



2023.gada 24.jūlijs

Atzinums par dzīvokļa **Nr.116**, kas atrodas
Cēsu novadā, Liepas pagastā, Liepā, Maija ielā 4
tirgus vērtību

Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.116**, ar kadastra numuru 4260 900 1105, kas atrodas **Cēsu novadā, Liepas pagastā, Liepā, Maija ielā 4**, un reģistrēts Liepas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000563378 116, ar kopējo platību 50,7 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 507/46682 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 42600030241001 un zemes, kadastra apzīmējums 42600030241 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.116**, kas atrodas **Cēsu novadā, Liepas pagastā, Liepā, Maija ielā 4**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots specprojekta daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā Liepas pagasta Liepas ciematā.

Atzinums paredzēts **Cēsu novada pašvaldības** vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.116**, kas atrodas **Cēsu novadā, Liepas pagastā, Liepā, Maija ielā 4 (kadastra numurs 4260 900 1105)**, 2023.gada 19.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

14 300 (četrpadsmit tūkstoši trīs simti) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

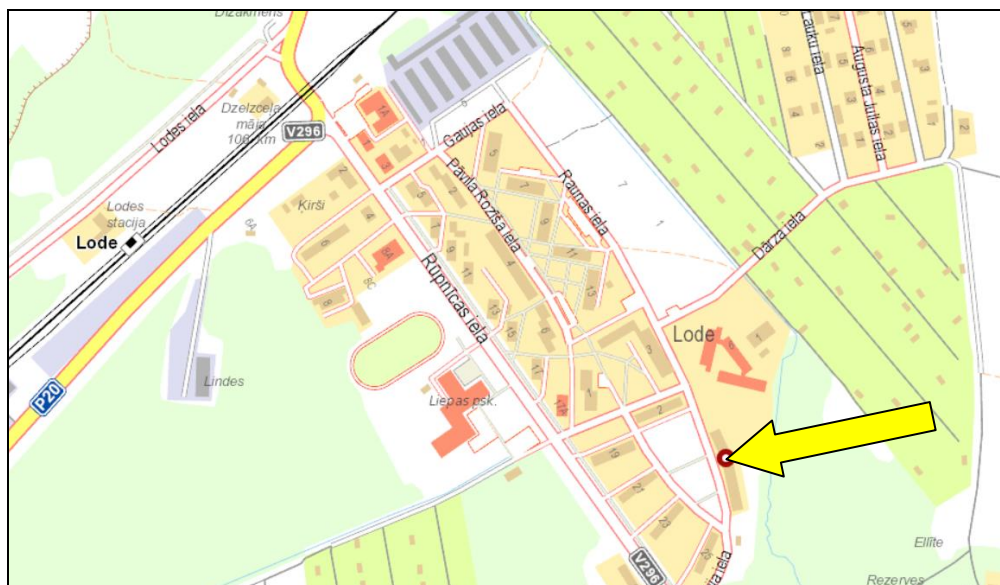
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.116 , kas atrodas Cēsu novadā, Liepas pagastā, Liepā, Maija ielā 4.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Cēsu novada Priekuļu apvienības pārvalde
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 19.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Priekuļu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000057511. Pamats: 2020.gada 21.janvāra Priekuļu novada pašvaldības izziņa Nr.3.1-7/2020-78/
1.7 Pašreizējā izmantošana	Ilgu laiku neapdzīvots dzīvoklis, kas nav lietojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots specprojekta daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā ar kopējo platību 50,7 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Liepas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000563378 116 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastralās uzmērīšanas lietas kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI

			
Skats uz dzīvojamo māju no Maija ielas		Skats uz dzīvojamo māju no pagalma	
			
Skats uz daudzdzīvokļu māju, kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu		Skats uz kāpņu telpu, dzīvokļa ārdurvīm	Skats uz gaiteni
			
Skats uz istabu		Skats uz istabu	Skats uz gaiteni
			
Skats uz virtuvi		Skats uz tualeti	



Skats uz vannas istabu



Skats uz zemi pie apbūves

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepas pagasta Liepas ciemata DA daļā, kvartālā, ko veido Maija iela, Dārza iela un ciemata zaļā zona.

