

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

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

**Gaujas iela 33-8, Jaunpiebalga,
Jaunpiebalgas 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:

Gaujas iela 33-8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kadastra numurs – 4256 900 0271.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 22. 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 apsekošs 2025. gada 22. 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:	Gaujas iela 33-8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs:	4256 900 0271

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

viena nekustamā īpašuma, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr.8 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma domājamās daļas 523/4623 daudzdzīvokļu mājas, palīgceltņiem un zemes.

dzīvokļa platība:	53,70 kv.m (saskaņā ar VZD KR datiem)
dzīvokļa apdares stāvoklis:	slikts
daudzdzīvokļu mājas tehniskais stāvoklis:	apmierinošs (vizuālā apskate); V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar VZD KR datiem)
pārbūve:	nav
infrastruktūra:	attīstīta
inženierkomunikācijas/labierīcības:	elektroapgāde, krāsns apkure, sausā tualete, ūdensapgāde dzīvoklī nav (ir akas pagalmā)
pašreizējā izmantošana:	dzīvojamās telpas
labākais izmantošanas veids:	pašreizējais

Īpašuma tiesības:

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048.

Īpašuma tiesības nostiprinātas Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.481-8.

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 22. septembris
Vērtēšanas datums:	2025. gada 22. 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 Gaujas iela 33-8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtība novērtējamā objekta novērtēšanas dienā sastāda –

€ 5 800 (pieci tūkstoši astoņi simti 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



Zemes vienība ar kad.apz.42560060320 – 0,8720 ha, uz tā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (42560060320001) un palīgēka – koka konstrukcijas šķūnis (42560060320002). Otra palīgēka – kūts (42560060320003) dabā neeksistē.

Uz zemes vienības atrodas citas, nelegalizētas palīgēkas. Pagalmā – akas (ūdensapgādes dzīvojamai mājai nav).

www.kadastrs.lv

Fotogrāfijas



Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (8 dzīvokļi) Gaujas ielā 33, Jaunpiebalgā



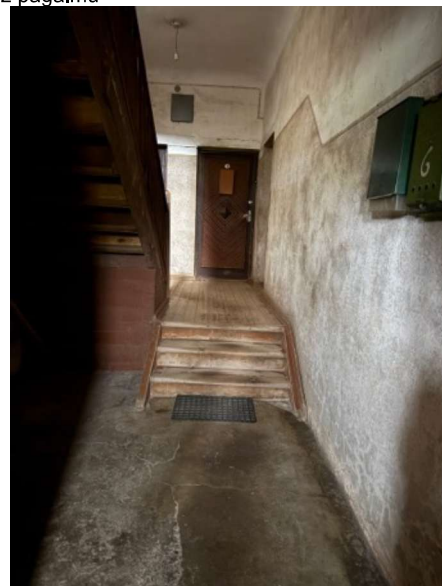
Dzīvoklis Nr.8 atrodas 2.stāvā, istabu logi un balkons vērsti uz pagalmu



Ieejas ārdurvis



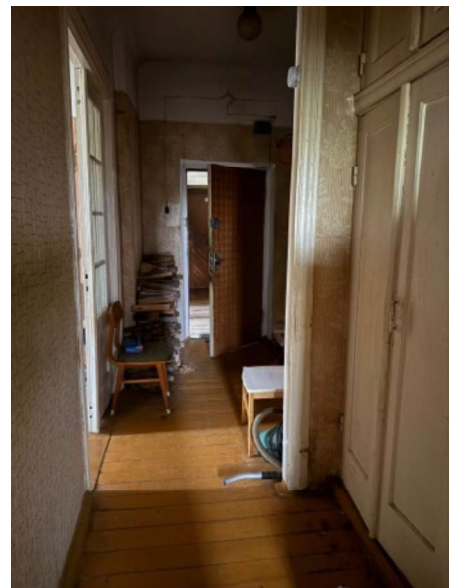
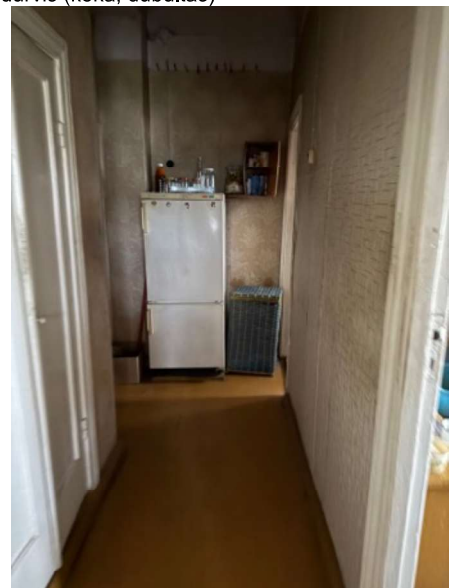
Vējtveris – kāpņu telpas priekštelpa



