

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs: Cēsu novada pašvaldība
Reģ.nr.: 90000031048

**Brāļu Kaudzīšu iela 7A-1, Jaunpiebalga,
Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads**



*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

Darba izpildītājs: SIA Arco Real Estate
Latvijas Īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20.

Cēsu novada pašvaldība!

Pēc Jūsu pasūtījuma (Nr.1-5/2023/71-N) esam veikuši tirgus vērtības un tirgus nomas (īres) maksas (mēnesī) aprēķinu – nekustamajam īpašumam ar adresi:

Brāļu Kaudzišu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kadastra numurs – 4256 900 0250.

Šī novērtējamā objekta atskaite parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta iespējamo tirgus nomas (īres) maksu novērtēšanas dienā, tas ir, 2023. gada 18. aprīlī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti aktuālākie dati. Novērtējamais objekts dabā apsekots 2023. gada 18. aprīlī. Novērtējamā objekta apsekošanu dabā veica sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcite.

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

Adrese:	Brāļu Kaudzišu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.
Kadastra numurs:	4256 900 0250

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

viena nekustamā īpašuma, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr.1 (dabā – nedzīvojamās telpas, “Zobārsta un zobu tehniskā laboratorija”) un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma domājamās daļas 849/8750 no daudzdzīvokļu mājas.

Īpašie pieņēmumi:

- ✓ Apsekojot novērtējamo objektu dabā, konstatēts, ka novērtējamā objektā atrodas zobārstniecības kabinetam funkcionāli piekritošas ierīces, piem. zobārsta krēsls un citas. Šajā vērtējumā tirgus vērtība un tirgus nomas (īres) maksas (mēnesī) noteikta neņemot vērā kustamās mantas vērtību vai īres maksu par to lietošanu.

telpu platība:	84,30 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem)
telpu apdares stāvoklis:	labs
daudzdzīvokļu mājas tehniskais stāvoklis:	apmierinošs
pārbūve:	ir, legalizēta
infrastruktūra:	attīstīta, Jaunpiebalgas ciema centrs
inženierkomunikācijas/labierīcības:	elektroapgāde, centrālā apkure, ūdensapgāde un kanalizācija
pašreizējā izmantošana:	nedzīvojamās telpas – zobārstniecības kabinets (saskaņā ar VZD KR – nosaukums: zobārsta un zobu tehniskā laboratorija, lietošanas veids: ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa)
labākais izmantošanas veids:	pašreizējais

Īpašuma tiesības:

Cēsu novada pašvaldība, reģ.nr.: 90000031048.

Īpašuma tiesības nostiprinātas Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.424-1.

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Novērtējamā objekta tirgus vērtības un tirgus nomas (īres) maksas noteikšana novērtēšanas dienā. Šis vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez SIA Arco Real Estate rakstiskas piekrišanas.

Pasūtītājs:	Cēsu novada pašvaldība, reģ.nr.: 90000031048
Objekta apsekošanas datums:	2023. gada 18. aprīlis
Vērtēšanas datums:	2023. gada 18. aprīlis
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums
Vērtējumu veica: SIA Arco Real Estate, reģ. Nr.40003323328 Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110.	

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Brāļu Kaudzīšu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtība novērtēšanas dienā, neņemot vērā kustamās mantas vērtību, sastāda –

5 800 € (pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Brāļu Kaudzīšu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus nomas (īres) maksa novērtējamā objekta novērtēšanas dienā, neņemot vērā kustamās mantas īres maksu, sastāda –

100 €/mēnesī bez PVN (viens simts eiro/ mēnesī).

Tirgus nomas (īres) maksa noteikta pie sekojošiem nosacījumiem:

Nomas (īres) maksa noteikta, pieņemot, ka tā tiek pārskatīta ik pēc 5 gadiem, ja nekustamā īpašuma nomas segmentā nav konstatētas būtiskas izmaiņas (vidējo līdzīgu telpu nomas (īres) maksas pieaugums/ samazinājums nepārsniedz 10% gadā).

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

Pateicamies par sadarbību!

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

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

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

Saturs

I Vēstule pasūtītājam

Novērtējamā objekta novietojuma shēma

Fotogrāfijas

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

III Novērtējamā objekta vērtējums

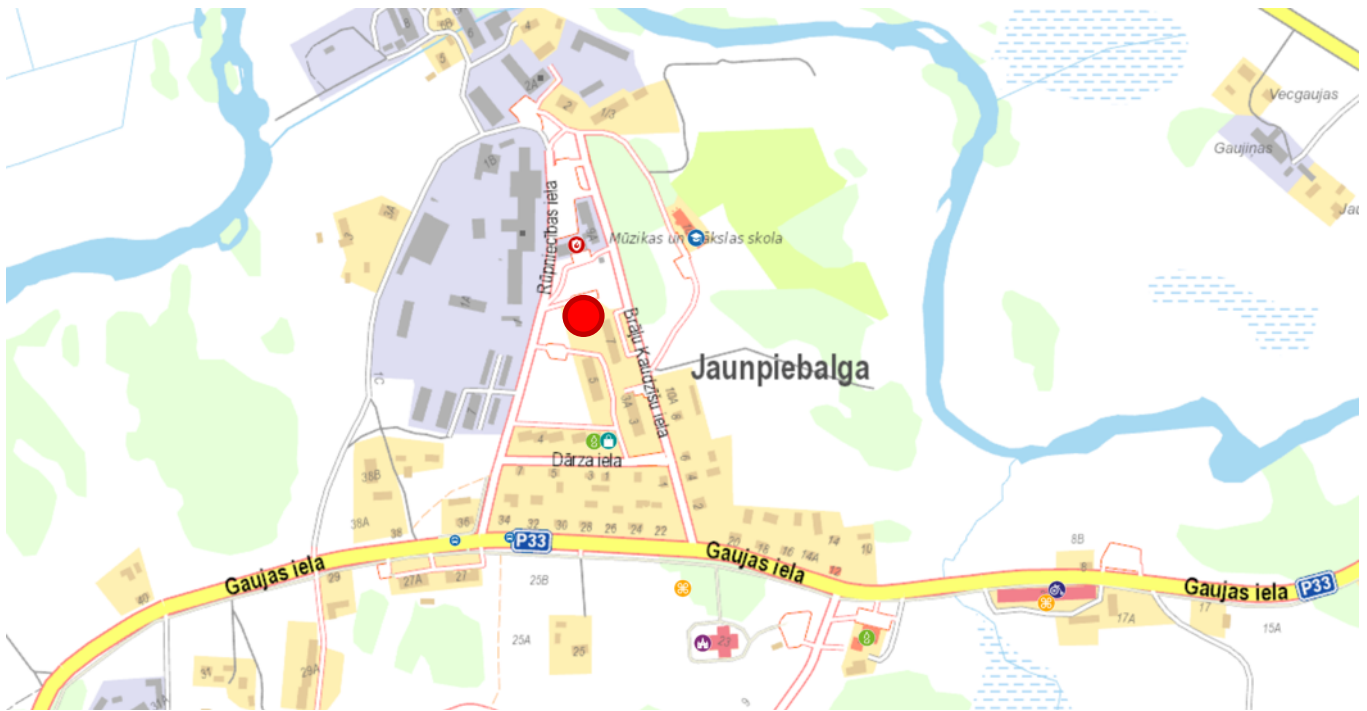
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids
2. Objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums
4. Novērtējamā objekta tirgus vērtību un tirgus nomas (īres) maksu ietekmējošie faktori
5. Novērtējamā objekta tirgus nomas (īres) maksas aprēķināšana
6. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšana

IV Slēdziens

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

Novērtējamā objekta novietojuma shēma

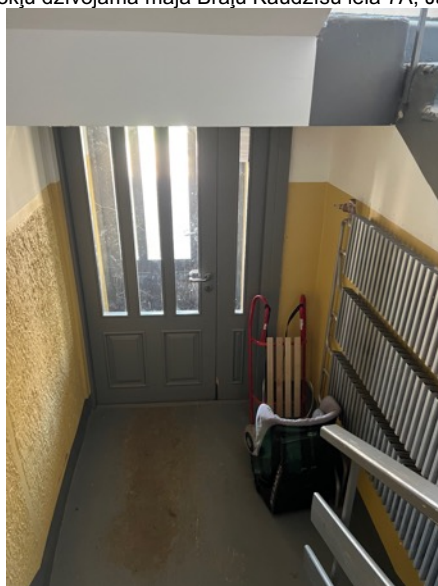


www.balticmaps.eu

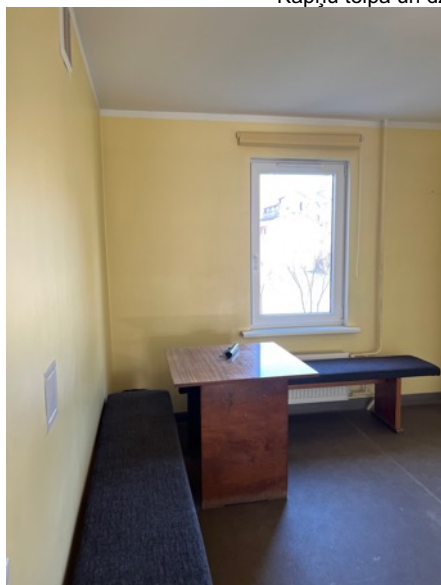
Fotogrāfijas



Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Brāļu Kaudzīšu ielā 7A, Jaunpiebalgā

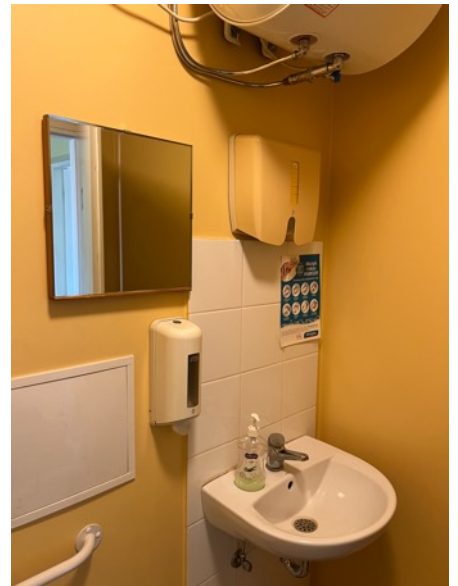


Kāpņu telpa un dzīvokļa īpāsma Nr.1 ārdurvis (Zobārsta un zobu tehniskā laboratorija)

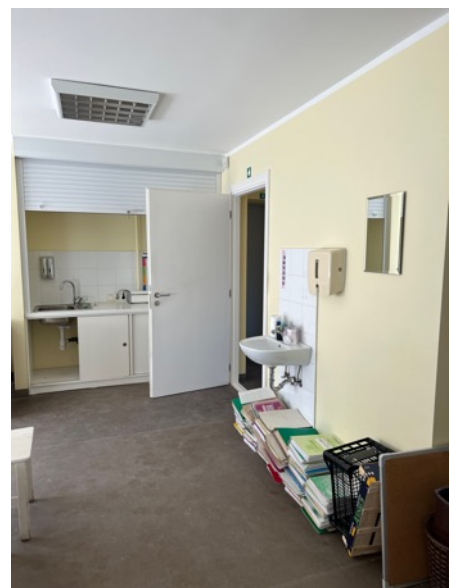
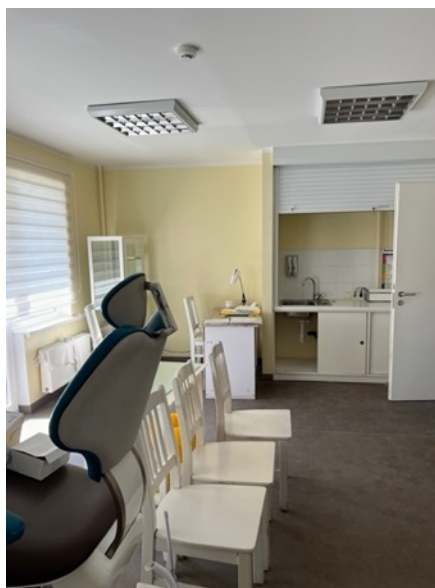


Priekštelpa – koridors (uzgaidāmā telpa)

Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Brāļu Kaudzīšu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtības un tirgus nomas (īres) maksas vērtējuma atskaite



