

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs: CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA
Reģ.nr.: 90000031048

Dzelmes iela 2-24, Melnbārži, Zosēnu pagasts, Cēsu novads



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

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu – nekustamo īpašumu ar adresi:

✓ **Dzelmes iela 2-24, Melnbārži, Zosēnu pagasts, Cēsu novads, kadastra numurs – 4298 900 0017.**

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 8. septembrī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti aktuālākie dati. Novērtējamais objekts dabā apsekots 2025. gada 8. septembrī. Novērtējamā objekta apsekošanu dabā veica sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcīte.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma akta sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaitei tekstā.

Adrese:	Dzelmes iela 2-24, Melnbārži, Zosēnu pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs:	4298 900 0017

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

viena nekustamā īpašuma, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr.24 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma domājamās daļas 6780/141820 no būves – dzīvojamās mājas (kad.apz.42980030161018) un būves – kūts ar šķūni (kad.apz.42980030161019).

dzīvokļa platība:	67,80 kv.m (saskaņā ar VZD KR datiem)
dzīvokļa apdares stāvoklis:	slikts
daudzdzīvokļu mājas tehniskais stāvoklis:	apmierinošs (vizuālā apskate); V2 – ēka labā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar VZD KR datiem)
pārbūve:	nav
infrastruktūra:	attīstīta
inženierkomunikācijas/labierīcības:	elektroapgāde, centrālā ūdensapgāde un kanalizācija, centrālā apkure
pašreizējā izmantošana:	dzīvojamās telpas
labākais izmantošanas veids:	pašreizējais

Īpašuma tiesības:

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048.

Īpašuma tiesības nostiprinātas Zosēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0022 3767-24.

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtēšanas dienā. Šis vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, iesniegšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez SIA Arco Real Estate rakstiskas piekrišanas.

Pasūtītājs:	CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048
Objekta apsekošanas datums:	2025. gada 8. septembris
Vērtēšanas datums:	2025. gada 8. septembris
Atskaite sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica: SIA Arco Real Estate, reģ. Nr.40003323328

Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcīte.

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Dzelmes iela 2-24, Melnbārži, Zosēnu pagasts, Cēsu novads tirgus vērtība novērtējamā objekta novērtēšanas dienā sastāda –

€ 4 000 (četri tūkstoši eiro).

Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicamies par sadarbību!

SIA Arco Real Estate
Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

Vērtējumu sagatavoja un objekta apskati veica:
SIA Arco Real Estate
Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente
Guna Pūcīte

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

Saturs

I Vēstule pasūtītājam

Novērtējamā objekta novietojuma shēma

Fotogrāfijas

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

III Novērtējamā objekta vērtējums

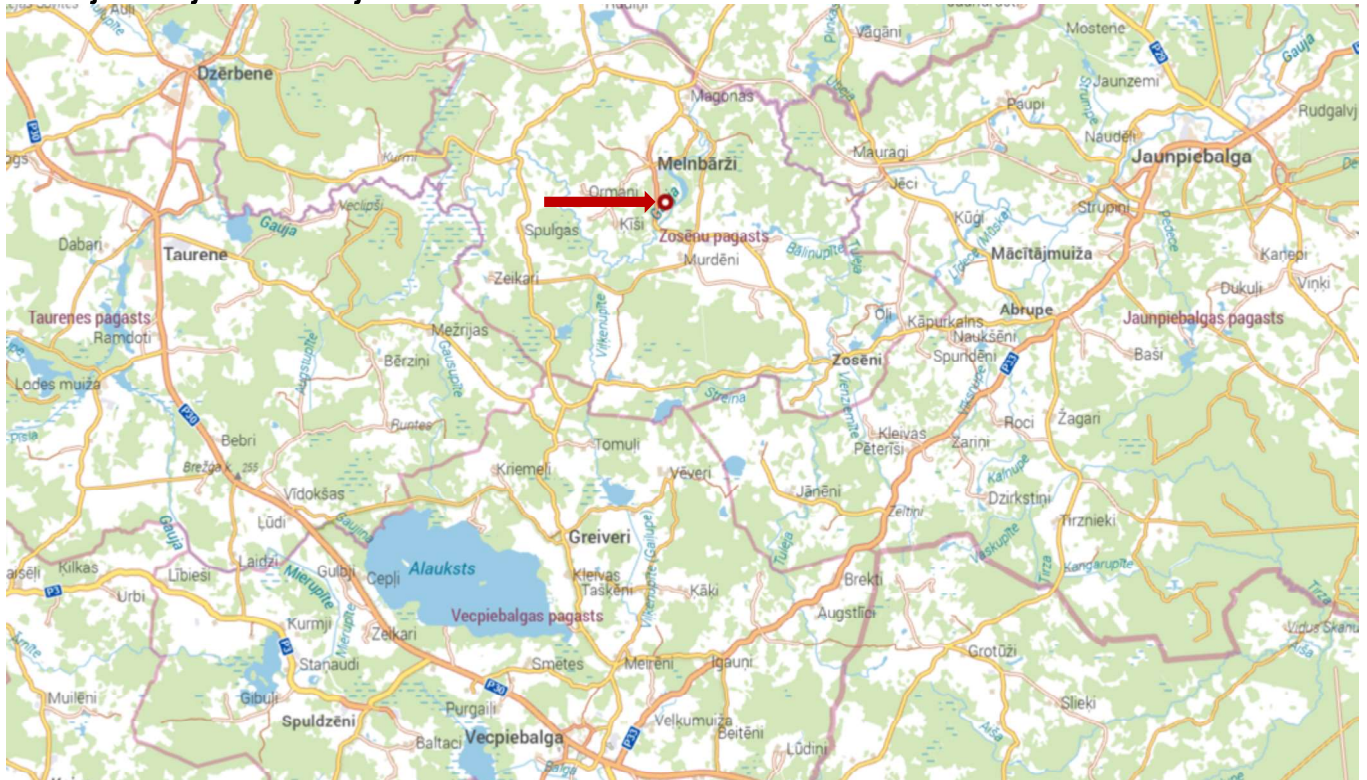
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids
2. Objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums
4. Novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori
5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšana

