

## Atskaite par nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”-9, Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads, novērtēšanu



Pasūtītājs:	Valmieras novada pašvaldība
-------------	-----------------------------

Novērtēšanas datums:	2025.gada 20.marts
----------------------	--------------------

2025.gada 20.martā

Reģ. Nr. D – 25/53

## Valmieras novada pašvaldībai

Novērtējuma atskaitē 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”-9, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā tīrgus 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 Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”-9, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tīrgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Naukšēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.441 - 9 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9672 900 0155, kura sastāvā ietilpst vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību **30 m<sup>2</sup>** un kopīpašuma **300/5917 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 *tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

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

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tīrgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 20.martā  
visiespējamākā OBJEKTA tīrgus 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 apķēlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tīrgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaitē ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitei 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 priekssēdētājs Juris Guntis Vjakse

**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 GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	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 - nodalījuma 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

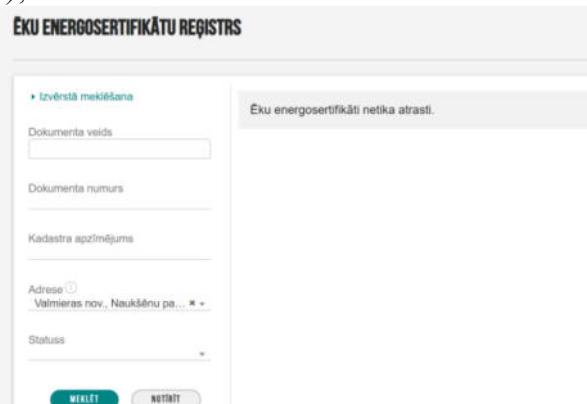
Noteikt nekustamā īpašuma - dzīvokļa „Lapegles”-9, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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”- 9, Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads, LV-4244
Kadastra Nr.	9672 900 0155
Īpašumtiesības	Uz Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma līguma pamata, uz Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reg.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.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Istabu skaits	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 01.01.2025.)	1671 EUR.
Sērija	Divu stāvu ar pagrabu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1900.
Ēkas konstrukcijas materiāls (kieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamatī- laukakmeņu mūris, ārsienas- ķieģeļu mūris, pārsegumi-dzelzbetons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumta konstrukcija, azbestcementa lokšņu pārsegums.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtotība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērišanas lietu (uzmērišana 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	17 m <sup>2</sup> .
Dzīvokļa kopējā platība	30 m <sup>2</sup> .
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējas apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.
Plānojums	Plānojums atbilst telpu grupas plāna shēmai.

Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvīs
1	<i>istaba</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>PVC</i>	<i>koka</i>
2	<i>gaitenis</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
3	<i>tualete</i>	<i>flīzes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
4	<i>vannas istaba</i>	<i>flīzes</i>	<i>flīzes/krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
5	<i>virtuve</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>krāsojums/flīzes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>PVC</i>	<i>koka</i>
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 daļēji mainītas- daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.					
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas daļēji mainītas- daļēji 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	<p>ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ņkai nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2025). Būvniecības informācijas sistēma. Ņku energosertifikātu reģistrs. <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a>, sk. 20.03.2025.;</i>)</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē;</li> <li>• Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. <a href="https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a>, sk. 20.03.2025.;</i>)</li> <li>• karstuma vilņu risks – mazs;</li> <li>• vētras risks – mazs;</li> </ul> <p>Īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.</p>					
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 sniedzoši uzņēmumi. OBJEKTS atrodas ~ 6 km attālumā no Rūjienas pilsētas. Līdz Valmieras pilsētai ~ 42 km. Naukšēnos regulāri kursē sabiedriskais transports.					

Piezīmes	Pie dzīvokļa īpašuma pieder 300/5917 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 88 m <sup>2</sup> .
----------	---

## 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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) 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 vispārpienemta 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 pasaulei, tas saglabājas dinamisks 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 bremzējošie 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. Turklat, 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 atskaites sagatavošanas brīdim Naukšēnu pagastā ir reģistrēts 21 dzīvokļu pirkšanas/ pārdošanas darījums. Dzīvokļu cenas vidēji bija robežās no 50 EUR/m<sup>2</sup> līdz 100 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no ēkas atrašanās vietas un dzīvokļa fiziskā stāvokļa. Vērtējamajam OBJEKTAM līdzīgu īpašumu pārdošanas cenas svārstības vidēji no 50 – 110 EUR/m<sup>2</sup>. (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 atsevišķas valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesī 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 vērtējamas 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 m<sup>2</sup>;
- 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- 88 m<sup>2</sup>);
- 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 zems;
- dzīvoklis nav izrēts, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

## VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĀMUMI 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 uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

### **(1) Tirdzus (salīdzināmo darījumu) pīeeja**

Ar tirdzus (salīdzināmo darījumu) pīeeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pīeejas pīmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirdzī, 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. Tirdzus pīeeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pīeeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirdzī nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirdzī pīeejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirdzus dalībnieki.