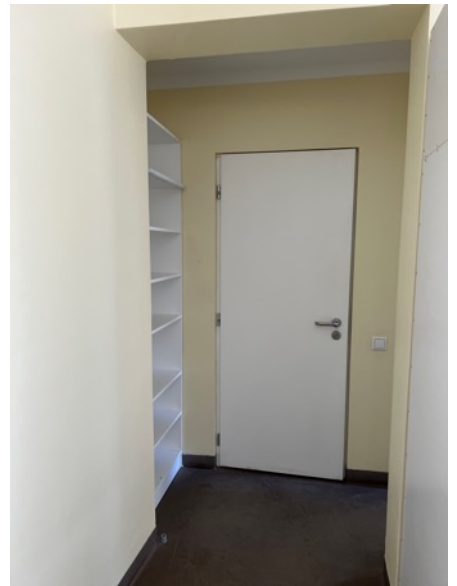
Cilvēkiem, ar kustību traucējumiem piemērota tualete



Zobārsta kabinets ar funkcionāli saistītu aprīkojumu, kas nav šī novērtējamā objekta sastāvā



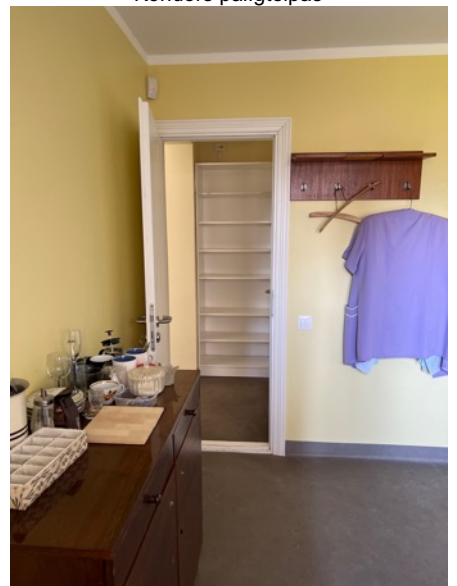
Lodzžija



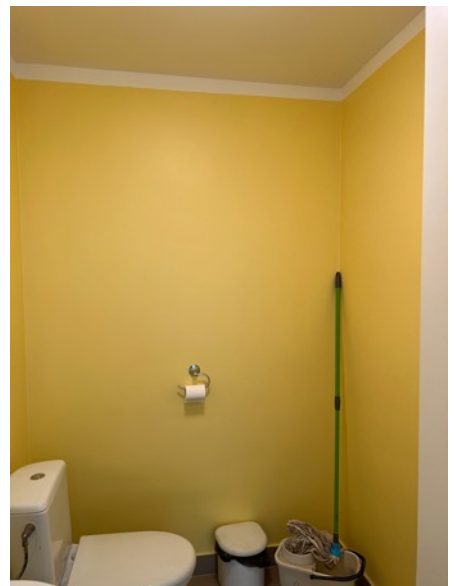
Koridors palīgtelpās

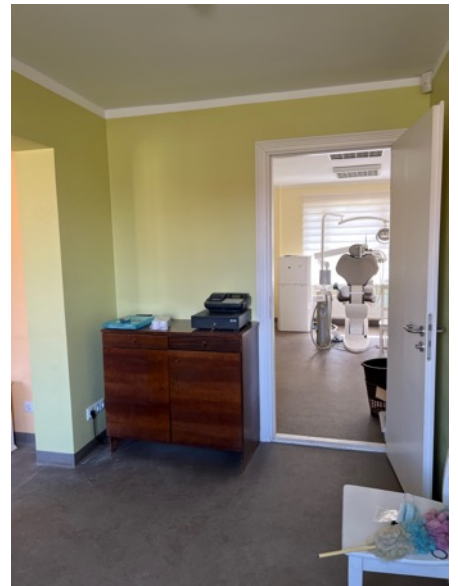


Palīgtelpa - kabinets

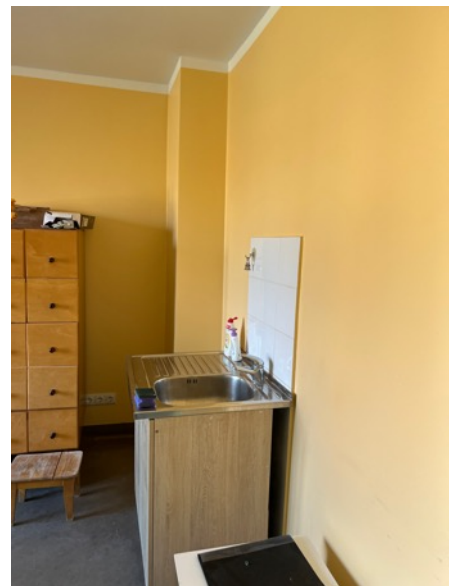


Tualete





Palīgtelpa



Palīgtelpa - kabinets

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

Novērtējamais objekts – nedzīvojamās telpas (“Zobārsta un zobu tehniskā laboratorija”) ar adresi Brāļu Kaudzišu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads atrodas Jaunpiebalgas ciema centrā, daudzdzīvokļu un individuālo dzīvojamo māju rajonā, netālu no VUGD Jaunpiebalgas posteņa, Mūzikas un mākslas skolas un Jaunpiebalgas luterāņu baznīcas. Tuvākajā apkārtnē novērtējamam objektam atrodas jaukta tipa apbūve – citas daudzdzīvokļu mājas, individuālās dzīvojamās mājas, garāžu kooperatīva apbūve, izglītības iestāžu apbūve. Piekļūšana – laba, pa asfalta seguma ielām. Pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ir iespējams novietot auto. Sabiedriskā transporta nodrošinājums – labs.