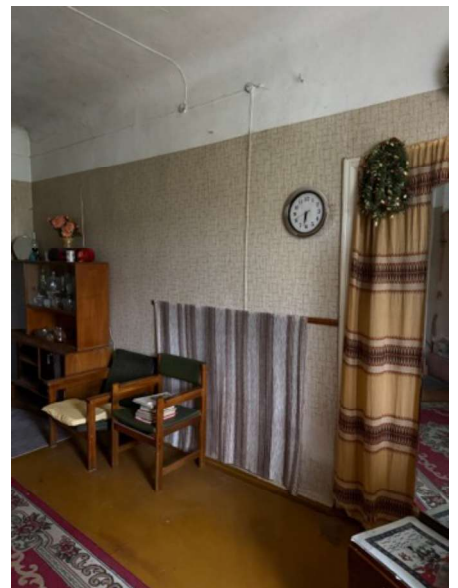
Kāpņu telpa 1.stāvā



Kāpņu telpa ar koka konstrukcijas kāpnēm uz 2.stāvu un dzīvokļa Nr.8 ārdurvis (koka, dubultās)



Gaitenis – "L" plānojums, ar iebūvētu sienas skapi



Istaba, pēc plānojuma caurstaigājama, ar dubultām koka iekšdurvīm un izejas durvīm uz balkona



Balkons



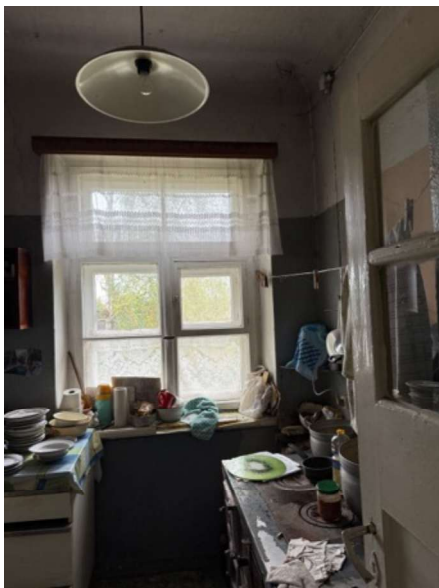
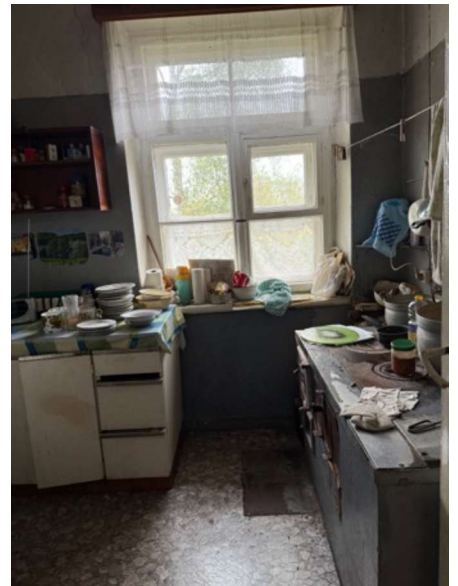
Istaba (pēc plānojuma – caurstaigājama, jo abas blakus esošās istabas savieno durvis)



