

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”-2,
Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads,
novērtēšanu



Pasūtītājs:	Valmieras novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2025.gada 20.marts

2025.gada 20.martā
Reģ. Nr. D – 25/52

Valmieras novada pašvaldībai

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”-2, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar 2024.gada 27.maija Vispārīgo vienošanos Nr.06.618/7.4.3/24/25, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”-2, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Naukšēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.441 - 2 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9672 900 0157, kura sastāvā ietilpst **vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 30,2 m² un kopīpašuma 302/5917 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9672 006 0336 017) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9672 006 0394)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401:2013) prasībām.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 20.martā
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 000
(trīs tūkstoši euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjaksē

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	7
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
SECINĀJUMI	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	15
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
PIELIKUMI	17

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums - nodaļējuma noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

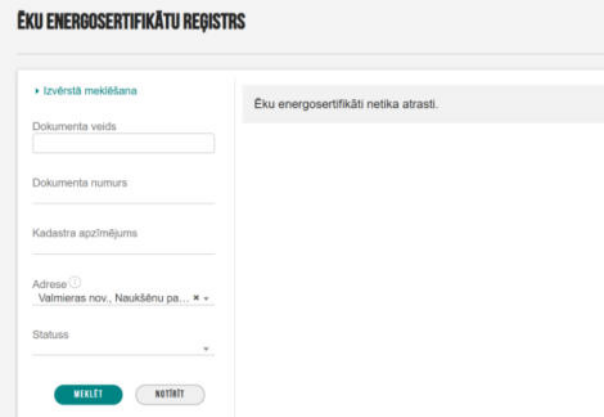
Noteikt nekustamā īpašuma - dzīvokļa „Lapegles”-2, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Lapegles”- 2, Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads, LV-4244
Kadastra Nr.	9672 900 0157
Īpašumtiesības	Uz Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūguma pamata, uz Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģ.nr. 90000043403.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas/īres līgumi	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	11.03.2025.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 01.01.2025.)	1673 EUR.
Sērija	Divu stāvu ar pagrabu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1900.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati- laukakmeņu mūris, ārsienas- ķieģeļu mūris, pārsegumi- dzelzsbetons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumta konstrukcija, azbestcements lokšņu pārsegums.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (uzmērīšana datums 26.04.1999.), dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums ir 40 %. Apsekojot īpašumu, vērtētāja viedoklis ir, ka ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.
Stāvu skaits ēkai	2+ pagrabstāvs.
Dzīvokļa dzīvojamā platība	16,7 m ² .
Dzīvokļa kopējā platība	30,2 m ² .
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Plānojums	Plānojums daļēji atbilst telpu grupas plāna shēmai. Apvienotas vannas istabas un tualetes telpas.

Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	istaba	kokmateriāli	krāsojums	krāsojums	PVC	koka
2	virtuve	linolejs	krāsojums/flīzes	krāsojums	PVC	koka
3	gaitenis	linolejs	krāsojums	krāsojums	nav	koka
4,5	vannas istaba un tualete	flīzes	flīzes/krāsojums	krāsojums	nav	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas- koka.				
Komunikācijas		Elektroapgāde- 220 V. Apkures sistēma- centralizētā. Kanalizācija- vietējā centralizētā. Ūdens apgāde- vietējā centralizētā. Dzīvoklī uzstādīts elektriskais ūdens sildītājs.				
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas mainītas- apmierinošā tehniskā stāvoklī.				
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas mainītas- apmierinošā tehniskā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.				
Apsardze		Nav.				
Vai patstāvīgi apdzīvots		Nē.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
ESG faktoru analīze		ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla: • Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2025). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents , sk. 20.03.2025.</i>);  • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 20.03.2025.</i>); • karstuma viļņu risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.				
Apkārtne, piebraukšana		Vērtējamais OBJEKTS atrodas Naukšēnu ciemata teritorijā. Apkārtne dominē dzīvojamā, tehniskā apbūve, kā arī LIZ. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – dzīvojamā māja atrodas asfalta seguma ceļa malā. Sociālā infrastruktūra ir apmierinoši attīstīta. Ciematā pieejama PII, mācību iestāde, pārtikas veikali, pakalpojumus sniedoši uzņēmumi. OBJEKTS atrodas ~ 6 km attālumā no Rūjienas pilsētas. Līdz Valmieras pilsētai ~ 42 km. Naukšēnos regulāri kursē sabiedriskais transports.				