IV Slēdziens

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

VI Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums

Novērtējamā objekta novietojuma shēma

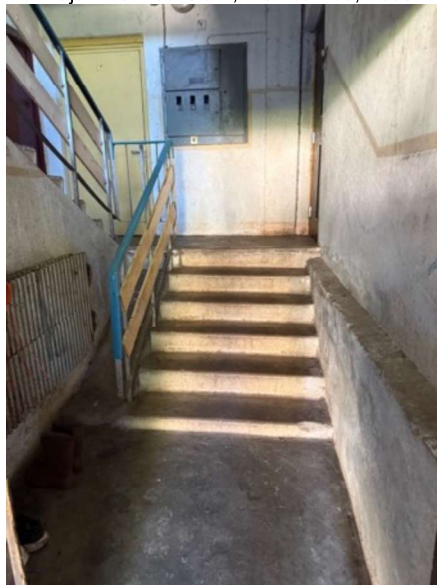


www.balticmaps.eu

Fotogrāfijas



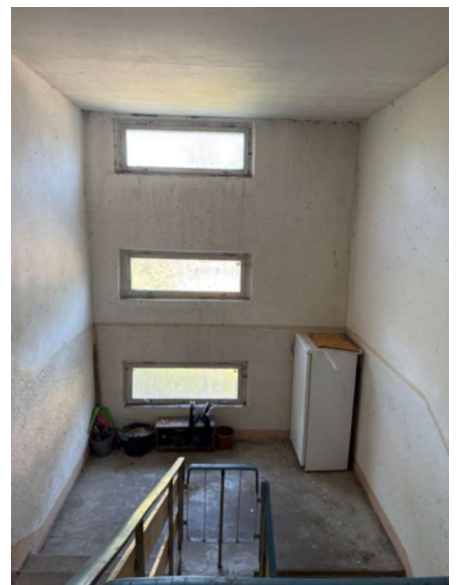
Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Dzelmē ielā 2, Melnbāržos, Zosēnu pagastā, Cēsu novadā



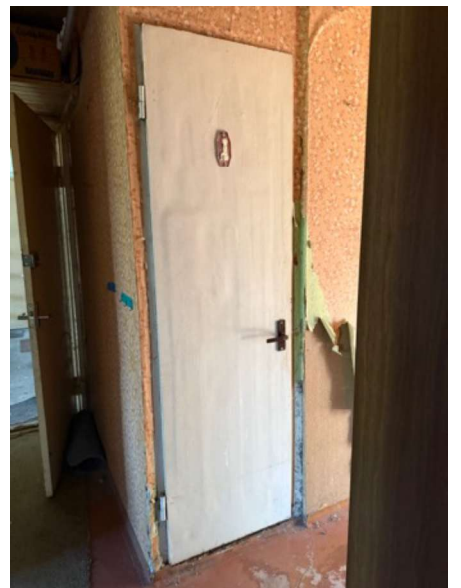
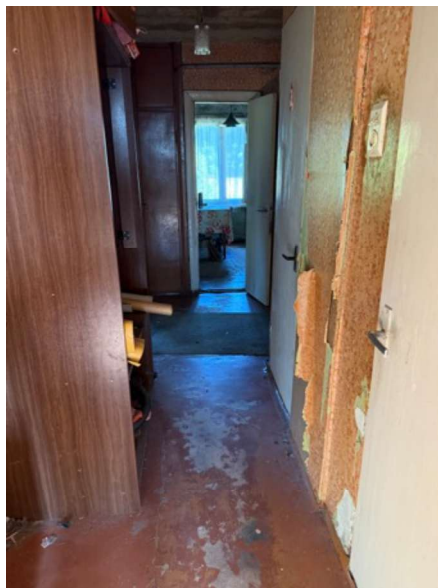
Kāpņu telpa