Daudzdzīvokļu mājas raksturojums:

Ēkas tips/sērija	Silikātķieģeļi/keramzītbetona paneļi, ekspluatācijā kopš 1970. gada.
Tehniskais stāvoklis	Apmierinošs, nolietojums – 10% (saskaņā ar VZD KR)
Stāvu skaits ēkai	3
Stāvs, kurā atrodas telpas	1
Telpu novietojums ēkā	Gala sekcija
Koplietošanas telpa	Kāpņu telpā vienkārša apdare, nepieciešams remonts
Pagrabstāvs	Ir
Atkritumu vads	Nav
Palīgēkas	Nav

Nedzīvojamo telpu raksturojums:

Dzīvokļa platība	84,90 kv.m. (saskaņā ar VZD KR datiem)
Telpu skaits	4
Lodžija/balkons	Ir, lodžija (10,80 kv.m.)
Logi	PVC
Iebūvētas mēbeles	Nav
Parkets	Nav
Kamīns	Nav
Metāla ārdurvis	Ir
Siltā grīda	Nav

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Elektroapgāde	Ir (centralizēti)
Apkure	Ir (centralizēti)
Aukstā ūdens apgāde	Ir (centralizēti)
Karstā ūdens apgāde	Ir (centralizēti)
Kanalizācija	Ir (centralizēti)
Radiatori	Ir, ekspluatācijā derīgi
Santehnika	Ir, ekspluatācijā derīga
Gāzes apgāde	Nav

Telpu raksturojums:

Telpas nosaukums	Platība, kv.m.	Stāvs	Grīdas	Sienas	Griesti	Durvis	Logi	Stāvoklis
Personāla telpa	9,50	1	linolejs	krāsotas	krāsoti	koka	PVC	labs
Zobārstniecības kabinets	27,90	1	linolejs	krāsotas	krāsoti	koka	PVC	labs
Tualete	2,90	1	flīzes	krāsotas	krāsoti	koka		labs
Zobu tehniskā laboratorija	11,40	1	linolejs	krāsotas	krāsoti	koka	PVC	labs
Zobu tehniskā laboratorija	7,80	1	linolejs	krāsotas	krāsoti	koka	PVC	labs
Uzgaidāmā telpa ar garderobi	11,20	1	linolejs	krāsotas	krāsoti	metāla	PVC	labs
Tualete	2,80	1	flīzes	krāsotas	krāsoti	koka		labs
Lodžija	7,30	1						labs
Lodžija	3,50	1						labs

Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Brāļu Kaudzišu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtības un tirgus nomas (īres) maksas vērtējuma atskaite

III Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

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

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) telpu atrašanās vietu,
 - 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts un tās tehnisko stāvokli,
 - 3) telpu novietojumu ēkā,
 - 4) telpu tehnisko stāvokli,
 - 5) telpu pašreizējo izmantošanu,
 - 6) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato novērtējamā objekta iespējamo izmantošanu,
- secināms, ka novērtējamā labākais izmantošanas veids atbilstu pašreizējam: nedzīvojamās telpas – nedzīvojamās telpas – zobārstniecības kabinets (saskaņā ar VZD KR – nosaukums: zobārsta un zobu tehniskā laboratorija, lietošanas veids: ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa).

Novērtējamā objekta novērtējums veikts, un tā tirgus nomas (īres) maksas noteikšana novērtēšanas dienā noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Novērtējamā objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums.

Vērtējuma uzdevums un mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības un tirgus nomas (īres) maksas noteikšana novērtēšanas dienā pasūtītāja vajadzībām.

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

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

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

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

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

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

Terminu **“piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

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

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

- a) **īpašuma tiesība** – pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma

prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi;

- b) lietojuma tiesība – īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i., personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība);*
- c) reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).*

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu novērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu 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 novērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai.

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

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

Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

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

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

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

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

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

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

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finanšu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju

vērtēšanas brīdi un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- ✓ tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- ✓ tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācijas un aprēķina periodi,
- ✓ tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- ✓ tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- ✓ tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- ✓ tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu pieeju. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

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

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

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas, izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- ✓ fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- ✓ funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ✓ ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotās pieejas

Vērtējumā tirgus nomas (īres) maksas aprēķināšanai tiks pielietota Salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekoša informācija par līdzīgu objektu nomas maksām un to veidošanās parametriem, taču tirgus vērtības aprēķināšanā Salīdzināmo darījumu pieeja netiks izmantota, jo darījumi ar līdzīgiem īpašumiem pēdējā laikā Vidzemes reģionā nav veikti un vērtētājam trūkst objektīvas informācijas par iespējamo pārdošanas cenu.

Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību vērtējumā tiks pielietota ienākumu pieeja. Tās būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Novērtējot īpašumu ar šo pieeju, par pamatu tiek ņemta peļņa, ko šis īpašums nesīs tā īpašniekam nākotnē. Vērtētāja uzdevums ir nākotnē iespējamo peļņu izteikt

Īpašuma šodienas vērtībā, pamatojoties uz ienākumu, ko veido nomas maksas par vērtējamo īpašumu. Par aprēķinu pamatu var tikt ņemta nomas maksa, kādu šis īpašums jau ienes vai arī nomas maksu līmenis līdzīgos objektos. Tad paredzamā naudas plūsma pārvēršama tās vērtībā novērtēšanas dienā ar naudas plūsmas diskontēšanas paņēmieni.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtētāja uzdevums nav noteikt objekta izmaksas.

Tirgus vērtības, tostarp tirgus nomas maksas vērtības noteikšana pēc globālās pandēmijas izsludināšanas t.i. 2020.gada 11.marta, būtiski ir ievērot sekojošu atšķirību starp vērtējuma nenoteiktību un tirgus risku : vērtēšanas nenoteiktība attiecas uz cerībām uz tirgus vērtības atzinuma precizitātes robežu attiecībā uz īpašuma vērtību vērtēšanas datumā, bet tirgus risks attiecas uz to, kas nākotnē var notikt ar īpašuma vērtību, iespējams, it īpaši tā neaizsargātību pret mainīgiem apstākļiem.

Vērtējuma nenoteiktība

Vērtējums ir viedoklis par vērtību pašreizējā vai kādā pagātnes datumā, balstoties uz profesionāla sprieduma un pieredzes piemērošanu attiecīgiem faktiem, pierādījumiem un zināšanām par īpašumiem un to tirgu. Lai arī pastāv vērtēšanas pamatprincipi, tās prakse un jautājumi mainīsies atkarībā no:

- ✓ aktīva veida,
- ✓ pieejamo pierādījumu veida, un
- ✓ šādu aktīvu tirgus faktoriem.

Tas nozīmē, ka nepastāv nekādas standarta atbildes, jo īpaši attiecībā uz ļoti atšķirīgo nekustamā īpašuma aktīvu, tirgu un iesaistīto personu raksturu.

Kas ir kritiski svarīgi pašreizējiem apstākļiem, tirgus var būt:

- ✓ neaktīvs, ar mazu piedāvājumu skaitu vērtēšanas brīdī
- ✓ nepastāvīgs, strauji mainīgs (un, iespējams, atšķirīgos virzienos) un bieži saistīts ar zemiem tirdzniecības apjomiem
- ✓ neeksistējošs vai "snaudošs".