Piezīmes	Pie dzīvokļa īpašuma pieder 302/5917 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9672 006 0336 017) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9672 006 0394). Zemes vienības domājamo daļu lielums ir 89 m ² .
----------	---

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis vienai ģimenei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, taču par spīti dramatiskajiem notikumiem pasaulē, tas saglabājis dinamisku un stabils. Atsevišķos tirgus segmentos tika novērotas krasas izmaiņas, kas tika saistītas ar "Covid 19" pandēmiju, augstajām energoresursu cenām, inflāciju un Krievijas uzsākto karadarbību Ukrainā. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka galvenie dzīvokļu pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Latvijas reģionos. Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži

pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka arī to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Vidzemes reģiona lielākajās pilsētās ir augsts. Visaktīvāk notiek darījumi ar dzīvokļiem sērijveida daudzdzīvokļu mājās. Liela daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā, sakarā ar pastāvīgi pieaugošajām būvmateriālu cenām visā pasaulē. Lētākie ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī un atrodas lauku teritorijās. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Kopš 2023.gada 1.janvāra līdz vērtēšanas atskaides sagatavošanas brīdim Naukšēnu pagastā ir reģistrēts 21 dzīvokļu pirkšanas/ pārdošanas darījums. Dzīvokļu cenas vidēji bija robežās no 50 EUR/m² līdz 100 EUR/m², atkarībā no ēkas atrašanās vietas un dzīvokļa fiziskā stāvokļa. Vērtējamajam OBJEKTAM līdzīgu īpašumu pārdošanas cenas svārstās vidēji no 50 – 110 EUR/m². (*Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 20.03.2025.*)

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamā īpašuma tirgū vērtējamās kā vidējas.

OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- dzīvoklis atrodas Naukšēnu ciemata teritorijā ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra ar apmetumu dzīvokļu mājas 1.stāvā;
- dzīvoklis sastāv no vienas dzīvojamās istabas, dzīvokļa kopējā platība ir 30,2 m²;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana;
- dzīvoklī ir elektropieslēgums, centralizētā ūdens un kanalizācijas apgāde, apkure-centralizētā;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes (d/d- 89 m²);
- dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums, atbilstoši telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietai (nolietojuma izpildes datums 26.04.1999. - 40%), dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- pieprasījums pēc dzīvokļu īpašumiem Naukšēnu pagastā ir vidējs/apmierinošs;
- dzīvoklis nav izīrēts, apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIEŅĒMUMI UN ATRUNAS

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1), Ienākumu pieeja (2) un Izmaksu (3) pieeja.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. 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. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo 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 analizē, 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 analizē. 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 vērtējamā 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 aprēķinu 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. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

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

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

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.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju 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. 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. Šī 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.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Izmaksu pieeja, 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.

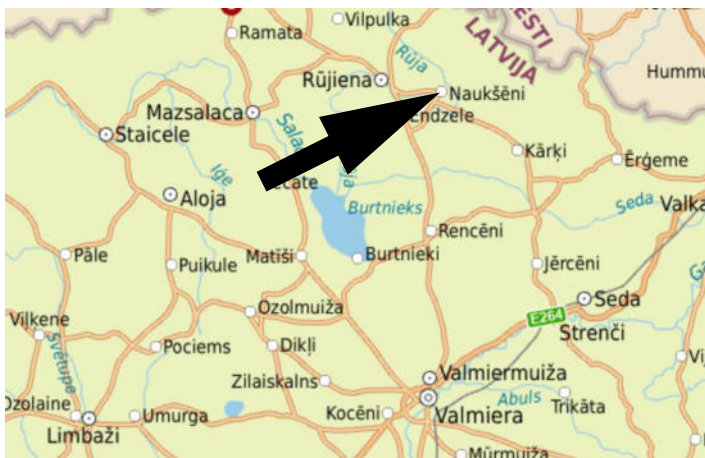
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Naukšēnu pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. [Meklēšanas rezultāti: Lapegles nauk – BalticMaps](#), sk.20.03.2025.