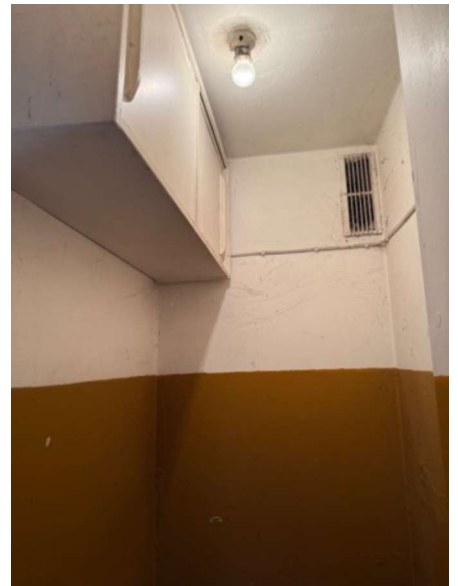
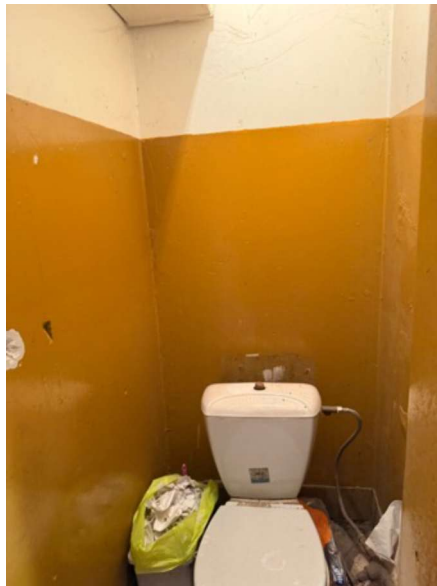
Dzīvokļa Nr.24 ārdurvis (koka)



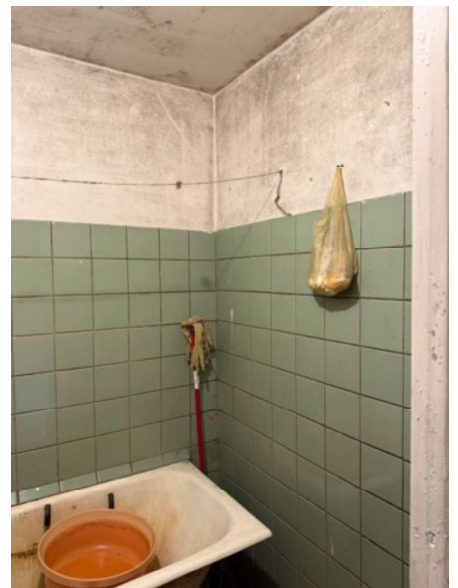
Kāpņu telpa



Gaitenis



Tualete



Vannas istaba



Virtuve



Istaba



Istaba



Lodžija



Istaba



Pie daudzdzīvokļu mājas esošā palīgēka – kūts ar šķūni

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

Novērtējamais objekts – dzīvoklis ar adresi Dzelmes iela 2-24, Melnbārži, Zosēnu pagasts, Cēsu novads atrodas Zosēnu pagasta administratīvajā centrā – Melnbāržu ciemā, ~17km attālumā no Jaunpiebalgas, ~18km attālumā no Vecpiebalgas, ~16km attālumā no Dzērbenes, ~50km attālumā no Cēsīm un ~130km attālumā no Rīgas. 2024.gadā Zosēnu pagastā reģistrēti ~300 iedzīvotāji. Apdzīvotā vieta izveidojusies pēckara gados kā ciema padomes un kolhoza "Gaujaslīči" centrālais ciemats. Melnbāržu ciemā atrodas Zosēnu kultūras nams un sabiedrisko pakalpojumu centrs. veikals. Piebraukšana Melnbāržu ciemam – pa smilts/grants seguma valsts vietējiem autoceļiem. Tuvākajā apkārtnē novērtējamam objektam atrodas individuālās dzīvojamās mājas, Zosēnu kultūras nams un sabiedrisko pakalpojumu centrs. Piekļūšana – laba, pa asfalta seguma Dzelmes ielu. Pie mājas ir iespējams novietot auto. Sabiedriskā transporta nodrošinājums – apmierinošs, kursē sabiedriskais transports (autobuss).

Daudzdzīvokļu mājas raksturojums:

Ēkas tips/sērija	Vieglbetona bloki, ekspluatācijā kopš 1984. gada.
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs (vizuālā apskate)
Nolietojums	V2 – ēka labā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar VZD KR datiem)
Stāvu skaits ēkai	3
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	3
Dzīvokļa novietojums ēkā	Gala sekcija
Koplietošanas telpa	Kāpņu telpā veikts vienkāršs, apmierinošas kvalitātes remonts
Pagrabstāvs	Ir (pagrabstāvā atrodas dzīvokļa īpašumam piekritoša palīgtelpa – noliktava)
Atkritumu vads	Nav
Palīgēkas	Ir – kūts ar šķūni (domājamās daļas)

Dzīvokļa raksturojums:

Dzīvokļa platība	67,80 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem)
Istabu skaits	3
Lodžija/balkons	Ir, lodžija – 6,90 kv.m.
Pakešu logi	Nav
Iebūvētas mēbeles	Nav
Parkets	Nav
Kamīns	Nav
Metāla ārdurvis	Nav
Siltā grīda	Nav

Inženierkomunikāciju raksturojums:

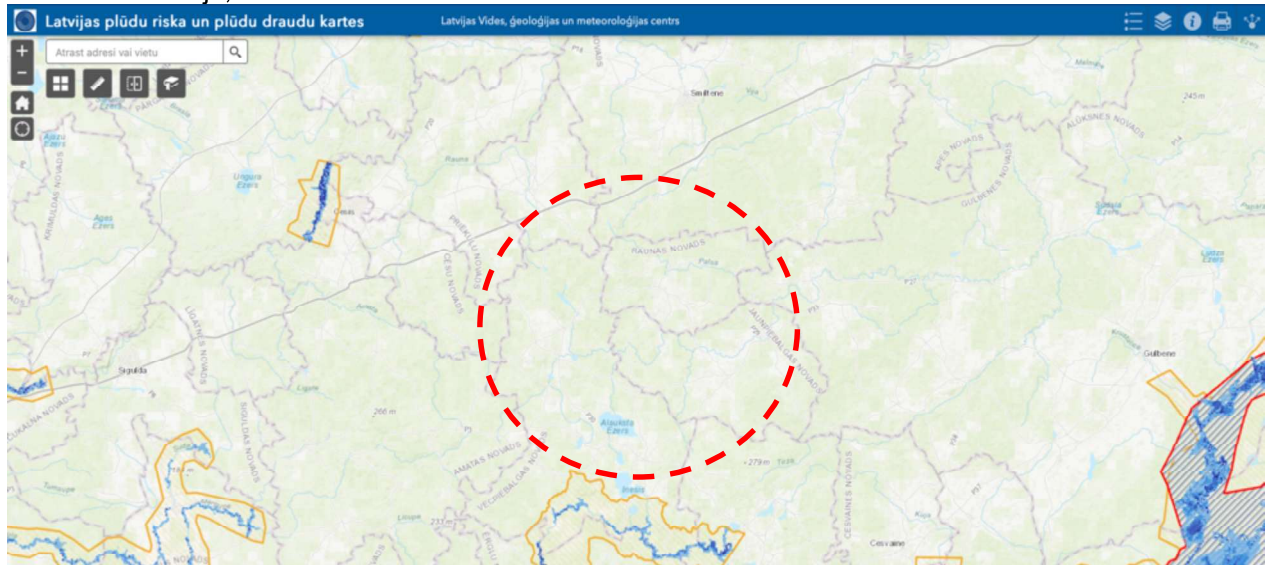
Elektroapgāde	Ir (centralizēti)
Apkure	Ir (centralizēti)
Aukstā ūdens apgāde	Ir (centralizēti)
Karstā ūdens apgāde	Ir (centralizēti)
Kanalizācija	Ir (centralizēti)
Radiatori	Ir
Santehnika	Ir
Gāzes apgāde	Nav

Telpu raksturojums:

Telpas nosaukums	Platība, kv.m.	Stāvs	Grīdas	Sienas	Griesti	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	18,10	3	grīdas pape	tapetes	krāsoti	koks	koks	slikts
Istaba	12,70	3	grīdas pape	tapetes	krāsoti	koks	koks	slikts
Istaba	8,00	3	grīdas pape	tapetes	krāsoti	koks	koks	slikts
Vannas istaba	2,60	3	flīzes	flīzes	krāsoti	koks		slikts
Tualete	0,90	3	flīzes	krāsotas	krāsoti	koks		slikts
Gaitenis	9,00	3	grīdas pape	tapetes	bez apdares	koks		slikts
Virtuve	7,90	3	grīdas pape	krāsotas	bez apdares	koks	koks	slikts
Pieliekmais	0,40	3						slikts
Pieliekmais	1,30	3						slikts
Lodžija	6,90	3						slikts

Vides, sociālie un pārvaldības (ESG) faktori:

- ✓ applūšanas riska novērtējums – novērtējamais objekts, saskaņā ar kartogrāfisko materiālu <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuverts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes> un teritorijas plānojumu, neatrodas plūdu riska teritorijā;



- ✓ krasta erozijas riska novērtējums – novērtējamo objektu neietekmē;
- ✓ karstuma viļņu riska novērtējums – novērtējamo objektu neietekmē;
- ✓ savvaļas ugunsgrēku riska novērtējums – iespējamais uguns nelaimes rezultātā novērtējamo objektu var ietekmēt, bet ņemot vērā faktu, ka mežu teritorijās tiek veikti ugunsdrošības pasākumi (ugunsdrošo periodu noteikšana, mineralizēto joslu veidošana, informatīvo zīmju izvietošana, ugunsdzēsības dīķu izveidošana (piem., Latvijas valsts mežu autoceļu malās)) novērtējamā objekta savvaļas ugunsgrēka risks ir minimāls un novērtējamā objekta tirgus vērtību nemazina (riski novēršami izmantojot iespēju īpašumu apdrošināt);
- ✓ vētras, iekļaujot puteņu, riska novērtējums – kopumā novērtējamo objektu neietekmē (vētras riski novēršami īpašumu apdrošinot, savukārt puteņi īslaicīgi var ietekmēt piebraukšanas iespējas);
- ✓ īpaši smagu nokrišņu (lietus, krusa, sniegs/ledus) riska novērtējums – kopumā novērtējamo objektu neietekmē (riski novēršami izmantojot iespēju īpašumu apdrošināt).