Līdz Liepas pagasta centram ir aptuveni 100m, līdz Cēsu pilsētai ir aptuveni 12 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Cēsu pilsētu un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valmieras – Cēsu (P20) autoceļa. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Lode" ir aptuveni 1 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Maija ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido vairākas 4-5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60.- tajos līdz 70.- tajos gados, blakus atrodas bērnudārzs. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona plāksņu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Liepā atrodas pamatskola, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali, pašvaldība, aptieka, kultūras nams u.c. sociālās infrastruktūras objekti. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

Kopumā, ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Liepas pagastā, Liepā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "specprojektam". Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris, paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1972.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Novērtējamā objekta sastāvā ietilpst 507/46682 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 5950 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu** ēkas **4.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti A debesu puses virzienā, uz pagalmu, zaļo zonu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 50,7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 30,2 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.47 m, lodžijai – 2,51 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
 - ap gaiteni izvietoti: viena izolēta dzīvojamā istaba, caurstaigājama viesistaba, caurstaigājama vannas istaba, tualete;
 - no viesistabas un vannas istabas ir ieeja virtuvē;
 - no viesistabas ir izeja uz lodžiju.
- Dzīvoklis ilgu laiku nav apdzīvots, nav remontēts, bez remonta nav apdzīvojams.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	14,9	Krāsoti	Tapetes	Krāsoti dēļi	Finierētas	Standarta*	Slikts
Virtuve	2	6,8	Krāsoti	Tapetes, flīzes	Krāsoti dēļi	Finierētas	Standarta*	Slikts
Dzīvojamā istaba	3	15,3	Krāsoti	Tapetes	Krāsoti dēļi	Finierētas	Standarta*	Slikts
Vannas istaba	4	3,0	Krāsoti	Tapetes, flīzes	Betons	Finierētas	Bez loga	Slikts
Tualete	5	1,2	Krāsoti	Tapetes	Betons	Finierētas	Bez loga	Slikts
Gaitenis	6	3,6	Krāsoti	Tapetes	Preskart.	Finierētas	Bez loga	Slikts
Lodžija	7	5,9	-	Krāsojums	Betons	Standarta*	-	Apmierinošs

Standarta* - koka vērtne ar dubulto stiklojumu.

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstošā	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X	-	Slikts
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	X	-	Slikts
Klozetpods	X	-	Slikts
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	1r pievads	-
Siltumapgāde	ir	-
Ūdensapgāde	1r pievads	-
Kanalizācija	1r pievads	-
Gāzes apgāde	1r pievads	-

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids daļēji atbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

“Pasaules ekonomika dzīves dārdzības krīzi un augošās procentu likmes līdz šim pārlaidusi godam. Ekonomikas līdzšinējā izturība pat devusi iemeslu uzlabot gan globālās, gan Eiropas un ASV izaugsmes prognozes šim gadam. Turklāt visā pasaulē redzam, ka inflācija atkāpjas, kas var likt domāt, ka jau tepat ap stūri procentu likmju mazināšana. Tomēr, ja cenas svārstīgajā energoresursu sadaļā pat krīt, tad tendencies pakalpojumu cenās, neļauj centrālajām bankām, īpaši Eiropā, vēl atslābt.