Tirdzus 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 tirdzus 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 tirdzus izpēti un tirdzus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirdzus (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 piespedu 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. 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 nekustāmā 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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 izmaksas. 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 lietojamos materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvīzmaksas.

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtejot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

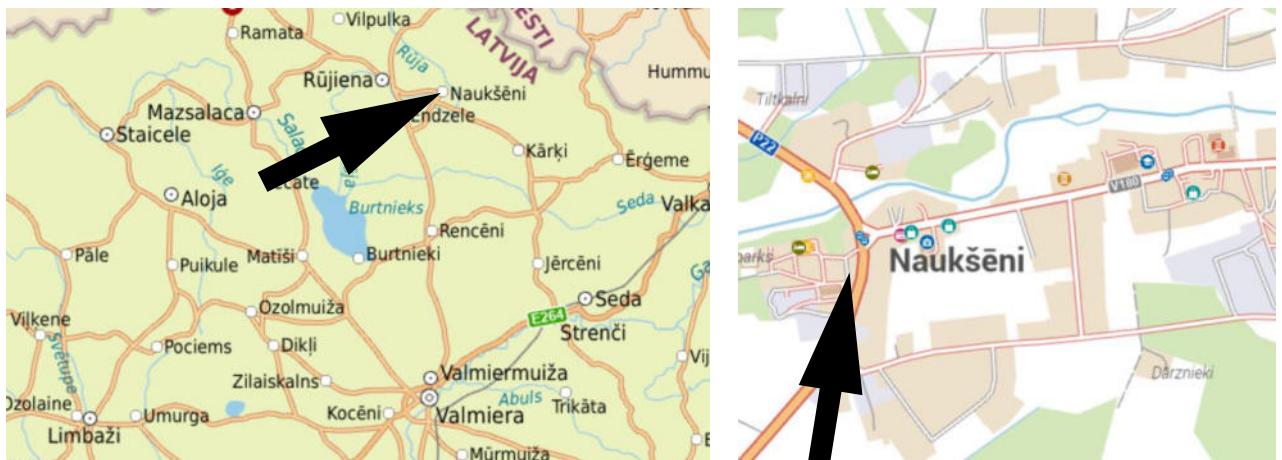
## **VĒRTĒŠANAS PEEJAS IZVĒLE**

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 GEOGRĀFISKAIS 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



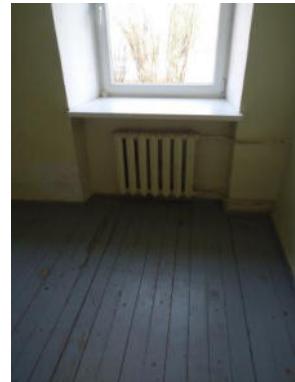
3.attēls. Ieeja kāpņu telpā



4.attēls. Kāpņu telpa



5.attēls. Virtuve



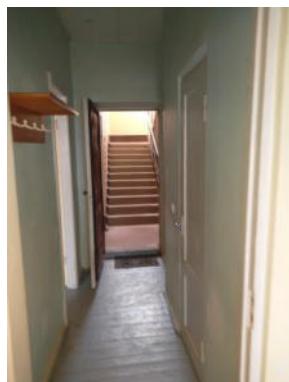
6.attēls. Virtuve



7.attēls. Istaba



8.attēls. Istaba



9.attēls. Gaitenis



10.attēls. Tualete



11.attēls. Vannas istaba



12.attēls. Vannas istaba

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTA konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tieki 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  $1\text{ m}^2$  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  $1\text{ m}^2$  cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