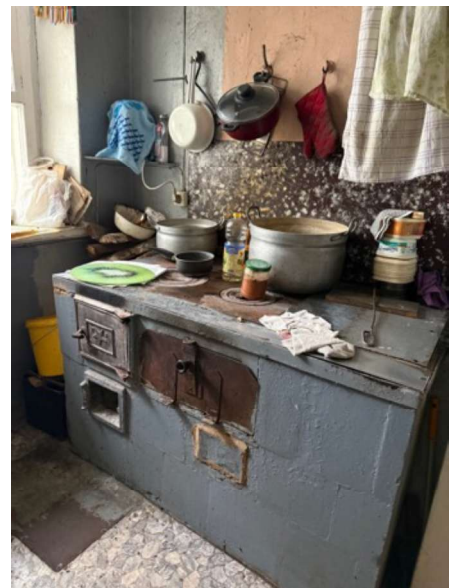
Sausā tualete



Virtuve



Virtuve



Palīgēka – koka konstrukcijas šķūnis (42560060320002)



Otra palīgēka – kūts (42560060320003) dabā neeksistē, saglabājušies pamati



Pagalmā ir akas, jo centralizētas ūdensapgādes daudzdzīvokļu mājā nav



Piebraucamais ceļš pagalmam no asfalta seguma Gaujas ielas

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

Novērtējamais objekts – dzīvoklis ar adresi Gaujas iela 33-8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads atrodas Jaunpiebalgas ciemā, ~1km attālumā no Jaunpiebalgas vidusskolas, ~1km attālumā no veikala Top un ~2km attālumā no Jaunpiebalgas pagasta pārvaldes administratīvās ēkas un Jaunpiebalgas kultūras nama. Tuvākajā apkārtnē novērtējamam objektam atrodas individuālās un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, ražošanas uzņēmumu apbūve. Piekļūšana – laba, pa asfalta seguma Gaujas ielu. Pie mājas ir iespējams novietot auto. Sabiedriskā transporta nodrošinājums – labs, kursē sabiedriskais transports (autobuss).

Daudzdzīvokļu mājas raksturojums:

Ēkas tips/sērija	8 dzīvokļu māja, sienas (vertikālā konstrukcija) – ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, ekspluatācijā kopš 1952. gada.
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs (vizuālā apskate)
Nolietojums	V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar VZD KR datiem)
Stāvu skaits ēkai	2
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	2
Dzīvokļa novietojums ēkā	Gala sekcija
Koplietošanas telpa	Apdare nolietojusies, nepieciešams remonts Koka konstrukcijas kāpnes
Pagrabstāvs	Nav
Atkritumu vads	Nav
Palīgēkas	Ir – koka konstrukcijas šķūnis (domājamās daļas), kūts – dabā neeksistē

Dzīvokļa raksturojums:

Dzīvokļa platība	53,70 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem)
Istabu skaits	2
Lodžija/balkons	Ir, balkons – 2,30 kv.m.
Pakešu logi	Nav
Iebūvētas mēbeles	Ir, sienas skapis (0,60 kv.m.)
Parkets	Nav
Kamīns	Nav
Metāla ārdurvis	Nav
Siltā grīda	Nav

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Elektroapgāde	Ir (centralizēti, novērtēšanas brīdī – pieslēgums neaktīvs)
Apkure	Ir (vietējā, krāsns/plīts)
Aukstā ūdens apgāde	Nav (pagalmā – akas)
Karstā ūdens apgāde	Nav
Kanalizācija	Ir (vietējā, dzīvoklī sausā tualete ar kanalizācijas savākšanas bedrēm abos mājas galos)
Radiatori	Nav
Santehnika	Nav
Gāzes apgāde	Nav