Tā kā katrs no šiem apstākļiem rada problēmas salīdzinājuma veikšanai ar citiem darījumiem, katrs no tiem rada problēmas vērtēšanai:

- ✓ Neaktīvā tirgū iespējamo salīdzināmo darījumu skaits var būt ierobežots, un nedaudzi, ja vispār tādi ir, var būt tieši salīdzināmi, jo īpaši attiecībā uz īpašumiem ar individuālām īpatnībām. Katram potenciālajam salīdzināmajam īpašumam ir jāapsver un jāizmanto korekcijas, kas jāveic, lai ņemtu vērā atšķirības starp īpašumiem fiziskā izteiksmē (piemēram, atrašanās vieta un aprīkojums), juridiskā ziņā (piemēram, īpašumtiesības un valdījuma tiesības), finanšu izteiksmē (nomas maksu pamats un pārskatāmība) un darījumu datumā (cik tuvu tie ir vērtēšanas datumam). Katrs no šiem jautājumiem rada saiti salīdzināšanas ķēdē, un katram no tiem ir nepieciešams vērtējums, un katrs no tiem palielina lielāku galīgās atbildes variāciju varbūtību.
- ✓ Nepastāvīgs tirgus var apgrūtināt vērtējuma sagatavošanu, jo cenas strauji mainās ap vērtēšanas datumu - gan uz augšu, gan uz leju vai ir vienkārši nestabilas. Svarīgi ir ne tikai tas, ka salīdzināmie darījumi ir darījumi, kas ir veikti ļoti tuvu vērtēšanas datumam, bet arī tas, ka šādi tirgus apstākļi bieži tiek saistīti ar zemu aktivitātes līmeni, kas nozīmē, ka salīdzināmo darījumu ir mazāk nekā normālā tirgū. Alternatīvi šādus tirgus var saistīt ar augstas inflācijas periodiem, un tāpēc tos var pavadīt cita veida ekonomiska dislokācija.
- ✓ Neeksistējošā tirgū, kurā nenotiek darījumi, nav tieši atbilstošu salīdzināmu īpašumu, uz kuriem balstīties, tomēr parasti ir skaidrs, ka aktīviem, kurus varētu tirgot, ir vērtība.

Papildu izaicinājums ir gadījumi, kad pēkšņas tirgus apstākļu izmaiņas padara darījumus, kas notikuši pirms izmaiņām, mazāk piemērotus to izmantošanai salīdzināšanas nolūkiem.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Līdzīgu nedzīvojamo telpu nomas tirgus reģionos ir salīdzinoši mazaktīvs. Telpas galvenokārt iznomā pašvaldības (funkciju nodrošināšanai nevajadzīgās telpas) vai valsts kapitālsabiedrības (piem., VAS "Latvijas Pasts" slēgtās pasta nodaļu telpas, kā arī VAS "Valsts nekustamie īpašumi"). Visbiežāk šajos gadījumos telpu nomai tiek rīkotas izsoles. Pieprasītāks un aktīvāks nomas tirgus ir tirdzniecības/pakalpojumu telpām ar izdevīgu atrašanās vietu. Šādas telpas tirgū piedāvā īpašnieki – fiziskas vai juridiskas personas. Parasti telpas atrodas pagastu ciemu centros, ir labā tehniskā stāvoklī, ar visām pieejamām inženierkomunikācijām.

Noteiktā nomas maksa ir ļoti dinamiska – sākot no 0,20 €/kv.m. par nedzīvojamām telpām bijušo dzelzceļa staciju ēkās, līdz 2 – 3 €/kv.m. par labā stāvoklī esošām telpām Vidzemes reģiona mazpilsētās. Vidējā nomas maksa par labā un apmierinošā stāvoklī esošām nedzīvojamām telpām būtu nosakāma robežās no 1 – 2 €/kv.m.

4. Tirgus vērtību un tirgus nomas (īres) maksu ietekmējoši faktori.

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

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) atrašanās vieta,
- 2) labas piekļūšanas iespējas,
- 3) attīstīta infrastruktūra,
- 4) telpu apdares stāvoklis raksturojams kā labs,
- 5) pieslēgums centrālajiem elektroapgādes, ūdensapgādes, kanalizācijas, apkures inženiertīkliem,
- 6) iespējams novietot auto.

Negatīvi ietekmējoši faktori.

Nav.

5. Novērtējamā objekta tirgus nomas (īres) maksas aprēķināšana.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Cēsu nov., Jaunpiebalga, Brāļu Kaudzīšu iela 7A-1	Gulbenes nov., Rankas pag., Doktorāts		Lubāna, O. Kalpaka iela 2		Madonas nov., Ļaudonas pag., Ļaudona, Dzīnavu iela 14	
Salīdzināmais objekts							
Darījuma/piedāvājuma laiks		2022		2021		2023	
Nomas maksa mēnesī, EUR bez PVN		73,71		58,00		63,80	
Dabas faktors	nav	nav		nav		nav	
Telpu kopējā platība, kv.m.	84,90	56,70			55,40		63,80
t.sk. ārtelpas platība, kv.m.	10,80	0,00			0,00		0,00
Stāvs/ ēkas stāvi	1/3	1/1			1/1		1/1
Apdares stāvoklis	labs	labs		apmierinošs		slikti	
Autostāvvietā	ir	ir			ir		ir
Noliktavas telpa	ir	ir			ir		ir
Pārbūve, neatbilstība plānojumam	nav	nav			nav		nav
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			73,71		58,00		63,80
Īpašuma tiesības		0%	73,71	0%	58,00	0%	63,80
Finansējuma apstākļi		0%	73,71	0%	58,00	0%	63,80
Darījuma apstākļi		0%	73,71	0%	58,00	0%	63,80
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	73,71	0%	58,00	0%	63,80
Darījuma veikšanas laiks		0%	73,71	0%	58,00	0%	63,80
Koriģētā darījuma cena, EUR		73,71		58,00		63,80	
Vienības cena, EUR/kv.m.		1,30		1,05		1,00	
Objekta atrašanās vietas faktors		0%	0,00	5%	0,05	10%	0,10
Novietojums, infrastruktūra		0%		5%		10%	
Novietojums kvartālā		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%	
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		0%	0,00	10%	0,10	15%	0,15
Arhitektūra, sērija un plānojums		0%		0%		5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%		5%		0%	
Telpu novietojums ēkā		0%		0%		0%	
Telpu plānojums		0%		0%		0%	
Iekštelpu apdare		0%		5%		10%	
Inženierkomunikācijas, pirts,baseins		0%		0%		0%	
Iebūvētas mēbeles		0%		0%		0%	
Telpu platības ietekmes faktors, kv.m.		-10%	-0,13	-10%	-0,10	-5%	-0,05
Ārtelpu platības ietekme		2%	0,03	2%	0,02	2%	0,02
Autostāvvietas ietekmes faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Noliktavas telpas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-8%	-0,10	7%	0,07	22%	0,22
Koriģētā vienības vērtība, EUR/kv.m.	1,18	1,20		1,12		1,22	
Objekta nomas maksas vērtība mēnesī, EUR	100,07						
Objekta nomas maksas vērtība mēnesī, (noapaļojot) EUR	100,00						

Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Brāļu Kaudzīšu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtības un tirgus nomas (īres) maksas vērtējuma atskaite

6. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšana.

Ar ienākumu pieeju

Lai izmantotu ienākumu pieeju, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

- 1) Jānosaka iespējamā nomas maksa par novērtējamajām telpām, pamatojoties uz kurām tiek aprēķināts bruto ienākums.
- 2) Tad vērtētājam ir jāaprēķina tīrais ienākums (Net Operating Income), kas tiek aprēķināts, no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai.
- 3) Tad šo tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā novērtēšanas dienā, izmantojot tiešo kapitalizāciju vai arī diskontētās naudas plūsmas metodi.

Tiešā kapitalizācijas metode tiek pielietota, kad ir laika gaitā nemainīga naudas plūsma, bet naudas plūsmas diskonta metodi izmanto pie mainīgas naudas plūsmas. Vērtētājs par adekvātāko novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanas paņēmienu šajā vērtējumā izvēlējies tiešo kapitalizāciju.

Esošie nomnieki, noslēgtie nomas līgumi.

Novērtēšanas dienā konstatēts, ka novērtējamā objektā ietilpstošās nedzīvojamās telpas ir brīvas un netiek iznomātas.

Nomas maksas noteikšana.

Visvairāk iespējamā novērtējamā īpašuma tirgus nomas maksa tiek noteikta pie sekojošiem ēku un to daļu nomas līgumu perspektīvajiem nosacījumiem:

- 1) nomas līguma termiņš telpām – 2-5 gadi;
- 2) papildus nomas maksai telpu nomnieks maksā PVN (21%), komunālos maksājumus un citus uz nekustamo īpašumu attiecināmos izdevumus atbilstoši nomātajai ēkas un piekrītošā zemes gabala (apsardzi, atkritumu izvešanu, telpu un teritorijas uzkopšanu);
- 3) nekustamā īpašuma nodokli un apdrošināšanas prēmiju maksā nekustamā īpašuma īpašnieks;
- 4) tiek pieņemts, ka abas līgumslēdzējas puses var izbeigt nomas līgumu, uzsākot to 2-6 mēnešus iepriekš.

Nomas maksas aprēķināšana.

Aprēķini veikti izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kur kā salīdzināmie objekti izvēlēti līdzīgi iznomāti nekustamie īpašumi. Nomas maksa aprēķināta 1,18 €/kv.m., sastādot 100,00 €/mēnesī bez PVN un bez komunālajiem maksājumiem (aprēķinu skatīt 16.lpp.).

Uz nekustamo īpašumu attiecināmie izdevumi tiek sadalīti sekojošā veidā:

- 1) novērtējamā objekta īpašnieks maksā:
 - nekustamā īpašuma nodokli par zemi un apbūvi,
 - īpašuma apdrošināšanas prēmiju,
 - telpu kārtējos remontus vai kapitāla uzkrājumus tekošajiem telpu remontiem,
 - novērtējamā objekta administrēšanas izdevumus,
 - apsaimniekošanas maksu par koplietošanas telpām un teritorijas uzkopšanas izmaksas.
- 2) savukārt, telpu nomnieki un īrnieki apmaksā:
 - nomas maksu, PVN;
 - komunālos maksājumus;
 - apsaimniekošanas maksu par iznomāto platību.

Novērtējamā objekta īpašnieka izdevumu atšifrējums.

1) *Saskaņā ar likumu "Par nekustamā īpašuma nodokli", Nekustamā īpašuma nodokļa likmi vai likmes no 0,2 līdz 3 procentiem no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nosaka pašvaldība savos saistošajos noteikumos, kuras tā publicē līdz pirmstaksācijas gada 1.novembrim. Nekustamā īpašuma nodokļa likmi, kas pārsniedz 1,5 procentus no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, pašvaldība nosaka tikai gadījumā, ja nekustamais īpašums netiek uzturēts atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Ja pašvaldība līdz noteiktajam termiņam saistošos noteikumus nav publicējusi, nekustamā īpašuma nodokļa likme ir:*

- 1) *1,5 procenti no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības:*

- zemei,
- ēkām vai to daļām, izņemot šīs daļas 2.punktā un šā panta 1.² daļā minētajiem nekustamā īpašuma nodokļa objektiem,
- inženierbūvēm;

2) *dzīvojamām mājām neatkarīgi no tā, vai tās ir vai nav sadalītas dzīvokļu īpašumos, dzīvojamo māju daļām, telpu grupām nedzīvojamās ēkās, kuru lietošanas veids ir dzīvošana, kā arī telpu grupām, kuru*

lietošanas veids ir saistīts ar dzīvošanu (garāžām, autostāvvietām, pagrabiem, noliktavām un saimniecības telpām), ja tās netiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai:

- 0,2 procenti no kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz 56 915 euro,
- 0,4 procenti no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 56 915 euro, bet nepārsniedz 106 715 euro,
- 0,6 procenti no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 106 715 euro.

Nekustamā īpašuma nodoklis (NĪN) apbūvei tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes un apbūves kadastrālās vērtības, EUR 5277 x 1,5% = **EUR 79,16**.

2) Apdrošināšanas prēmija noteikta saskaņā ar apdrošināšanas speciālistu sniegto informāciju – **0,08% no apbūves atjaunošanas izmaksām**.

