Nr.4256 900 0265).
Vērtējuma pasūtītājs	Jaunpiebalgas apvienības pārvalde.
Vērtēšanas laiks	2025.gada 23.maijs.
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Divistabu dzīvoklis Nr.4 ar kopējo platību 56 m ² , 560/3142 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar ierakstu Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā 489-4 īpašuma tiesības reģistrētas Jaunpiebalgas novada pašvaldībai. Pamats: 1999.gada 11.jūnija zvērināta revidenta izziņa.
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 2024.gada 7.augustā. 2. Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļējuma datorizdruka). 3. Tehniskās inventarizācijas lieta. 4. Jaunpiebalgas pilsētas teritoriālā plānojuma 2016.-2026.gadam kartogrāfiskais materiāls un apbūves noteikumi lapā www.cesis.lv
Piezīmes.	Saskaņā ar īpašnieka sniegto mutisko informāciju, no iepriekšējā apskates brīža dzīvokļa tehniskajā stāvoklī nav notikušas būtiskas izmaiņas.

2.Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja

Izmantotajā metodē vērtētāji salīdzina vērtējamo Īpašumu ar līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kas pārdoti nesenā pagātnē vai arī patreiz tiek piedāvāti nekustamā īpašuma tirgū. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtējamo Īpašumu un koriģē to pārdošanas vai piedāvājuma cenas atkarībā no tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Analizējot tirgū piedāvāto īpašumu cenas un konkrētu pirkšanas – pārdošanas darījumu rezultātus, jāsecina, ka īpašumu reālā tirgus darījuma rezultāts vidēji ir 75 – 95 % robežās no prasītās cenas. Pie tam jāņem vērā arī risks, vai īpašums vispār tiks pārdots.

- Stacijas ielā 9, Jaunpiebalgā, 1948.gadā celtas 2-stāvu koka konstrukciju mājas 1.stāvā divistabu dzīvoklis atbilstoša tehniskā stāvoklī, komunikācijas : aka, sausā tualete, krāsns apkure, grīdu platība 43,5 kvm. Pārdošanas cena 2024.gada septembrī EUR 2000.



- Mūri 1, Raunas pagastā, 1960.gadā celtas 2-stāvu koka konstrukciju mājas 1.stāvā divistabu dzīvoklis atbilstoša tehniskā stāvoklī, komunikācijas : aka, sausā tualete, krāsns apkure, grīdu platība 56,6 kvm. Pārdošanas cena 2024.gada aprīlī EUR 4200.



- Brāļu Kaudzīšu ielā 3, Jaunpiebalgā, 1970.gadā celtas 3-stāvu silikātkieģeļu mūra daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā divistabu dzīvoklis atbilstoša tehniskā stāvoklī, pagasta komunikācijas, grīdu platība 39,64 kvm. Pārdošanas cena 2023. gada septembrī EUR 6000.



Analizēts ar pašreizējais vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Pašreizējā brīdī sludinājumu portālā www.ss.lv Jaunpiebalgā netiek piedāvāti dzīvokļi iegādei, tikai viens vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgs īpašums:

- Norkalni 8, Vecpiebalgā, 2 stāvu ēkas 1.stāvā- vienistabu dzīvoklis labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, pagasta komunikācijas, 32 kvm platībā. Prasītā cena 2025.gada maijā EUR 5000 (156 EUR/kvm).



3.Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- Ēkai metāla lokšņu jumta segums (+);
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis (-);
- zeme nav īpašuma sastāvā (-)
- komunikāciju trūkums (-).

3.Salīdzinājuma tabula.

	Salīdzināmie objekti		
	Stacijas 9	Br.Kaudzišu 3	Mūri
Pārdošanas cena, EUR	2 000	6 000	4 200
Dzīvokļa platība, m ²	43,5	39,6	56,6
Cena par m ²	45,98	151,52	74,2
Vērtības koriģēšana			
Pārdošanas laiks	2024.sep.	2023.sep.	2024.apr.
Korekcijas koeficienti			
- atrašanās vieta	0%	0%	0%
-apbūves tehniskais stāvoklis	20%	-5%	5%
- grīdu platība	0%	-5%	0%
-inženierkomunikācijas	0%	-30%	0%
-darījuma noslēgšanas laiks	0%	5%	0%
-plānojums	5%	0%	0%
- stāvs	0%	0%	0%
- zeme	0%	0%	0%
-citi faktori	0%	0%	0%
Pārreķina koeficients	25%	-35%	5%
Reducētā vērtība EUR/m ²	57,48	98,49	77,91
Vidējātā reducētā vērtība EUR/m ²	77,96		
Vērtējamā objekta platība m ²	56		
Aprēķinātā vērtība. EUR	4 366		

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2025.gada maijā aprēķināta (noapaļojot) EUR 4400.