Apbūves ilgspēja un energoefektivitāte	
1. Ēkas ilgspējas sertifikāts	
BREEAM	nē
LEED	nē
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	vietējā - centrālā (malka)
Apsildāmā platība (kv.m.)	60,90 kv.m. (dzīvokļa iekštelpu platība saskaņā ar VZD KR)
Gaisa kondicionēšanas sistēma	nav
Ventilācija	ir, dabīgā
Energoefektivitātes sertifikāts	nav
Energoefektivitātes sertifikāta veids	nav
Sertifikāta derīguma datums	nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primāri neatjaunojamai enerģijai	nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	nav
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS)	nē
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	nē
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija	nav
Citi enerģijas veidi	nav
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	nē
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	pietiekams
Atkritumu apsaimniekošana	ir, šķirošanas iespējas
Elektroauto uzlādes iespējas	nav
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	ir, iespēja novietot pagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	ir
Pieejamība personām ar invaliditāti	nav
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība	
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	Uzbūvēšanas gads - 1984., nepieciešams veikts ēkas energoefektivitātes uzlabošanas darbus.
Trūkumi/neatbilstības tehniskajām prasībām/noteikumiem (piem.atbilstība minimālajai nepieciešamajai energoefektivitātes klasei)	nav
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piem. - namu apsaimniekotājs)	nav

III Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

*Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)*

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) dzīvokļa atrašanās vietu,
 - 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts un tās tehnisko stāvokli,
 - 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
 - 4) telpu tehnisko stāvokli,
 - 5) telpu pašreizējo izmantošanu,
 - 6) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato novērtējamā objekta iespējamo izmantošanu,
- secināms, ka novērtējamā labākais izmantošanas veids atbilstu dzīvojamām telpām.

Novērtējamā objekta novērtējums veikts, un tā tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Novērtējamā objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums.

Vērtējuma uzdevums un mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtēšanas dienā.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.2.1.11.)

Tirgus noma (īre) – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.2.1.12.)

Nekustama lieta – zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu. (LVS 401:2013 p.2.1.13.)

Nekustamais īpašums – visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. (LVS 401:2013 p.2.1.14.)

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. (LVS 401:2013 p.3.5.1.)

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. (LVS 401:2013 p.3.5.4.)

Terminu **“piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs 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. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzīt attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- a) **īpašuma tiesība** – pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi;
- b) **lietojuma tiesība** – īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i., personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība);

- c) *reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).*

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- ✓ Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (direct sales approach).
- ✓ Ienākumu pieeja (income approach).
- ✓ Izmaksu pieeja (cost approach).

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

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 faktiskas 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. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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 (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu novērtējamo 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 analīzē, 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 analīzē. 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 novērtējamā 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 aprēķini 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. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas

diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ✓ ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- ✓ diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- ✓ dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi, īpašnieka izmantotai ēkai – aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā, tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus, saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi, ko pielieto, nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas 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.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka, prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$$V = NOI/R, \text{ kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.}$$

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā – sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauts sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriskā" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finanšu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- ✓ tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),

- ✓ tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācijas un aprēķina periodi,
- ✓ tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- ✓ tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- ✓ tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- ✓ tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Izmaksu pieeja

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Izmaksu 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. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu pieeju. To 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. Tā 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.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams novērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši novērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas, izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- ✓ 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.,
- ✓ 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),
- ✓ ekonomiskais jeb 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 (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotās pieejas

Vērtējumā tiks pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Šīs pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Dzīvokļu tirgus segments Vidzemes reģiona pagastu centros ir samērā aktīvs, taču tas ir atkarīgs no izglītības un sociālo pakalpojumu pieejamības, darba iespējām un infrastruktūras. Atsevišķos pagastos darījumu skaits ir liels un pārdošanas cenas ir augstas, turpretī mazattīstītās vietās – darījumi tikpat kā nenotiek, jo nav pieprasījuma. ņemot vērā, ka Melnbāržos ir viena daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kā arī izglītības un darba iespējas ir ierobežotas, pēdējo 10 gadu laikā ir reģistrēti 5 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ar adresi Dzelmē iela 2.

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓	Zeme, EUR/ha ↓	Veids ↓
☐ Dzīvoklis	Dzelmes iela 2 - 13, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.	D	14/01/2025	70.1	0	5 000	71	-	Vieglobetoni
☒ Dzīvoklis	Dzelmes iela 2 - 11, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.	D	15/08/2024	70.1	0	5 975	85	-	Vieglobetoni
☐ Dzīvoklis	Dzelmes iela 2 - 1, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.	D	01/06/2020	50.8	0	2 700	53	-	Vieglobetoni
☐ Dzīvoklis	Dzelmes iela 2 - 18, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.	D	25/09/2017	67.7	0	1 010	15	-	Vieglobetoni
☐ Dzīvoklis	Dzelmes iela 2 - 9, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.	D	11/01/2015	69.1	0	1 700	25	-	Vieglobetoni

Darījumos reģistrēto darījumu summa ir bijusi robežās no 1000 līdz 6000 €, sastādot 15 līdz 85 €/kv.m. Drustos pēdējo 5 gadu laikā reģistrēti 4 darījumi, no 1000 līdz 4000 € (15 līdz 60 €/kv.m.), Dzērbenē – 11 darījumi, no 1000 līdz 27000 € (15 līdz 510 €/kv.m./), Taurenē – 31 darījums, no 2000 līdz 25000 € (25 līdz 370 €/kv.m.).

Novērtēšanas brīdī piedāvājumā Zosēnu un Drustu pagastos dzīvokļu nav. Dzērbenē – divi piedāvājumi, par 42000 € (519 €/kv.m.) un 16000 € (254 €/kv.m.), Taurenē – četri piedāvājumi, no 26000 līdz 45000 € (429 līdz 1500 €/kv.m.).