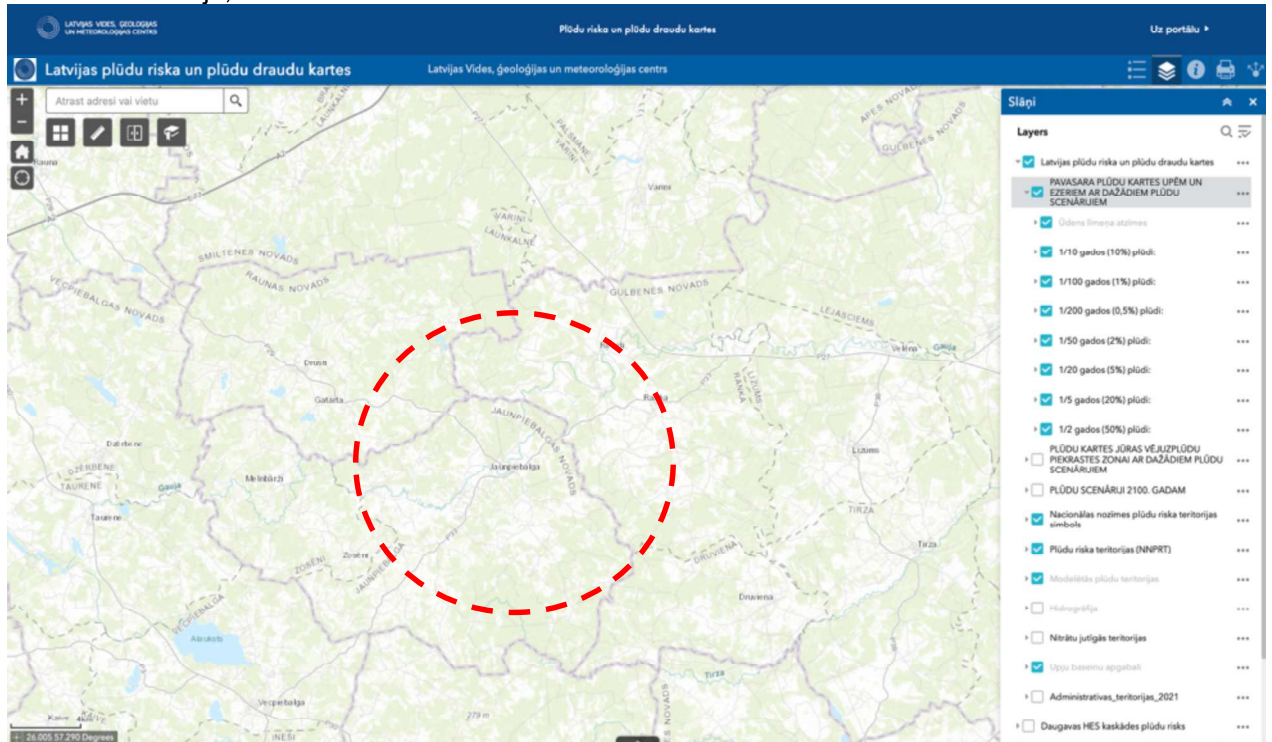
Telpu raksturojums:

Telpas nosaukums	Platība, kv.m.	Stāvs	Grīdas	Sienas	Griesti	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	12,90	2	grīdas pape	tapetes/krāsotas	krāsoti	koka	koka	slikts
Istaba	19,50	2	grīdas pape	tapetes/krāsotas	krāsoti	koka	koka	slikts
Gaitenis	11,30	2	koka dēļi	tapetes	krāsoti	koka		slikts
Skapis	0,60	2						slikts
Telpa	0,80	2	grīdas pape	tapetes	krāsoti	koka		slikts
Tualete	1,70	2	grīdas pape	krāsotas	krāsoti	koka	koka	slikts
Virtuve	4,60	2	linolejs	krāsotas	krāsoti	koka	koka	slikts
Balkons	2,30	2						slikts

Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Gaujas iela 33-8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads vērtējuma atskaite

Vides, sociālie un pārvaldības (ESG) faktori:

- ✓ applūšanas riska novērtējums – novērtējamais objekts, saskaņā ar kartogrāfisko materiālu <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/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 – iespējamās uguns nelaimes rezultātā novērtējamo objektu var ietekmēt, bet ņemot vērā faktu, ka mežu teritorijās tiek veikti ugunsdrošības pasākumi (ugunsdrošību 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 ilgtspēja un energoefektivitāte	
1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts	
BREEAM	nē
LEED	nē
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	vietējā (malkas apkure, krāsns/plīts)
Apsildāmā platība (kv.m.)	51,40 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, tuvākā publiski pieejamā elektroauto uzlādes vieta Vecpiebalgā
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 - 1952., ēkai energoefektivitātes uzlabošanas darbi nav veikti
Trūkumi/neatbilstības tehniskajām prasībām/noteikumiem (piem.atbilstība minimālajai nepieciešamajai energoefektivitātes klasei)	nav informācijas
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piem. - namu apsaimniekotājs)	nav informācijas

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 faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (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, labiekārtotības, 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. Vērtējamaj 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 brīdī jeb reversijas brīdī 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 brīdi 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 izvēlētajās 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 analoģu 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. Jaunpiebalgā dzīvokļu tirgus raksturojams kā samērā mazaktīvs. Pēdējo 3 gadu laikā reģistrēti 20 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, no tiem pēdējā gada laikā – tikai 9 darījumi. Darījumos reģistrēto darījumu summa ir bijusi robežās no 1000 līdz 26 000 €. Sērijveida daudzdzīvokļu mājās, dzīvokļi ar labu apdari pārdoti no 10 000 līdz 25 000 €, sastādot no 200 līdz 400 €/kv.m. Daudzdzīvokļu mājā, kurā atrodas novērtējamais objekts – dzīvoklis Nr.8, pēdējo divu gadu laikā reģistrēti divi darījumi:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/ha	Veids
Dzīvoklis	Gaujas iela 33 - 2, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.	D	27/09/2024	56.5	0	2 000	34	-	Kieģeļi
Dzīvoklis	Gaujas iela 33 - 3, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.	D	28/11/2023	711	0	1 000	14	-	Kieģeļi

Novērtēšanas brīdī Jaunpiebalgā piedāvājumā ir viens 4 istabu dzīvoklis, Dārza ielā 2.

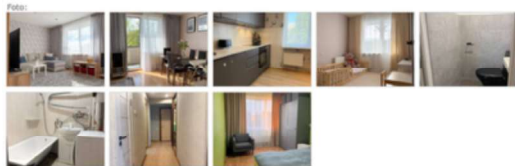
Pārdod četru istabu dzīvokli. Trīs guļamistabas, plaša viesistaba, virtuve, atsevišķa vannasistaba un tualete. Dzīvoklī ir garš gaitenis ar sienas skapiem. Dzīvoklim ir divi balkoni.

Tualetē tikko veikts svaigs remonts.

Mājai ir jauns jumts, kā arī dzīvoklim ir pieejams pagrabs.

Pilsēta, rajons: Cēsis un raj.
Pilsēta/pagasts: Jaunpiebalgas pag.
Ciems: Jaunpiebalga
Iela: Dārza iela 2 (Karte)
Istabas: 4
Platība: 84 m²
Stāvs: 2/3
Sērija: Specpr.
Mājas tips: Kieģeļu
Ērības: Balkons

Cena: 39 000 € (464.29 €/m²)



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) atrašanās vieta,
- 2) attīstīta infrastruktūra,
- 3) īpašumā domājamās daļas no zemes un palīgēkas – šķūņa,
- 4) labs dzīvokļa plānojums,
- 5) dzīvokļa novietojums 8 dzīvokļu daudzdzīvokļu mājā,
- 6) mājas arhitektoniskā un vēsturiskā vērtība.

Negatīvi ietekmējoši faktori.

- 1) nav inženierkomunikāciju pieslēgumu ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem (dzīvoklī sausā tualete un pagalmā aka),
- 2) nepieciešams mūsdienu prasībām atbilstošs remonts.