Centrālo banku politikas mērķis ir noturēt stabili zemu inflāciju ilgtermiņā, kas iespējams tikai, ja stabili zems cenu kāpums vērojams tieši tādās mazāk svārstīgās inflācijas komponentēs kā pakalpojumi. Esošajos apstākļos skaidrs, ka to iespējams panākt tikai slāpējot pieprasījumu, vai, citiem vārdiem sakot, ceļot procentu likmes kamēr tās būtiski iegrožo ekonomikas attīstību. Tādēļ prognozējam, ka likmes vēl augs – ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme pieaugs no šī brīža 3% līdz 3.75%. Attiecīgi līdzīgā apmērā augs arī aizņēmējiem svarīgais EURIBOR. Vien nākamgad daudz veselīgāka inflācija un vārgi ekonomikas izaugsmes tempi liks centrālajām bankām sākt mazināt procentu likmes.

Līdzīgi kā pasaulē, arī Latvijā inflācija strauji mazinās. Cenas, salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, ir krietni augstākas, taču reģistrētais kāpums martā būtiski palēninājās. Iemesli no vienas puses ir tehniska rakstura. 2022. gadā cenu līmenis strauji kāpa, un - jo periods, pret ko salīdzināties, ir ar augstāku cenu līmeni, jo pieauguma temps gluži matemātiski ir mazāks. Taču cenu kāpums bremsējas ne tikai “statistiķu excelī”. Latvijā importētās produkcijas cenas krīt, jo spiediens no pasaules cenām būtiski mazinājies – sarukušas enerģijas izejvielu cenas, piegāžu ķēdes daudzviet atkal darbojas kā pirms-Covid laikā ierasts, globālās pārtikas izejvielu cenas jau kādu laiku atkāpušās no pīķa. Tas ir pateicīgs fons, lai gaidītu cenu kritumu arī Latvijas patēriņa cenās” pēc Swedbank ekonomistu viedokļa.

Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz mājsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Liepas pagastā, Liepā, dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir salīdzinoši aktīvs. Pēdējā gada laikā Liepā reģistrēti 39 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem.

Atkarībā no īpašuma atrašanās vietas un citiem faktoriem, kas nosaka īpašuma cenu Liepas pagastā piedāvājumā atrodas 8 labiekārtoti 2-istabu dzīvokļi, kuru cena ir no 25000 EUR līdz 45000 EUR, 3 labiekārtoti 3-istabu dzīvokļi, kuru cena ir robežās no 27000 EUR līdz 30000 EUR. Dzīvokļu 1m² tirgus cena Liepas pagastā, Liepā svārstās no 250 EUR/m² līdz 700 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Liepas pagastā		
2.Ēkas novietojums Liepas pagasta daļā		
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā		
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X
7.Dzīvokļa lielums	X	
8.Dzīvokļa plānojums		X
9.Ārtelpas	X	
10.Papildus uzlabojumi, autostāvvietas		
11.Apgrūtinājumi		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Liepas pagastā un Liepas pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļu iekštelpu platība.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Cēsis Dz-274;ID1483374). Dzīvokļa Liepas pagastā, Liepā, Maija ielā, sastāvs: 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 53,3 m², tai skaitā lodžija 6,1 m². Dzīvokļa īpašums izvietots nerenovētas specprojekta 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā, īpašuma sastāvā ir zeme. Kopumā, dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022.gada septembrī, pārdošanas cena bija 15 600 EUR, jeb 331 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Cēsis Dz-256; CB1535745). Dzīvokļa Cēsu novadā, Liepas pagastā, Liepā, Pāvila Roziša ielā, sastāvs: 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 52,5 m², tai skaitā ārtelpas 3,6 m². Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu 104.sērijas, dzelsbetona konstrukciju daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā. Īpašuma sastāvā ir zeme. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, neremontēts, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri. Īpašums pārdots 2023.gada janvārī, pārdošanas cena bija 20 000 EUR jeb 409 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Cēsis Dz-255; CB1572491). Dzīvokļa Cēsu novadā, Liepas pagastā, Liepā, Pāvila Roziša ielā, sastāvs: 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 55,6 m², tai skaitā ārtelpas 7,2 m². Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu 104.sērijas, dzelsbetona konstrukciju daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Īpašuma sastāvā ir zeme. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, neremontēts, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri. Īpašums pārdots 2023.gada februārī, pārdošanas cena bija 21 200 EUR jeb 438 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	15 600		20 000		21 200	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada septembris	1,00	2023.gada janvāris	1,00	2023.gada februāris	1,00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	15 600		20 000		21 200	
Salīdzināmā objekta iekštelpu platība, m²	47,2		48,9		48,4	
Salīdzināmā objekta iekštelpu platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	331		409		438	