3) Administrēšanas izmaksas izpaužas kā izmaksu apjoms par grāmatvedības un juridiskajiem pakalpojumiem. Ņemot vērā to, ka telpas iespējams iznomāt vienam nomniekiem, naudas plūsmas administrēšanas izmaksas tiek noteiktas **EUR 20 mēnesī (ar nodokļiem)**.

4) Novērtējamam objektam nepieciešamie remontu, kas nav jāveic katru gadu, bet šiem remontiem paredzētie līdzekļi var tikt uzkrāti un izmantoti nomnieka maiņas gadījumā, vai arī netraucējot tiešo nomnieka darbību. Izvērtējot apbūves stāvokli un nolietojuma pakāpi, apbūves platību, kā arī to, ka iekārtas apkopes izmaksas sedz telpu nomnieks, vērtētājs uzskata, ka izdevumi remontiem vērtējami **5% apmērā no nomas efektīvā bruto ieņēmumiem**.

5) Telpu ekspluatācijas izmaksas tiek noteiktas 0,10 EUR/kv.m. mēnesī.

Telpu noslogojums. Īres un nomas maksas neieņemšanas risks.

Ražošanas telpām ar labu atrašanās vietu un kvalitatīvu apdari, šobrīd tirgū ir augsts noslogojums, līdz pat 95%. Ņemot vērā novērtējamā objekta noliktavu telpu novietojumu lauku teritorijā, telpu tehnisko un apdares stāvokli, ēku tehnisko un apdares stāvokli u.c. telpu raksturlielumus, noslogojums novērtējamā objekta iznomājamām telpām piemērots 95% apmērā.

Kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme, izvērtējot šī brīža vispārējo situāciju, kā arī papildus ievērtējot paredzamo naudas plūsmu un tās riska pakāpi, noteikta 11% apmērā (šādiem īpašumiem vidēji 11 - 14%).

	platība, kv.m	nomas maksa, EUR/kv.m	nomas maksa mēnesī, EUR	telpu noslogojuma koeficients, nomas neieņemšanas risks	nomas maksa gadā, EUR (bez PVN)
Dzīvoklis Brāļu Kaudzišu ielā 7A-1 (42569000250)	84,90	1,18	100	0,95	1140,85
Bruto ienākumi, EUR					1140,85
Izdevumu aprēķins					
nekustamā īpašuma nodoklis					79,16
apdrošināšana					20,38
administratīvie izdevumi					240
ekspluatācijas izdevumi					101,88
uzkrājumi remontam (5 % no bruto ienākuma)					57,04
Izdevumi kopā, EUR					498,46
Neto ienākumi, EUR					642,40
Kapitalizācijas likmes koeficients					0,11
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR					5840
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR					5800

IV Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Brāļu Kaudzīšu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus vērtība novērtējamā objekta novērtēšanas dienā, 2023. gada 18. aprīlī, ņemot vērā kustamās mantas vērtību, sastāda –

5 800 € (pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Brāļu Kaudzīšu iela 7A-1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads tirgus nomas (īres) maksa novērtējamā objekta novērtēšanas dienā, ņemot vērā kustamās mantas īres maksu, sastāda –

100 €/mēnesī bez PVN (viens simts eiro/ mēnesī).

Tirgus nomas (īres) maksa noteikta pie sekojošiem nosacījumiem:

Nomas (īres) maksa noteikta, pieņemot, ka tā tiek pārskatīta ik pēc 5 gadiem, ja nekustamā īpašuma nomas segmentā nav konstatētas būtiskas izmaiņas (vidējo līdzīgu telpu nomas (īres) maksas pieaugums/ samazinājums nepārsniedz 10% gadā).

SIA Arco Real Estate

Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

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

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 36 lappusēm un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

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

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

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

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

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Ilze Apeine

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

Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu. PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 424 - 1

Kadastra numurs: 42569000250

Brāļu Kaudzišu iela 7A - 1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 1. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Žurn. Nr. 300002438941, lēmums 12.05.2008., tiesnese Inese Kiršteine	849/8750	84.9 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jaunpiebalgas pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031033. 1.2. Pamats: 1998. gada 20. jūlija zvērināta revidenta izziņa, 2008.gada 2. aprīļa Jaunpiebalgas pagasta padomes izziņa Nr.3-9/98. Žurn. Nr. 300002438941, lēmums 12.05.2008., tiesnese Inese Kiršteine	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Maija Astrīda Elsta. Pieprasījums izdarīts 21.03.2023. 12:27:40.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42569000250	Brāļu Kaudzišu iela 7A-1	5277	424	Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5277
Kopplatība:	84.30
Platības mērvienība:	m²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10150 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	10150 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
42560060160010001	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	4668

Kadastrālā vērtība (EUR):	4668
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8979 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Zobārsta un zobu tehniskā laboratorija
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.07.2015
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	84.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	84.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	73.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	10.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	2.48	2.48	9.5	-
2	Zobārstniecības kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	2.48	2.48	27.9	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.37	2.37	2.37	2.9	-
4	Zobu tehniskā laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.49	2.49	2.49	11.4	-
5	Zobu tehniskā laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	2.48	2.48	7.8	-
6	Uzgaidāmā telpa ar garderobi	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.46	2.46	2.46	11.2	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	2.45	2.45	2.8	-
8	Lodžija	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	7.3	-
9	lodžija	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	3.5	-

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
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2	Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 16.07.2015

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
42560060160010	Brāļu Kaudziņu iela 7A, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	608.56	849/8750	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000031048	Cēsu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42569000250	Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmata	12.05.2008	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	29.06.2015	-	Jaunpiebalgas novada dome
Cita veida dokuments	29.06.2015	467235-1	Jaunpiebalgas novada dome
Projekta dokumentācija	26.06.2015	-	Amatas novada pašvaldības Apvienotā būvvalde
Cita veida dokuments	26.03.2015	-	Amatas novada pašvaldības Apvienotā būvvalde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	12.05.2008	-	Cēsu zemesgrāmatu nodaļa
Cita veida dokuments	02.04.2008	3-9/98	Jaunpiebalgas pagasta padome

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
42560060160010	0/1	-	Brāļu Kaudziņu iela 7A, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125	Daudz.dzīv.māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	51946
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	98701 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1218.1
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.07.2015