5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšana novērtēšanas dienā.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Ražotāji - 9, Lizums, Lizuma pag., Gulbenes nov.

Dzīvoklis

Kieģeļi

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	Zemei	
29/04/2024	1864541	50729000237	3/3	2	48.5	0.0	5 000	103	103	1/1	485/9456	485/9456	

Balsti - 8, Lizums, Lizuma pag., Gulbenes nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

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	Zemei
05/09/2024	1955582	50729000023	2/2	2	36.8	0.0		7 000	190	190	1/1	92/827	92/827

Norkalni - 8, Vecpiebalga, Vecpiebalgas pag., Cēsu nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

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	Zemei
02/10/2024	2107046	42929000167	1/2	1	30.3	0.0		3 300	109	109	1/1	303/5462	303/5462

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Ražotāji-9, Lizums, Lizuma pag., Gulbenes nov.		Balsti-8, Lizums, Lizuma pag., Gulbenes nov.		Norkalni-8, Vecpiebalga, Vecpiebalgas pag., Cēsu nov.	
Darījuma/piedāvājuma laiks		04.2024.		09.2024.		10.2024.	
Informācijas avots		CB	1864541	CB	1955582	CB	2107046
Darījuma cena, €		5 000		7 000		3 300	
Dabas faktors	nav	nav		nav		nav	
Īpašumtiesības	zeme, daudzdz.m., palīgēku dd.	zeme, daudzdz.m., palīgēku dd.		zeme, daudzdz.m., palīgēku dd.		zeme, daudzdz.m. dd.	
Inženierkomunikācijas	el., kr.apk.	el., kr.apk., ūd.		el., kr.apk., ūd., kan.		el., kr.apk., ūd., kan.	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	53,70	48,50		36,80		30,30	
t.sk. ārtelpas platība, kv.m.	2,30	0,00		0,00		0,00	
Istabas	2	2		2		1	
Dzīvokļa stāvs/ ēkas stāvi	2/2	3/3		2/2		1/2	
Gads	1952	1925		1965		1968	
Autostāvvietā	ir	ir		ir		ir	
Noliktavas telpa	nav, ir palīgēka	nav, ir palīgēka		nav, ir palīgēka		nav	
Pārbūve, neatbilstība plānojumam	nav	nav		nav		nav	
Iekštelpu apdares stāvoklis	slihts	līdzīgs		labāks		sliktāks	
Darījuma cenas korekcijas faktori, €		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, €			5 000		7 000		3 300
Īpašuma tiesības		0%	5 000	0%	7 000	0%	3 300
Finansējuma apstākļi		0%	5 000	0%	7 000	0%	3 300
Darījuma apstākļi		0%	5 000	0%	7 000	0%	3 300
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	5 000	0%	7 000	0%	3 300
Darījuma veikšanas laiks		0%	5 000	0%	7 000	0%	3 300
Koriģētā darījuma cena, €		5 000		7 000		3 300	
Vienības cena, €/kv.m.		103,09		190,22		108,91	
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	5%	5,45
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		0%	0,00	-45%	-85,60	-5%	-5,45
Arhitektūra, sērija un plānojums		5%		5%		5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		5%		0%		0%	
Dzīvokļa novietojums ēkā		0%		0%		5%	
Dzīvokļa iekštelpu apdare		0%		-30%		5%	
Inženierkomunikācijas		-10%		-20%		-20%	
Iebūvētas mēbeles		0%		0%		0%	
Dzīvokļa platības ietekmes faktors, kv.m.		0%	0,00	-5%	-9,51	-5%	-5,45
Ārtelpu platības ietekme		5%	5,15	5%	9,51	5%	5,45
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		5%	5,15	-45%	-85,60	-5%	0,00
Koriģētā vienības vērtība, €	107,26	108,25		104,62		108,91	
Objekta tirgus vērtība, €	5 760						
Pārbūves legalizācijas izmaksas	0						
Objekta tirgus vērtība, (noapaļojot) €		5 800					