4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā, nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) apmierinošs daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis,
- 2) īpašumā domājamās daļas no palīgēkas - kūts ar šķūni,
- 3) labs dzīvokļa plānojums, tajā skaitā divas lodžijas – 14,10 kv.m.,
- 4) pieslēgums centrālajiem ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertehniskajiem tīkliem, centrālā apkure,
- 5) labiekārtots, asfaltēts piebraucamais ceļš (Dzelmes iela), ir stāvlaukums pie mājas,
- 6) tuvumā – Gauja.

Negatīvi ietekmējoši faktori.

- 1) atrašanās vieta tālu no attīstības centriem,
- 2) mazattīstīta infrastruktūra,
- 3) piebraukšanas iespējas Melnbāržu ciemam tikai pa smilts/grants seguma valsts vietējiem autoceļiem,
- 4) dzīvokļa novietojums daudzdzīvokļu mājas 3/3 stāvā,
- 5) īpašumā nav domājamās daļas no zemes,
- 6) slikts dzīvokļa apdares stāvoklis, nepieciešams kapitālais remonts – logu/durvju, santehnikas un radiatoru maiņa.

5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšana novērtēšanas dienā.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Dzelmes iela 2 - 13, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.

Dzīvoklis

Vieglobetoni

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājamās daļas

Datums

14/01/2025

ID

2028993

Kadastra numurs

42989000007

Stāvs

2/3

Istabas

3

Platība, m²

70.1

Ārtelpas

7.0

EUR

5 000

Kop., EUR/m²

71

Iekš., EUR/m²

79

Telpām

1/1

Būvei

701/14182

Informācija

Darījumi 4

Attēli

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

2028993

Darījuma tips

Pārdod

Darījuma datums

14/01/2025

Reģistrācijas datums

20/01/2025

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

1 946.4 m²

Apbūves laukums

624.9 m²

Tilpums

6 629 m³

Stāvi

3

Būves nolietojums

V2

Uzcelšanas gads

1984

Būves kadastra apzīmējums

42980030161018

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

42980030161019, 42980030161018

Būves veids

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas

701/14182

Būves ārējo materiāls

215 - Vieglobetona bloki

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

70.1 m²

Iekštelpu platība

63.1 m²

Ārtelpas

7.0 m²

Istabas

3

Stāvs

2/3

Telpu grupas kadastra apzīmējums

42980030161018013

Telpu grupas lietošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1

Dzelmes iela 2 - 11, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.

Dzīvoklis

Viegļbetoni

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājamās daļas

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istabas

Platība, m²

Ārtelpas

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvei

15/08/2024

1954063

42989000005

1/3

3

70.1

7.0

5 975

85

95

1/1

701/14182

Informācija

Darījumi 4

Attēli

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

1954063

Darījuma tips

Pārdod

Darījuma datums

15/08/2024

Reģistrācijas datums

10/09/2024

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

1 946.4 m²

Apbūves laukums

624.9 m²

Tilpums

6 629 m³

Stāvi

3

Fiziskais nolietojums

25%

Uzcelšanas gads

1984

Būves kadastra apzīmējums

42980030161018

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

42980030161019, 42980030161018

Būves veids

Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas

701/14182

Būves ārsienu materiāls

215 - Viegļbetona bloki

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

70.1 m²

Iekštelpu platība

63.1 m²

Ārtelpas

7.0 m²

Istabas

3

Stāvs

1/3

Telpu grupas kadastra apzīmējums

42980030161018011

Telpu grupas lietošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1

Dzelmes iela 2 - 14, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.

Dzīvoklis

Viegļbetoni

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājamās daļas

Datums

ID

Kadastra numurs

Stāvs

Istabas

Platība, m²

Ārtelpas

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

Telpām

Būvei

01/07/2025

2148762

42989000013

3/3

4

92.0

14.1

5 500

60

71

1/1

460/7091

Informācija

Darījumi 6

Attēli

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

2148762

Darījuma tips

Pārdod

Darījuma datums

01/07/2025

Reģistrācijas datums

15/07/2025

Pārdevēja tips

Cits

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

1 946.4 m²

Apbūves laukums

624.9 m²

Tilpums

6 629 m³

Stāvi

3

Būves nolietojums

V2

Uzcelšanas gads

1984

Būves kadastra apzīmējums

42980030161018

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

42980030161019, 42980030161018

Būves veids

Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

Būves daļas

460/7091

Būves ārsienu materiāls

215 - Viegļbetona bloki

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

92.0 m²

Iekštelpu platība

77.9 m²

Ārtelpas

14.1 m²

Istabas

4

Stāvs

3/3

Telpu grupas kadastra apzīmējums

42980030161018014

Telpu grupas lietošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1

Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Dzelmes iela 2-24, Melnbārži, Zosēnu pagasts, Cēsu novads vērtējuma atskaite