1. Ēkas novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Labāks	0,95
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,95	Labāks	0,80	Labāks	0,80
7. Dzīvokļa lielums ...	Lielāks	1,01	Lielāks	1,02	Lielāks	1,02
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97	Labāks	0,97
9. Apgrūtinājumi (dokumenti, inventarizācija)	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	317		311		333	
Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			320			
Vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platība, m²			44,80			
Ārtelpa, m²			5,90			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			14 300			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa **Nr.116**, kas atrodas **Cēsu novadā, Liepas pagastā, Liepā, Maija ielā 4** un reģistrēts Liepas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000563378 116, kadastra numurs **4260 900 1105**, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 507/46682 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 42600030241001 un zemes, kadastra apzīmējums 42600030241, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 19.jūlijā* ir

14 300 (četrpadsmit tūkstoši trīs simti) **eiro**.

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnīs Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Līga Berovska 05.06.2023 14:43:23

VIDZEMES RAJONA TIESA

Liepas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000563378 116

Kadastra numurs: 4260 900 1105

Adrese: Maija iela 4 - 116, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 116.		50.7 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42600030241001).	507/46682	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 42600030241).	507/46682	
<i>Žurn. Nr. 300005067088, lēmums 13.02.2020, tiesnese Sandra Vītola</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Priekuļu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000057511.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 21.janvāra Priekuļu novada pašvaldības izziņa Nr.3.1-7/2020-78.		
<i>Žurn. Nr. 300005067088, lēmums 13.02.2020, tiesnese Sandra Vītola</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

13.06.23 17:40

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42609001105	-	4639	100000563378	Liepas pagasts, Cēsu novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	116
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4639
Kopplatība:	50.70
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6441 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6441 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
42600030241001116	Maija iela 4 - 116, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov., LV-4128	4175
Kadastrālā vērtība (EUR):	4175	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5868 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	4	
Telpu skaits:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	26.08.2019	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	50.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	50.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	44.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	5.9
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)
---------------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------------------

13.06.23 17:40

Ekrānizdruka

1	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.47	2.47	2.47	14.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.47	2.47	2.47	6.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.47	2.47	2.47	15.3	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.47	2.47	2.47	3.0	-
5	Tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.47	2.47	2.47	1.2	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4	2.47	2.47	2.47	3.6	-
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	4	2.51	2.51	2.51	5.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 26.08.2019

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Liepas pagasta zemesgrāmata	13.02.2020	-
Liepas pagasta zemesgrāmata	11.01.2017	-

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42600030241001116
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Maija iela 4 - 116, Liepa, Liepas pag., Priekuļu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.08.2019

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds) *Valsts zemes dienesta
Vidzemes reģionālās nodaļas
Cēsu biroja klientu
apkalpošanas konsultante
A. Berķe*

(paraksts)

Datums: _____ gada **09-12-2019**

Izdrukas ID: 390002355148	Izdrukas datums: 02.12.2019	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:.....42600030241001116

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42600030241001

10.1.1. Adrese:.....Maija iela 4, Liepa, Liepas pag., Priekuļu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....5879.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....1341.4

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....91

10.1.9. Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploataācijas uzsākšanas gads:.....1972