IV Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Gaujas iela 33-8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtība novērtējamā objekta novērtēšanas dienā, 2025. gada 22. septembrī, sastāda –

€ 5 800 (pieci tūkstoši astoņi simti 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 pārliecības, 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 nepatiesa 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 37 lappusēm 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 pārlicību 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

Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 481 - 8

Kadastra numurs: 42569000271

Gaujas iela 33 - 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 8. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, palīgceltnēm un zemes. Žurn. Nr. 300003106846, lēmums 27.09.2011., tiesnese Baiba Lielpētere	523/4623	52.3 m²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jaunpiebalgas novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031033. 1.2. Pamats: 2011.gada 13. jūnija Jaunpiebalgas novada domes lēmums, protokols Nr.6. Žurn. Nr. 300003106846, lēmums 27.09.2011., tiesnese Baiba Lielpētere	1	

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 14:07:53.

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
42569000271	Gaujas iela 33-8	53.7 m ²	481	8	Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2959	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5307	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2959	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	5307	01.02.2025	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
42560060320001008	Gaujas iela 33 - 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	21.03.2011
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2168	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4667	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.):	53.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	53.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	51.4

Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	19
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.3
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	2	2.95	-	-	12.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.95	-	-	19.5	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	-	-	11.3	-
4	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	-	-	0.6	-
5	Telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	-	-	0.8	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	-	-	1.7	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	-	-	4.6	-
8	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	2.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
42560060320	Gaujas iela 33, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	523/4623

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
42560060320001	Gaujas iela 33, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	523/4623	-
42560060320002	Gaujas iela 33, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	523/4623	Jā
42560060320003	Gaujas iela 33, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	523/4623	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	42569000271	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmata	27.09.2011	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.02.2011	2-1/66	Jaunpiebalgas novada dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	15.02.2011	2-1	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
42560060320001	0/1	Gaujas iela 33, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	Daudz.dzīv.māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	500.7
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1952
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	29.11.1999

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	18696	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	39675	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.):	500.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	464.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	464.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	460
Dzīvojamā platība (kv.m.):	289.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	170.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	4.5
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	36.2
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	36.2
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	9
---------------------	---

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
42560060320	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Gaujas iela 33	0.872 ha	481	-	Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42560060320001001	Gaujas iela 33 - 1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060320001002	Gaujas iela 33 - 2, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060320001003	Gaujas iela 33 - 3, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060320001004	Gaujas iela 33 - 4, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060320001005	Gaujas iela 33 - 5, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060320001006	Gaujas iela 33 - 6, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060320001007	Gaujas iela 33 - 7, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060320001008	Gaujas iela 33 - 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060320001901	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	2240.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	329.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1952
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1952
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1952
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1952

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna /		

duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
42560060320002	0/1	Gaujas iela 33, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	Šķūnis

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:42560060320001008
Nosaukums:Dzīvoklis
Adrese:Jaunpiebalgas nov., Jaunpiebalgas pag., Jaunpiebalga, Gaujas iela 33-8
Patvaļīgās būvniecības pazīmes:Nav
Kadastrālās uzmērīšanas datums:21.03.2011

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienesta
Vidzemes reģionālās nodaļas
Cēsu biroja klientu
apkalpošanas konsultante

_____ (vārds, uzvārds)

Aiva Krastiņa

_____ (paraksts)

Datums: _____ gada _____ Cēsis

03.04.2011

Izdrukas ID: 390001351774	Izdrukas datums: 28.03.2011	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:.....42560060320001008

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42560060320001
 10.1.1. Adrese:.....Jaunpiebalgas nov., Jaunpiebalgas pag., Jaunpiebalga, Gaujas iela 33
 10.1.2. Nosaukums:.....Daudz.dzīv.māja
 10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
 10.1.4. Kopējā platība (m²):.....500.7
 10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....329.5
 10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2
 10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0
 10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....1 - Ķieģeļu mūris
 10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....9
 10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav
 10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....50
 10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.11.1999
 10.1.13. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav
 10.1.14. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....42560060320