20

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Dzelmes iela 2-13, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.		Dzelmes iela 2-11, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.		Dzelmes 2-14, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.	
Darījuma/piedāvājuma laiks		01.2025.		08.2024.		07.2025.	
Informācijas avots		CB	2028993	CB	1954063	CB	2148762
Darījuma cena, €		5 000		5 975		5 500	
Dabas faktors	nav	nav		nav		nav	
Īpašumtiesības	būves un palīgēkas dd.	būves un palīgēkas dd.		būves un palīgēkas dd.		būves un zemes dd.	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	67,80		70,10		70,10		92,00
t.sk. ārtelpas platība, kv.m.	6,90		7,00		7,00		14,10
Istabas	3		3		3		4
Dzīvokļa stāvs/ ēkas stāvi	3/3		2/3		1/3		3/3
Autostāvvietā	ir		ir		ir		ir
Noliktavas telpa	ir		ir		ir		ir
Pārbūve, neatbilstība plānojumam	nav		nav		nav		nav
Iekštelpu apdares stāvoklis	slihts		labāks		labāks		līdzīgs
Darījuma cenas korekcijas faktori, €		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, €			5 000		5 975		5 500
Īpašuma tiesības		0%	5 000	0%	5 975	0%	5 500
Finansējuma apstākļi		0%	5 000	0%	5 975	0%	5 500
Darījuma apstākļi		0%	5 000	0%	5 975	0%	5 500
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	5 000	0%	5 975	0%	5 500
Darījuma veikšanas laiks		0%	5 000	0%	5 975	0%	5 500
Koriģētā darījuma cena, €		5 000		5 975		5 500	
Vienības cena, €/kv.m.		71,33		85,24		59,78	
Objekta atrašanās vietas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Novietojums, infrastruktūra		0%		0%		0%	
Novietojums kvartālā		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%	
Zemes vienības d.d. izmantošanas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Palīgēkas d.d. izmantošanas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		-20%	-14,27	-30%	-25,57	0%	0,00
Arhitektūra, sērija un plānojums		0%		0%		0%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%		0%		0%	
Dzīvokļa novietojums ēkā		-5%		0%		0%	
Dzīvokļa iekštelpu apdare		-15%		-30%		0%	
Inženierkomunikācijas, pirts, baseins, kamīns		0%		0%		0%	
Iebūvētas mēbeles		0%		0%		0%	
Dzīvokļa platības ietekmes faktors, kv.m.		0%	0,00	0%	0,00	5%	2,99
Ārtelpu platības ietekme		0%	0,00	0%	0,00	-5%	-2,99
Autostāvvietas ietekmes faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Noliktavas telpas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-20%	-14,27	-30%	-25,57	0%	0,00
Koriģētā vienības vērtība, €	58,84	57,06		59,66		59,78	
Objekta tirgus vērtība, €	3 989						
Pārbūves legalizācijas izmaksas	0						
Objekta tirgus vērtība, (noapaļojot) €		4 000					

IV Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Dzelmē iela 2-24, Melnbārži, Zosēnu pagasts, Cēsu novads tirgus vērtība novērtējamā objekta novērtēšanas dienā, 2025. gada 8. septembrī, sastāda –

€ 4 000 (četri tūkstoši eiro).

SIA Arco Real Estate
Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

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

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- ✓ Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- ✓ Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesā informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.
- ✓ Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- ✓ Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.
- ✓ Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- ✓ Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 41 lappuses un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- ✓ Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti, izdruka no www.zemesgramata.lv,
- ✓ Izdrukas no VZD KR datu bāzes www.kadastrs.lv,
- ✓ Tehniskās inventarizācijas lieta,
- ✓ Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā Nr.20,
- ✓ I. Apeines īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110.

VI Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- ✓ vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- ✓ man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Ilze Apeine

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

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Zosēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000223767 - 24

Kadastra numurs: 42989000017

Dzelmes iela 2 - 24, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 24.			67.8 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42980030161018).		6780/141820	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42980030161019).		6780/141820	
Žurn. Nr. 300004208818, lēmums 21.10.2016., tiesnese Baiba Lielpētere			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jaunpiebalgas novada dome, reģistrācijas kods 90000031033.		1	
1.2. Pamats: 2016.gada 11.aprīļa Jaunpiebalgas novada domes lēmums Nr.60.			
Žurn. Nr. 300004208818, lēmums 21.10.2016., tiesnese Baiba Lielpētere			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Signe Rupaine (+e-lug). Pieprasījums izdarīts 04.09.2025 14:30:33.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42989000017	Dzelmes-24	67,8 m ²	100000223767	24	Zosēnu pagasts, Cēsu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2636	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2597	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2636	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2597	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42980030161018024	Dzelmes iela 2 - 24, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	10
Ēkas apsekošanas datums:	14.02.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2285	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2267	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.):	67.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	67.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	60.9

Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	38.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	22.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	6.9
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	2.5	2.5	2.5	18.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	12.7	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	8.0	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	2.6	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	0.9	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	9.0	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	7.9	-
8	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	0.4	-
9	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	1.3	-
10	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	6.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni)		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Ārējā ugunsdzēsības ūdens apgāde		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Bioloģiskā		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums:	27.04.2016
---------	------------

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
42980030161018	Dzelmes iela 2, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133	6780/141820	-
42980030161019	Dzelmes iela 2, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133	6780/141820	Jā

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēsu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42989000017	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zosēnu pagasta zemesgrāmata	21.10.2016	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	27.04.2016	-	Jaunpiebalgas novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.04.2016	3-2/228	Jaunpiebalgas novada dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	19.04.2016	3-5/226	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	11.04.2016	60	Jaunpiebalgas novada dome

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
42980030161018	269/7091	Dzelmes iela 2, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1946.4
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1984
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2018

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	51820	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	51076	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.):	1946.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	1411.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1411.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1268.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	766.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	501.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	143.4
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	534.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	534.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	30
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
42985030021	Dzelmes	-	100000223767	-	Zosēnu pagasts, Cēsu novads