#### Salīdzināmie objekti

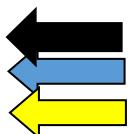
<p>Objekts Nr.1 Īpašums “Priedes”, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: Google (2025). Google Maps. <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/maps</a>, sk. 20.03.2025.</i></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96729000069, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu dzelzsbetona bloku (būvniecības gads- 1974.) dzīvokļu mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir <math>52,7\text{ m}^2</math>, trīs istabu plānojums. Ir ārtelpa. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 35%) un zemes (d/d- <math>284\text{ m}^2</math>). 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.</p> <p><i>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1752407">https://cenubanka.lv/lv/object/1752407</a>, sk. 20.03.2025.</i></p>
<p>Objekts Nr.2 Īpašums “Bērzi”, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: Google (2025). Google Maps. <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/maps</a>, sk. 20.03.2025.</i></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96729000132, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1980.) dzīvokļu mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir <math>37,1\text{ m}^2</math>, vienas istabas plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 30%) un zemes (d/d- <math>272\text{ m}^2</math>). 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.</p> <p><i>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1972130">https://cenubanka.lv/lv/object/1972130</a>, sk. 20.03.2025.</i></p>

<p>Objekts Nr.3 Īpašums "Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: personīgais arhīvs</i></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96729000159, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kieģeļu mūra (būvniecības gads- 1990.) dzīvokļu mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 51,1 m<sup>2</sup>, divu istabu plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 40%) un zemes (d/d- 159 m<sup>2</sup>). 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.</p> <p>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1828659">https://cenubanka.lv/lv/object/1828659</a>, sk. 20.03.2025.</p>
<p>Objekts Nr.4 Īpašums "Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: personīgais arhīvs</i></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96729000163, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kieģeļu mūra (būvniecības gads- 1990.) dzīvokļu mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 68,3 m<sup>2</sup>, trīs istabu plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 40%) un zemes (d/d- 205 m<sup>2</sup>). 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.</p> <p>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1829537">https://cenubanka.lv/lv/object/1829537</a>, sk. 20.03.2025.</p>

### NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU GEOGRĀFISKĀS 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  $1\text{ m}^2$  cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa „*Lapegles*”-9, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā kopējās platības  $1\text{ m}^2$  vērtība ir EUR 99,14 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa „*Lapegles*”-9, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā tirdzniecības noteikšana:

$$30\text{ m}^2 \times 99,14\text{ EUR/m}^2 = 2974,20\text{ EUR}, \sim \mathbf{3000\text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$30\text{ m}^2$  – dzīvokļa kopējā platība,  
 $99,14\text{ EUR/m}^2$  – noteiktā  $1\text{ m}^2$  vērtība.

2.tabula

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

<b>Rādītāji</b>	<b>Vērtējamais objekts</b>	<b>Salīdzināmie īpašumi</b>			
	<b>"Lapegles"-9, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</b>	<b>īpašums "Priedes", Naukšēnu pag., Valmieras nov.</b>	<b>īpašums "Bērzi", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</b>	<b>īpašums "Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</b>	<b>īpašums "Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</b>
Darījuma datums	2025-03	2023-12	2024-10	2024-03	2024-03
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridisks statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Paliņķi īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes īpašumtiesības	d/d (88 m <sup>2</sup> )	d/d (284 m <sup>2</sup> )	d/d (272 m <sup>2</sup> )	d/d (159 m <sup>2</sup> )	d/d (205 m <sup>2</sup> )
Īpašuma pārdošanas cena		5000	3000	5250	6700
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	30,00	52,70	37,10	51,10	68,30
Īpašuma 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena		94,88	80,86	102,74	98,10
<b>Pamatkorekcijas</b>					
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
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>	<b>99,62</b>	<b>80,86</b>	<b>105,82</b>	<b>101,04</b>	
Dzīvojamās mājas sērija	Kieģeļu mūris	Dzelzbetona 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
<b>Labiekārtojums</b>					
* ūdensapgāde (pilsētas/ciema)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija (pilsētas/ciema)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* apkure (pilsētas/ciema - centrāla)	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
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā/sociālo infrastruktūru	0	0	0	0	0
Korekcijas uz zemes vienības/paliņķu d.d. īpašuma sastāvā	-1	-1	0	-1	0
Korekcija uz mājas sēriju	0	0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitāltāti	2	0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārti	0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā	0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni	0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekme uz 1 m <sup>2</sup> 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 (ires līgums)	0	0	0	0	
Kopējā korekcija		2	0	3	4
Korekcijas koeficients		1,02	1,00	1,03	1,04
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>	<b>99,14</b>	<b>101,61</b>	<b>80,86</b>	<b>109,00</b>	<b>105,08</b>
<b>Tirdzniecības noteiktais vērtība, EUR</b>	<b>2974,20</b>				
<b>Tirdzniecības noteiktais vērtība, EUR</b>	<b>3000</b>				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”-9, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā novērtējumu, ir noteikts, ka 2025.gada 20.martā