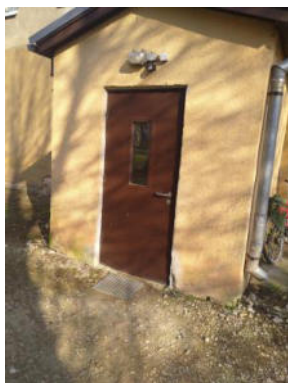
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



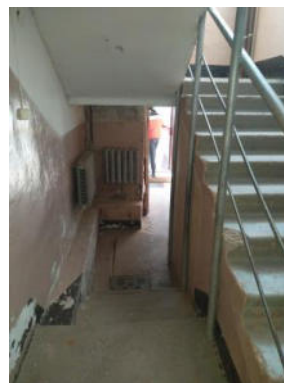
1.attēls. Dzīvojamā māja



2.attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Ieeja kāpņu telpā



4.attēls. Kāpņu telpa



5.attēls. Virtuve



6.attēls. Virtuve



7.attēls. Istaba



8.attēls. Istaba



9.attēls. Gaitenis



10.attēls. Vannas istaba, tualete



11.attēls. Vannas istaba, tualete



12.attēls. Vannas istaba, tualete

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (dzīvokļa novietojums ēkā), ēkas un dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur „+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet „-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

Salīdzināmie objekti

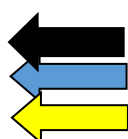
Objekts Nr.1 Īpašums “Priedes”, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.  Avots: Google (2025). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 20.03.2025.	Īpašuma kadastra numurs: 96729000069, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu dzelzsbetona bloku (būvniecības gads-1974.) dzīvokļu mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 52,7 m², trīs istabu plānojums. Ir ārtelpa. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 35%) un zemes (d/d- 284 m²). Dzīvojamā māja atrodas Naukšēnu ciemata teritorijā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, ciemata apbūve. Sociāla infrastruktūra ir apmierinoši attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdens apgāde/kanalizācija/apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams vidējs. Nav informācijas par īres līgumiem. Darījuma laiks: 2023.gada decembris, pārdošanas cena 5000 EUR. Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1752407, sk. 20.03.2025.
Objekts Nr.2 Īpašums “Bērzi”, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.  Avots: Google (2025). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 20.03.2025.	Īpašuma kadastra numurs: 96729000132, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1980.) dzīvokļu mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 37,1 m², vienas istabas plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 30%) un zemes (d/d- 272 m²). Dzīvojamā māja atrodas Naukšēnu ciemata teritorijā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, ciemata apbūve. Sociāla infrastruktūra ir apmierinoši attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdens apgāde/kanalizācija/apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Nav informācijas par īres līgumiem. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena 3000 EUR. Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1972130, sk. 20.03.2025.

Objekts Nr.3 Īpašums "Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.  Avots: personīgais arhīvs	Īpašuma kadastra numurs: 96729000159, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1990.) dzīvokļu mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 51,1 m², divu istabu plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 40%) un zemes (d/d- 159 m²). Dzīvojamā māja atrodas Naukšēnu ciemata teritorijā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, ciemata apbūve. Sociāla infrastruktūra ir apmierinoši attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, ūdens apgāde/apkure/kanalizācija- vietējā centralizētā. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Informācija par īres līgumiem nav zināma. Darījuma laiks: 2024.gada marts, pārdošanas cena 5250 EUR. Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1828659, sk. 20.03.2025.
Objekts Nr.4 Īpašums "Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.  Avots: personīgais arhīvs	Īpašuma kadastra numurs: 96729000163, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1990.) dzīvokļu mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 68,3 m², trīs istabu plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 40%) un zemes (d/d- 205 m²). Dzīvojamā māja atrodas Naukšēnu ciemata teritorijā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, ciemata apbūve. Sociāla infrastruktūra ir apmierinoši attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, ūdens apgāde/apkure/kanalizācija- vietējā centralizētā. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Informācija par īres līgumiem nav zināma. Darījuma laiks: 2024.gada marts, pārdošanas cena 6700 EUR. Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1829537, sk. 20.03.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu>, sk. 20.03.2025.