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42980030161018001	Dzelmes iela 2 - 1, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018002	Dzelmes iela 2 - 2, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018003	Dzelmes iela 2 - 3, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018004	Dzelmes iela 2 - 4, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018005	Dzelmes iela 2 - 5, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018006	Dzelmes iela 2 - 6, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018007	Dzelmes iela 2 - 7, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018008	Dzelmes iela 2 - 8, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018009	Dzelmes iela 2 - 9, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018010	Dzelmes iela 2 - 10, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018011	Dzelmes iela 2 - 11, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018012	Dzelmes iela 2 - 12, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018013	Dzelmes iela 2 - 13, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018014	Dzelmes iela 2 - 14, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018015	Dzelmes iela 2 - 15, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018016	Dzelmes iela 2 - 16, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018017	Dzelmes iela 2 - 17, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018018	Dzelmes iela 2 - 18, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018019	Dzelmes iela 2 - 19, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018020	Dzelmes iela 2 - 20, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018021	Dzelmes iela 2 - 21, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018022	Dzelmes iela 2 - 22, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018023	Dzelmes iela 2 - 23, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018024	Dzelmes iela 2 - 24, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133
42980030161018901	-
42980030161018902	-
42980030161018903	-
42980030161018904	-
42980030161018905	-
42980030161018906	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	624.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	6629.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Labiekārtojumu anketa	15.03.2018	716092-1/1	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa Cēsu birojs
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	11.12.2017	236/10,16	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	30.06.2016	550399-1	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-10	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-5	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-8	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-11	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-3	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-6	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-7	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-4	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-1	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	27.04.2016	542696-2	Jaunpiebalgas novada dome

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1984
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1984
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1984
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1984

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni)		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Ārējā ugunsdzēsības ūdens apgāde		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Apvidū ir konstatēts

Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Bioloģiskā		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments
Datums: 15.03.2018		

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
42980030161019	269/7091	Dzelmes iela 2, Melnbārži, Zosēnu pag., Cēsu nov., LV-4133	Kūts ar šķūni

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	478.3
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1984
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.02.2002

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1532	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1125	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.):	478.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	478.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	478.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	478.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42985030021	Dzelmes	-	100000223767	-	Zosēnu pagasts, Cēsu novads

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42980030161019001	-
Nosaukums:	Kūts
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	18
Ēkas apsekošanas datums:	14.02.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1532	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1125	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.):	478.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	478.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	478.3
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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	16.5	-
2	Saimniecības virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	13.7	-
3	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	26.0	-
4	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	25.7	-

5	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	25.7	-
6	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	25.7	-
7	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	25.7	-
8	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	25.7	-
9	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	25.7	-
10	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	25.7	-
11	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.6	-	-	47.6	-
12	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.6	-	-	27.8	-
13	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.6	-	-	27.8	-
14	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.6	-	-	27.8	-
15	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.6	-	-	27.8	-
16	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.6	-	-	27.8	-
17	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.6	-	-	27.8	-
18	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.6	-	-	27.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1116.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	271.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1984
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1984
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1984
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1984

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:42980030161018024
Nosaukums:Dzīvoklis
Adrese: "Dzelmes" - 24, Melnbārži, Zosēnu pag., Jaunpiebalgas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:14.02.2002

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienests
Vidzemes reģionālās nodaļas
Cēsu biroja klientu apkalpošanas
konsultante*

_____ (vārds, uzvārds)

T.Vanka

_____ (paraksts)

Datums: 2016. gada 15. maijs

Izdrukas ID: 390001884950	Izdrukas datums: 13.05.2016	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42980030161018024

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42980030161018

10.1.1. Adrese:....."Dzelmes", Melnbārži, Zosēnu pag., Jaunpiebalgas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1949.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....624.9

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....2808 - Keramzītbetona paneli

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....30

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....25

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....14.02.2003

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:.....42980030161

10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42980030161018

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42980030161018 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karkasi	Vieglobetoni
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42980030161018 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	624.9 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1949.6 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	6629 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....42980030161018024

14.1.1. Kopējā platība (m²).....67.8

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....60.9

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....38.8

Izdrukas ID: 390001884950	Izdrukas datums: 13.05.2016	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	22.1
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	6.9
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42980030161018024
16.1.1. Adrese:.....	"Dzelmes" - 24, Melnbārži, Zosēnu pag., Jaunpiebalgas nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
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:.....	3
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	10
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	67.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	14.02.2002
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	42980030161018
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	42980030161

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42980030161018024
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	18.1
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	12.7
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	8
4	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	2.6
5	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	0.9
6	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	9
7	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	7.9
8	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	0.4
9	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	1.3
10	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5			6.9

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....	42980030161018024 labiekārtojumi
--	----------------------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centrālā	Dokuments	
Attīrīšanas iekārtas. Bioloģiskās	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Ārējā ugunsdzēsības ūdens apgāde	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Kanalizācija. Centralizētā	Dokuments	
Kurināmais. Cietais	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	27.04.2016
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390001884950	Izdrukas datums: 13.05.2016	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *20*

Izsniegts

STA "Arco Real Estate"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003323328*

Darbība sertificēta no

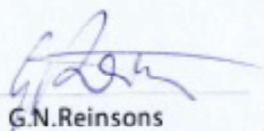
2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 20. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 19. decembrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *110*

Ilze Apeine

vārds, uzvārds

230471-10015

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 3. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 4. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 3. janvārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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