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1218.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	874.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	790.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	664.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	393.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	270.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	125.4
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	84.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	73.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	10.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	343.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	338.1
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	5.6

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	16
---------------------	----

Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	10
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42565060008	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Brāļu Kaudzišu iela 7A	-	424	Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42560060160010001	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010002	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 2, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010003	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 3, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010004	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 4, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010005	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 5, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010006	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 6, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010007	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 7, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010008	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010009	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 9, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010010	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 10, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010011	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 11, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010012	Brāļu Kaudzišu iela 7A - 12, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov., LV-4125
42560060160010901	-
42560060160010902	-
42560060160010903	-
42560060160010904	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	4145.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	392.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Cita veida dokuments	29.06.2015	467235-1	Fiziska persona

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
-----------	-----------	---------------------	--------------------------------	------------------------------------	-----------------

Pamati	Dzelzsbetons	-	1970	-	10
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1970	-	10
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1970	-	10
Jumts (segums)	Dzelzsbetons	-	1970	-	25

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. Cits		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2	Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	16.07.2015
---------	------------

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42560060160010001
Nosaukums:.....Zobārsta un zobu tehniskā laboratorija
Adrese:.....Brāļu Kaudzišu iela 7A - 1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Jaunpiebalgas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.07.2015

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

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

(vārds, uzvārds)

T.Vanka

(paraksts)

Datums: *2015. gada 27. jūlijs*

Izdrukas ID: 390001808680	Izdrukas datums: 20.07.2015	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstojām domājamajām daļām

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42560060160010001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42569000250

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42560060160010

10.1.1. Adrese:.....Brāļu Kaudzišu iela 7A, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Jaunpiebalgas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Daudz.dzīv.māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1218.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....392.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....2914 - Cits neklasificēts materiāls

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

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

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....10

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.07.2015

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

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

42560060160

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42560060160010

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42560060160010 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumts (segums)	Dzelzsbetons

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42560060160010 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	392.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1218.1 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	4145 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....42560060160010001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....84.3

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

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

Izdrukas ID: 390001808680	Izdrukas datums: 20.07.2015	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstojām domājamajām daļām

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	84.3
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	73.5
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	10.8
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:.....	42560060160010001
16.1.1. Adrese:.....Brāļu Kaudziņu iela 7A - 1, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Jaunpiebalgas nov.	
16.1.2. Nosaukums:.....	Zobārsta un zobu tehniskā laboratorija
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:...	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	9
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	84.3
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	16.07.2015
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	42569000250
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	42560060160010
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	42560060160

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42560060160010001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Personāla telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	2.48	2.48	9.5
2	Zobārstniecības kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	2.48	2.48	27.9
3	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.37	2.37	2.37	2.9
4	Zobu tehniskā laboratorija	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.49	2.49	2.49	11.4
5	Zobu tehniskā laboratorija	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.48	2.48	2.48	7.8
6	Uzgaidāmā telpa ar garderobi	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.46	2.46	2.46	11.2
7	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	2.45	2.45	2.8
8	Lodžija	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1				7.3
9	Lodžija	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1				3.5

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....	42560060160010001 labiekārtojumi
--	----------------------------------

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	
Drošības sistēmas. Aizsargssignalizācijas sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Ugunsnoturības pakāpe	Dokuments	U2
Vājstrāvas tīkli. Telefons	Apvidū ir konstatēts	
Izdrukas ID: 390001808680	Izdrukas datums: 20.07.2015	3 no 4

Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana, Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:16.07.2015

Izdrukas ID: 390001808680	Izdrukas datums: 20.07.2015	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

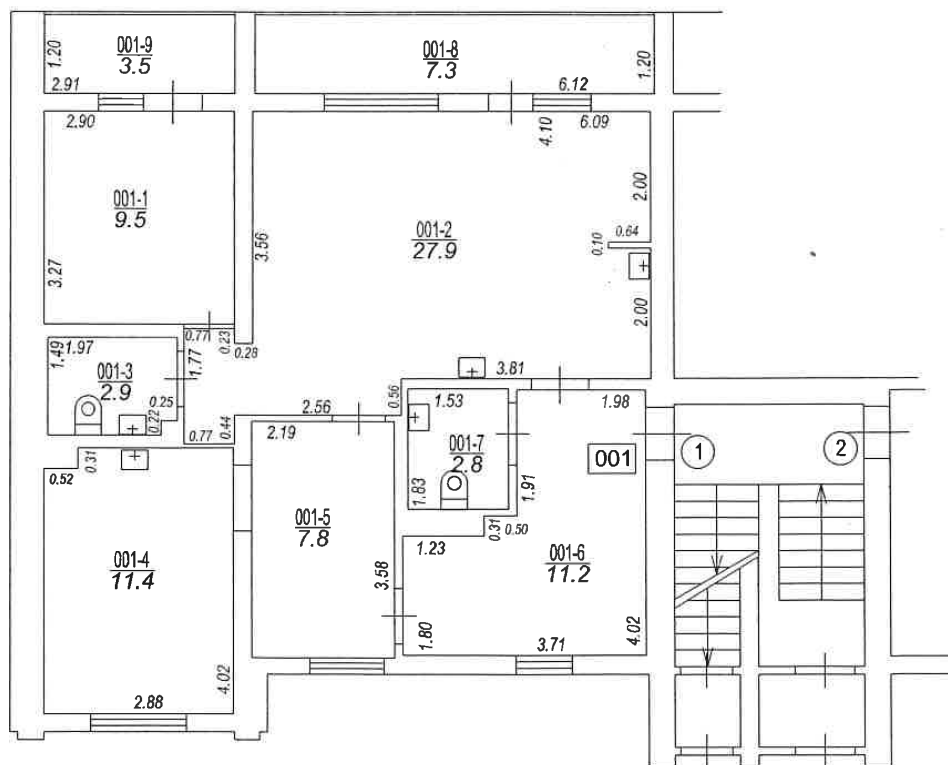
Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamajām daļām

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr.	x	y
4	339240.14	622914.61



TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
42560060160010001	1 : 100	5

42560060160010_20150716_EF_1



42560060160010_20150716_EF_2





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 20

Izsniegts

STA "Arco Real Estate"

firma

Reģistrācijas Nr. 40003323328

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 19. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 19. decembrim

datums


A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 13.12.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 110

Ilze Apeine

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 3. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 4. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 3. janvārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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