Vērtējamā OBJEKTA un salīdzināmā objekta nr.3 un nr.4 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa „Lapegles”-2, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā kopējās platības 1 m² vērtība ir EUR 99,14 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa „Lapegles”-2, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$30,2 \text{ m}^2 \times 99,14 \text{ EUR/m}^2 = 2994,03 \text{ EUR}, \sim \mathbf{3000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

30,2 m² – dzīvokļa kopējā platība,
99,14 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	"Lapegles"-2, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.	īpašums "Priedes", Naukšēnu pag., Valmieras nov.	īpašums "Bērzi", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.	īpašums "Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.	īpašums "Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.
Darījuma datums	2025-03	2023-12	2024-10	2024-03	2024-03
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīģeķu īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes īpašumtiesības	d/d (89 m ²)	d/d (284 m ²)	d/d (272 m ²)	d/d (159 m ²)	d/d (205 m ²)
Īpašuma pārdošanas cena		5000	3000	5250	6700
Kopējā telpu platība, m ²	30,20	52,70	37,10	51,10	68,30
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		94,88	80,86	102,74	98,10
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		5	0	3	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	0	3	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,00	1,03	1,03
Pamatkorekcijas korigētā 1m² pārdošanas cena		99,62	80,86	105,82	101,04
Dzīvojamās mājas sērija	Kieģeļu mūris	Dzelzsbetona bloki	Kieģeļu mūris	Kieģeļu mūris	Kieģeļu mūris
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	1./2	1./2	1./2	1./2	2./2
Istabu skaits	1	2	1	2	3
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde (pilsētas/ciemata)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija (pilsētas/ciemata)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* apkure (pilsētas/ciemata - centrālā)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* elektroapgāde	Ir	Ir	Ir	Ir	Ir
* gāzes apgāde (centralizētā)	Nav	Nav	Nav	Nav	Nav
* autotransporta novietošanas iespēja pie mājas	Ir	Ir	Ir	Ir	Ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā/sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes vienības/palīģeķu d.d. īpašuma sastāvā		-1	-1	0	-1
Korekcija uz mājas sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitālītāti		2	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta labiekārtoības līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		7	3	7	10
Korekcija uz objekta plānojumu		-2	0	-2	-3
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/lodžijas esamību		-2	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-2	-2	-2	-2
Citas korekcijas (renovēta dzīvojamā māja)		0	0	0	0
Citas korekcijas (tres līgums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		2	0	3	4
Korekcijas koeficients		1,02	1,00	1,03	1,04
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	99,14	101,61	80,86	109,00	105,08
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2994,03				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3000				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”-2, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā novērtējumu, ir noteikts, ka 2025.gada 20.martā

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 000
(trīs tūkstoši euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Naukšēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 441 - 2

Kadastra numurs: 96729000157

"Lapegles" - 2, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 2. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 9672 006 0394). <i>Žurn. Nr. 300003119008, lēmums 17.10.2011., tiesnese Antra Bušmane</i>	302/5917	30.2 m²

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Naukšēnu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009115247. 1.2. Pamats: 2006. gada 1.decembra MK rīkojums Nr.927 ("LV", 193, 05.12.2006), 2007.gada 16. aprīļa akts par neprivatizēto dzīvokļu nodošanu pašvaldības īpašumā. <i>Žurn. Nr. 300003119008, lēmums 17.10.2011., tiesnese Antra Bušmane</i>	1	
2.1. Persona: Naukšēnu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009115247. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005604276, lēmums 17.05.2022., tiesnese Aija Grāve</i>		

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: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 17.02.2025 16:19:13.

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.

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96720060336017002
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Naukšēnu nov., Naukšēnu pag., Lapegles-2
Patvaļīgās būvniecības pazīmes:.....Nav
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.05.2011

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta
Vidzemes reģionālās nodaļas
Valmieras biroja vecākā
klientu apkalpošanas konsultante*

I. Rušina
(vārds, uzvārds)

[Paraksts]
(paraksts)

Datums: 2011 gada 13. maijā

Izdrukas ID: 390001370070	Izdrukas datums: 17.05.2011	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:.....96720060336017002

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96720060336017

10.1.1. Adrese:.....Naukšēnu nov., Naukšēnu pag., Lapegles

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....707.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....447.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....1 - Ķieģeļu mūris

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....16

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

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....40

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.04.1999

10.1.13. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav

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

96720060394

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96720060336017

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96720060336017 konstruktīvie elementi:

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

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96720060336017 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	447.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	707.1 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	2898 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96720060336017002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....30

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).....30

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....16.7

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....13.3

14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....0

14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....0

14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....0

Izdrukas ID: 390001370070	Izdrukas datums: 17.05.2011	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:.....	96720060336017002
16.1.1. Adrese:.....	Naukšēnu nov., Naukšēnu pag., Lapegles-2
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:.....	1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	30
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	16.05.2011
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:.....	96720060336017
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96720060394