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42560060320001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42560060320001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Būves pamati	Dzelzsbetons/ betons
Būves ārsienas	Ķieģeļu mūris
Būves pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons
Būves jumts	Azbestcements loksnes

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42560060320001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	329.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	500.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	2240 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....42560060320001008
 14.1.1. Kopējā platība (m²).....53.7
 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).....51.4
 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....32.4
 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....19
 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....2.3
 14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....0
 14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....0

Izdrukas ID: 390001351774	Izdrukas datums: 28.03.2011	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

- 14.1.1.1.2.2. 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:.....42560060320001008
 16.1.1. Adrese:.....Jaunpiebalgas nov., Jaunpiebalgas pag., Jaunpiebalga, Gaujas iela 33-8
 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:.....2
 16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....8
 16.1.6. Kopējā platība (m²):.....53.7
 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.03.2011
 16.1.8. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav
 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....42560060320001
 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....42560060320

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

- 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42560060320001008

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m²)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.95	12.9	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.95	19.5	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	11.3	Nav
4	Skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	0.6	Nav
5	Telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	0.8	Nav
6	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	1.7	Nav
7	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.95	4.6	Nav
8	Balkons	3 - Dzīvokļa ārtelpa	2		2.3	Nav

18. Labiekārtojumi

- 18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....42560060320001008 labiekārtojumi

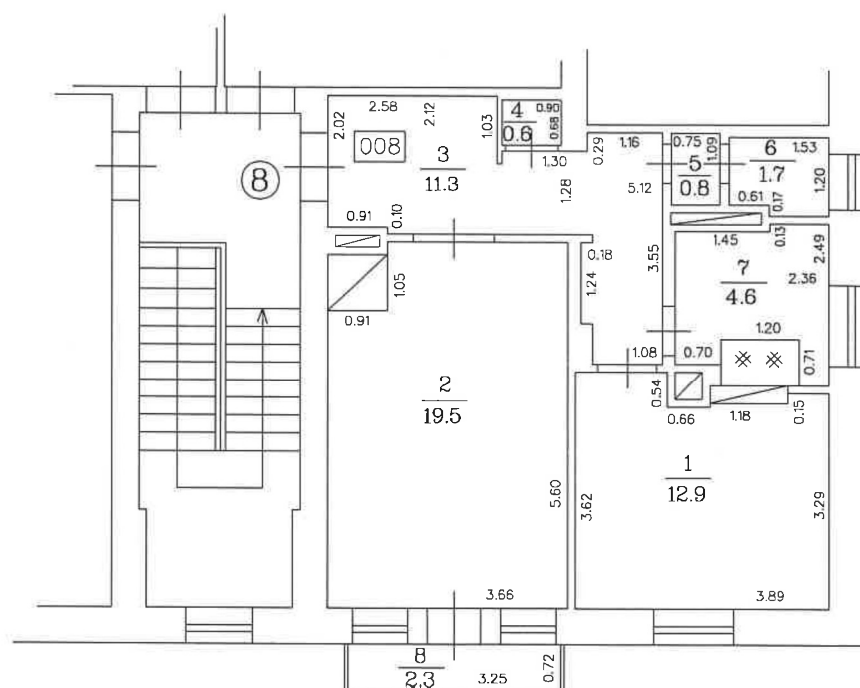
Reģistrētie labiekārtojumi	Apraksts (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde		
Tualetes telpa		
Vietējā krāsns apkure		

Izdrukas ID: 390001351774	Izdrukas datums: 28.03.2011	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Bāves punkta Nr.	Y	X
1	622351.09	338733.14



TELPU GRUPAS PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS		MĒROGS	LPP.
4256 006 0320 001 008		1 : 100	4



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *20*

Izsniegts

STĀ "Arco Real Estate"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003323328*

Darbība sertificēta no

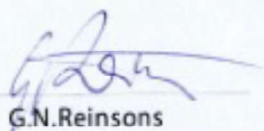
2008. gada 22. oktobra
datums

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