10.1.11. Nolietojums (%):.....17

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....21.11.2019

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.08.2019

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

42600030241

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42600030241001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42600030241001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktīvais veids	Materialāls	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploataācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	Monolītais dzelzsbetons	Nav	1972	9
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetona paneli, Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	Dzelzsbetona paneli, Māla ķieģeļi	Nav	1972	14
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli	Dzelzsbetona paneli	Nav	1972	9
Jumts (nesošā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļu klājs virs bezspāru jumta konstrukcijām	Dzelzsbetona paneli	Nav	1972	14
Jumts (segums)	Ruberoīds	Ruberoīds	Nav	1972	60

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42600030241001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	1341.4 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	5879.7 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	14.3 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	20510 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002355148	Izdrukas datums: 02.12.2019	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....	42600030241001116
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	50.7
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).....	44.8
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	30.2
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	14.6
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	5.9
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
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:.....	42600030241001116
16.1.1. Adrese:.....	Maija iela 4 - 116, Liepa, Liepas pag., Priekuļu nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	4
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	50.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	26.08.2019
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	42600030241001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	42600030241

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42600030241001116
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.47	2.47	2.47	14.9	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.47	2.47	2.47	6.8	Nav
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.47	2.47	2.47	15.3	Nav
4	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.47	2.47	2.47	3	Nav
5	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.47	2.47	2.47	1.2	Nav
6	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.47	2.47	2.47	3.6	Nav
7	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	4	2.51	2.51	2.51	5.9	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42600030241001116
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	26.08.2019
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002355148	Izdrukas datums: 02.12.2019	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

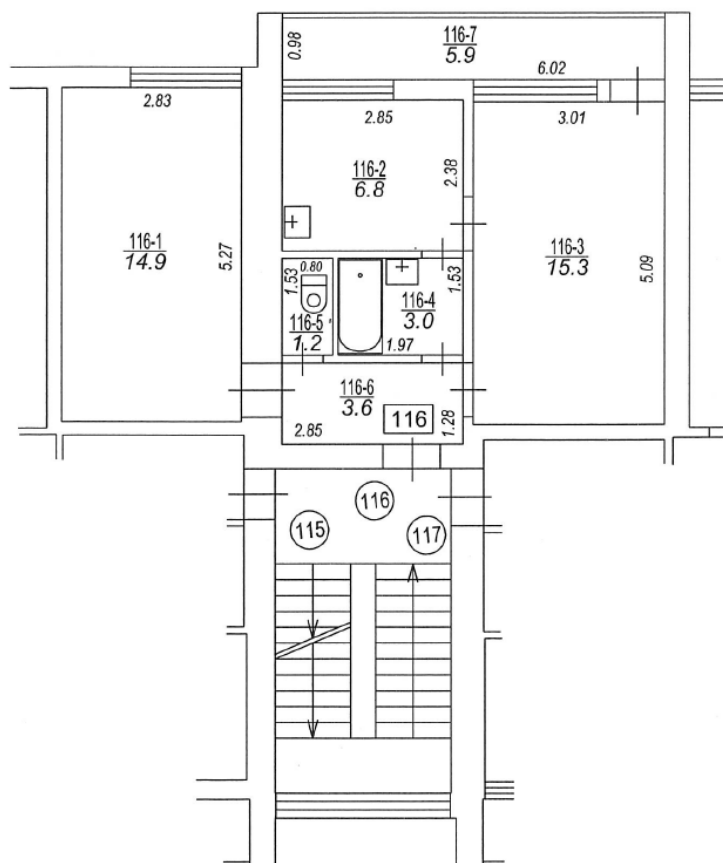
Skaidrojumi:

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

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	361246.95	585748.46

Maija iela



TĒLPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
42600030241001116	1 : 100	4

21.07.23 15:15

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42600030241	0/1	-	Maija iela 4, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov., LV-4128

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	10175
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5950
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10175 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
42600030241001	0/1	-	Maija iela 4, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov., LV-4128

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	409697
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	409697 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	575884 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5879.7
Nosaukums:	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1972
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	26.08.2019

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5879.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	4668.2

21.07.23 15:15

Ekrānizdruka

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	4668.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	4131.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	2828.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	1302.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	536.9
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1211.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1211.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	91
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	17
Nolietojuma aprēķina datums:	21.11.2019

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	14.2 m	-	-
Būvtilpums	-	20510.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1341.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	1972	-	9
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetona paneli, Māla ķieģeļi	Dzelzsbetona paneli, Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	1972	-	14
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli	Dzelzsbetona paneli	1972	-	9
Jumts (nesošā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli	Dzelzsbetona panelu klājs virs bezspāru jumta konstrukcijām	1972	-	14
Jumts (segums)	Ruberoīds	Ruberoīds	1972	-	60

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

21.07.23 15:15

Ekrānizdruka

Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	26.08.2019
---------	------------

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42600030241	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Maija iela 4	-	100000563378	Liepas pagasts, Cēsu novads

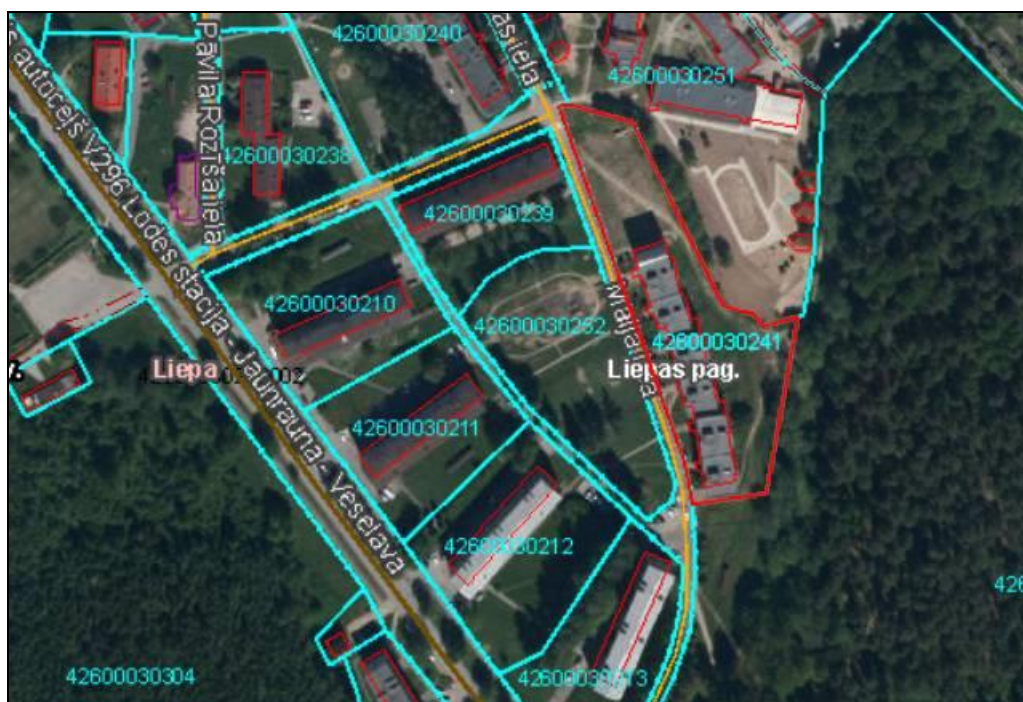
Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5950
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.5950
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.5950	ha

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



		LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS		
<h2>Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā</h2>		
Nr. <u>11</u>		
Izsniegts <i>SIA «Interbaltija»</i> firma		
Reģistrācijas Nr.	<u>40003518352</u>	
Darbība sertificēta no <u>2008. gada 4. septembra</u> datums		
Sertifikāts izsniegts <u>2018. gada 17. septembrī</u> datums		
Sertifikāts derīgs līdz <u>2023. gada 17. septembrim</u> datums		
 A. Kandeļa LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja		 V. Žuromskis LĪVA valdes priekšsēdētājs
<small>Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07/06/2018. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"</small>		



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪPAK - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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