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96720060336017002
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m²)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.9	16.7	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	6.9	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	Nav
4	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.6	Nav
5	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	0.9	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....	96720060336017002 labiekārtojumi
--	----------------------------------

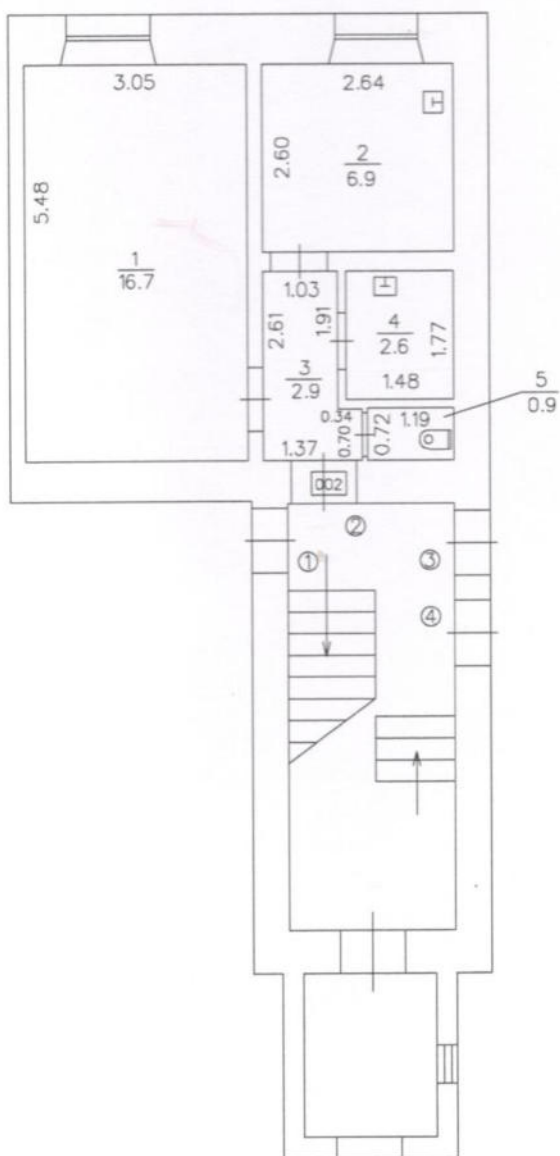
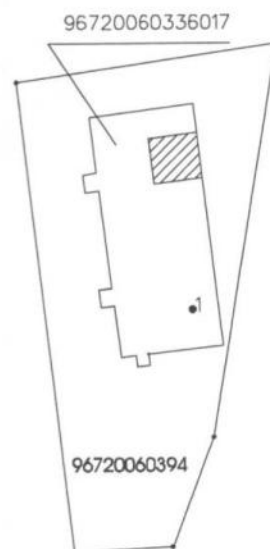
Reģistrētie labiekārtojumi	Apraksts (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Centrālā apkure		
Elektroapgāde		
Kanalizācija		
Tualetes telpa		1
Vannas (dušas) telpa		1

Izdrukas ID: 390001370070	Izdrukas datums: 17.05.2011	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Būves punkta Nr.	X	Y
1	416538.44	585927.74



TELPŪ GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
9672 006 0336 017 002	1:100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96729000157	-	30 m ²	441	2	Naukšēnu pagasts, Valmieras novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1127	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1673	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1127	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	1673	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
96720060336017002	"Lapegles" - 2, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov., LV-4244

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	16.05.2011
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1008	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1512	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.):	30
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	30
Dzīvokļu platība (kv.m.):	30
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu 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	1	2.9	-	-	16.7	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	6.9	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	2.9	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	2.6	-
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	0.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
96720060394	"Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov., LV-4244	302/5917

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
96720060336017	"Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov., LV-4244	302/5917	-

Īpašnieki

Personas kods / rēģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96729000157	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Naukšēnu pagasta zemesgrāmata	17.05.2022	-
Naukšēnu pagasta zemesgrāmata	17.10.2011	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.04.2011	3-11/105	Naukšēnu novada pašvaldība
Nodošanas un pieņemšanas akts	16.04.2007	-	V/a "Mājokļu aģentūra" un Naukšēnu pagasta padome

Ministru kabineta rīkojums	01.12.2006	927	LR Ministru kabinets
----------------------------	------------	-----	----------------------

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