**visiespējamākā OBJEKTA tirdzniecības 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 apmaka 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 atskaitē, 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 apstākljiem, 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. Vērtētajam 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 - 9**

**Kadastra numurs: 96729000155**

**"Lapegles" - 9, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 9. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 9672 006 0394). <i>Žurn. Nr. 300002727070, lēmums 28.08.2009., tiesnese Antra Bušmane</i>	30 m <sup>2</sup> 300/5917	
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Naukšēnu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009115247.	1	
1.2. Pamats: 2006.gada 1.decembra Ministru kabineta rīkojums Nr. 927, 2007. gada 16. aprīļa akts par neprivatizēto dzīvokļu nodošanu un pārņemšanu. <i>Žurn. Nr. 300002727070, lēmums 28.08.2009., tiesnese Antra Bušmane</i>		
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: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma līgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005604275, lēmums 19.05.2022., tiesnese Inese Čakša</i>		

*Citu ierakstu daļas un iedaļas nav.*

*Informācija par aprūtinājumiem, 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 16:20:38.*

*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.*

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA  
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODALĀ

KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS  
LIETA

VALMIERAS RĀJONS

NAUKŠĒNU PAGASTS

LAPEGLĒS-9

(adrese)

ARHĪVA LIETAS NR. 16093

Lapu Nr.

1-4

## LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS

### TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... 96720060336017009  
Nosaukums:..... Dzīvoklis  
Adrese:..... Valmieras raj., Naukšēnu pag., Lapegles-9  
Patvalīgās būvniecības pazīmes:..... nav  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... 01.06.2009

VALSTS ZEMES DIENESTA  
VIDZEMES REGIONĀLAS NODAĻAS

Nekustamā īpašuma lietā Nr. 110093  
atsavināšanas aizliegumi un cita veida  
apgrūtinājumi nav reģistrēti

Dace Bierne  
10.06.2009



Regionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Dace Bierne

(vārds, uzvārds)



  
paraksts)

Datums: 2009 gada 11. 06.

## Telpu grupas kadastrālās uzmērišanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

Nekustamā īpašuma objekts daļēji sadalīts dzīvokļa īpašumos.

**1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:**.....96720060336017009

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....nav

### 10. Būves pamatdati

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

Kadastrālās uzmērišanas lieta nav aktuāla

10.1.1. Adrese:.....	Valmieras raj., 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 (m <sup>2</sup> ):.....	710.5
10.1.5. Apbūves laukums (m <sup>2</sup> ):.....	447.7
10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....	2
10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....	1
10.1.8. Ārsieni 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 uzmērišanas datums:.....	26.04.1999
10.1.13. Patvalīgas 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
11220202	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	Azbests cementa 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	710.5 kv.m.	nav	nav
Būtilpums	nav	2898 kub.m.	nav	nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96720060336017009

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....30

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>):.....nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>):.....30

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>):.....17

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>):.....13

Izdrukas ID: 390000958824	Izdrukas datums: 02.06.2009	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> )	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> )	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> )	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> )	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> )	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> )	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> )	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:	96720060336017009
16.1.1. Adrese:	Valmieras raj., Naukšēnu pag., Lapegles-9
16.1.2. Nosaukums:	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:	1122 - Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā 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 (m <sup>2</sup> ):	30
16.1.7. Kadastrālās uzmērišanas datums:	01.06.2009
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

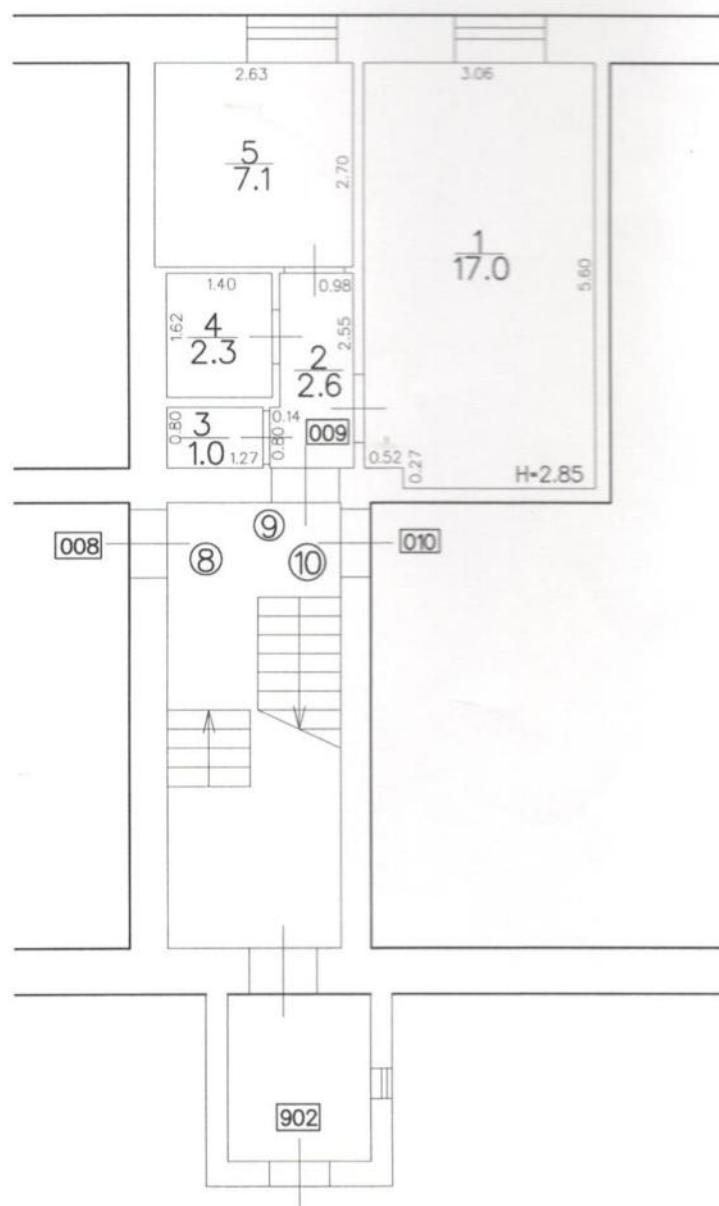
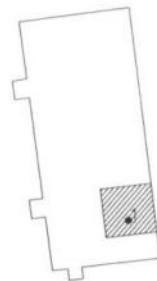
17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:	96720060336017009
---	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	Istabas	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.85	17	nav
2	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.6	nav
3	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	1	nav
4	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.3	nav
5	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	7.1	nav

#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu	96720060336017009	labiekārtojumi
Registrētie labiekārtojumi	Apraksts (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde	No apdzīvotas vietas tīkla	nav
Centrālā apkure	Apkure no centralizēta siltumapgādes objekta ārpus īpašuma	nav
Elektroapgāde	Zemsprieguma, vienfāzes	nav
Kanalizācija	Saimniecības-fekālā kanalizācija apdzīvotas vietas /cita īpašuma/ kanalizācijas tīklā	nav
Tualetes telpa	nav	1
Vannas (dušas) telpa	nav	1

Telpu grupas novietojums ēkā:1.stāvs, 2.sekcija



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS - 92

Būves punkta nr.	x	y
1.	416538.44	585927.74

TELPU GRUPAS PLĀNS		
Telpu grupas kadastra apzīmējums	Telpu augstums	Mērogs
9672-006-0336-017-009	2.85	1:100
Uzmērija	Mārtiņš Sasonkins	01.06.2009



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96729000155	-	30 m <sup>2</sup>	441	9	Naukšēnu pagasts, Valmieras novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1126	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1671	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1126	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	1671	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 ietilpstojas telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96720060336017009	"Lapegles" - 9, 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:	01.06.2009
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.):	17
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13
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 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 piemērītās vienības numurs
1	Istabas telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.85	-	-	17.0	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	2.6	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	1.0	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	2.3	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	7.1	-

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / dusā		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		

### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
96720060394	"Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov., LV-4244	300/5917

### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
96720060336017	"Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov., LV-4244	300/5917	-

### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96729000155	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Naukšēnu pagasta zemesgrāmata	19.05.2022	-
Naukšēnu pagasta zemesgrāmata	28.08.2009	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Akts par valsts īpašumā esošu ēku (būvju) nodošanu pašvaldībai vai otrādi	16.04.2007	-	Noslēgts savstarpēji vienojoties
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija