

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

**Cēsu iela 5, dz. 3, Umurga, Umurgas pagasts,
Limbažu novads**



Darba izpildītājs: Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

Cēsu iela 5, dz. 3, Umurga, Umurgas pagasts, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 24.februārī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepazinusies. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti VZD KR dati.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites 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.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Dzīvokļa īpašuma Nr. 3 un 432/1683 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (6680 001 0343 001), saimniecības ēkas (6680 001 0343 002) un zemes (6680 001 0505).
telpu grupas kadastra numurs:	6680 900 0181
platība:	43,2 m ² (VZD Kadastra reģistrā reģistrētā platība)
stāvoklis:	Slikts.
pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots.
labākais izmantošanas veids:	Telpu renovācija un pēc renovācijas dzīvojamās telpas.
infrastruktūra:	Attīstīta, ciemata teritorija.
labierīcības:	Eelektrība (atslēgta), krāsns apkure, pagasta centrālā ūdensapgāde un kanalizācija.
plānojums:	Atbilst 2005.gada 8.marta telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam plānojumam.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties uz Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Umurgas pagsta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0018 8969 ierakstu, īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība
Lietu tiesības, kas aprūstina nekustamo īpašumu:	Nav konstatētas.
Īpašie pieņēmumi:	Nav
Vērtējuma mērķis:	Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, izsoles sākuma cenas noteikšanai . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2026.gada 24.februāris
Vērtēšanas datums:	2026.gada 24.februāris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Cēsu iela 5, dz. 3, Umurga, Umurgas pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība, novērtēšanas dienā 2026.gada 24.februārī ir:

EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro)

Novērtējuma 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.

Nekustamā īpašuma vērtētāja **Ilze Apeine**
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

Saturs.

1. Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Foto fiksācija.

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

5. Objekta vērtējums.

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

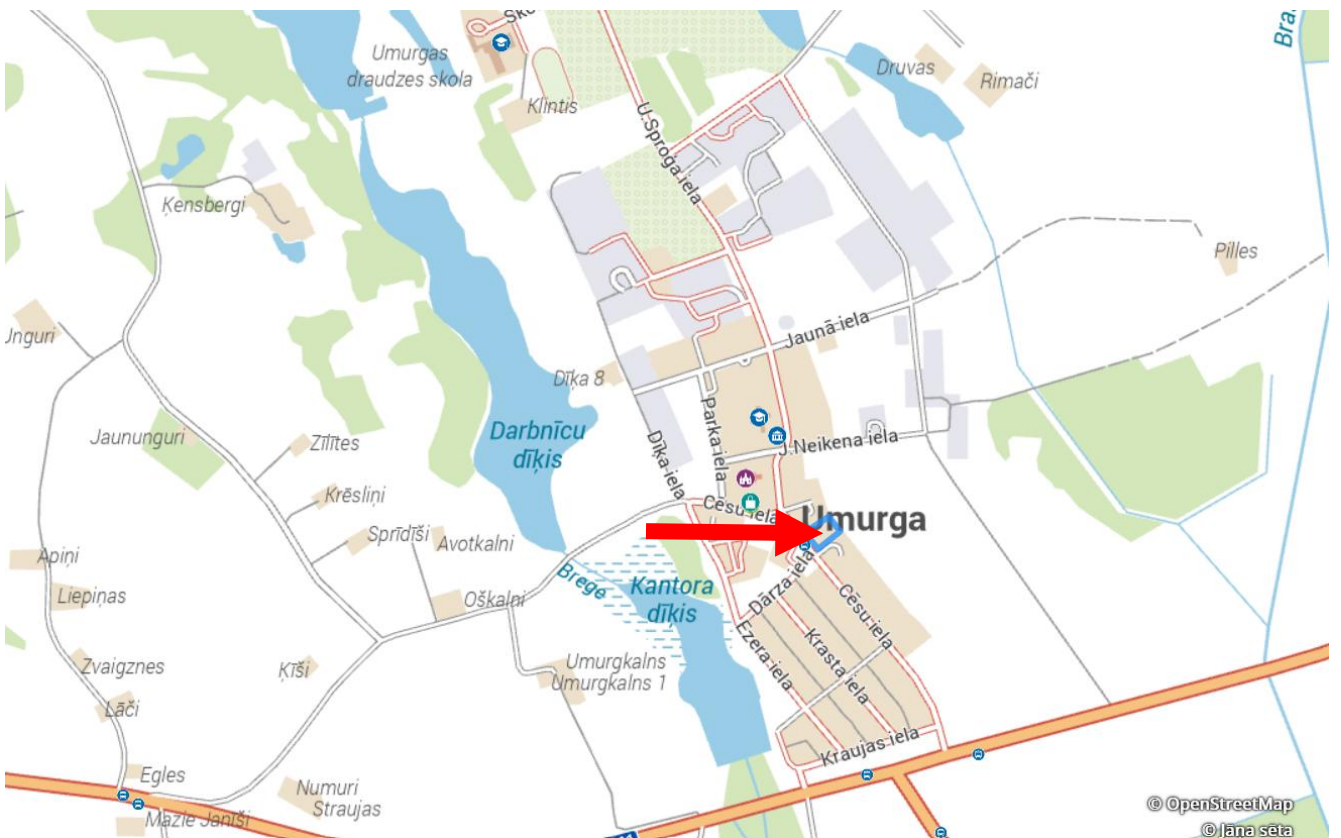
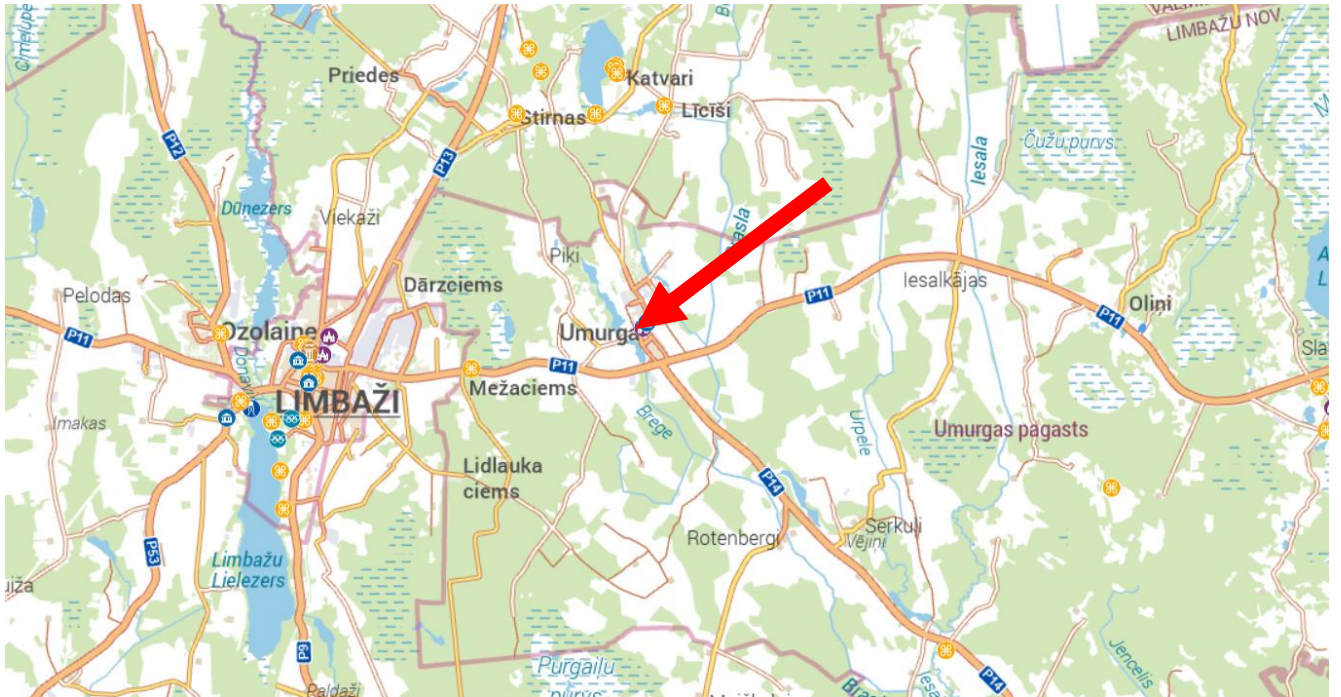
5.3. Objekta vērtības noteikšana.

6. Slēdziens.

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

8. Neatkarības apliecinājums.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Novērtējamā objekta fotoattēli

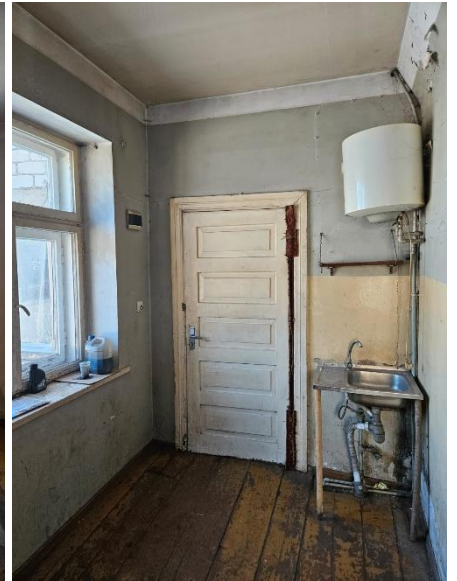
2026.gada 24.februārī



Veranda



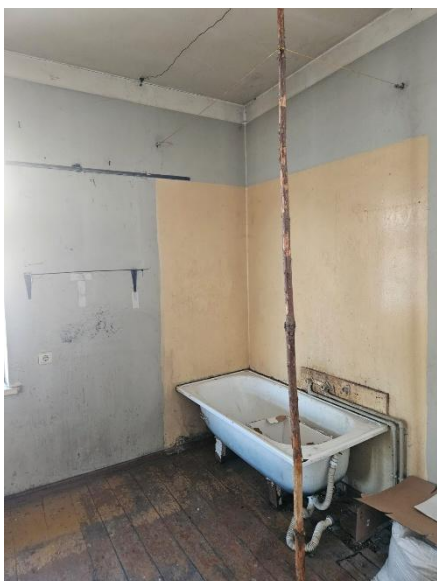
istaba



virtuve



istabas



Virtuve



koplietošanas tualete gaitenī



istaba



Saimniecības ēka

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Pēdējā gada laikā Umurgas pagastā reģistrēti trīs darījumi ar dzīvokļa īpašumiem, kas ir nedaudz vairāk kā periodā gadu iepriekš, kad notikuši divi darījumi. Reģistrētās darījumu cenas ir no EUR 46 - 443/m². Visi dzīvokļi pārdoti ciemata centrā.

Pēdējo trīs gadu laikā reģistrētie darījumi ar dzīvokļu īpašumiem Umurgas pagastā:

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Pārdotā platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓
Ezera iela 3 - 11, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.	D	09/06/2025	1975	47.4	0	21 000	443
Parka iela 4 - 8, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.	D	01/12/2023	1968	40.7	0	8 000	197
Parka iela 4 - 2, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.	D	07/11/2025	1968	48.3	0	4 800	99
Ulda Sproģa iela 7A - 3, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.	D	24/09/2024	1987	19.6	0	1 850	94
Ulda Sproģa iela 7A - 3, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.	D	09/12/2024	1987	19.6	0	1 850	94
Ulda Sproģa iela 7A - 1, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.	D	13/11/2023	1987	30.2	0	1 500	50
Ulda Sproģa iela 8 - 2, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.	D	19/03/2025	1920	32.8	0	1 500	46
Ulda Sproģa iela 26 - 2, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.	D	23/10/2023	1958	76.0	0	500	7

3. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	1958.gadā celta skaidbetona/ķieģeļu ēka, ēkā 5 dzīvokļi. Ēka nav renovēta, sliktā strāvoklī.
Stāvu skaits ēkai	2
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas galā, stūrī
Slēdzama kāpnutelpa	Nav
Lifts	Nav
Atkritumu vads	Nav

Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība	43,2
Istabu skaits	2
T.sk. izolētas istabas	Nav
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koks
Griestu augstums	2,85

Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts izvietots Umurgas centrā. Umurga atrodas autoceļu P11 (Kocēni–Limbaži–Tūja) un P14 (Umurga–Cēsis–Līgatne) krustpunktā. Limbaži aptuveni 7 km (tikai 5–10 minūšu brauciens), Valmiera aptuveni 43 km, Cēsis aptuveni 38 km, Rīga: aptuveni 96 km.

Pašā Umurgas ciemā iedzīvotāju skaits svārstās ap 500–600, savukārt visā Umurgas pagastā dzīvo nedaudz vairāk par 1000 iedzīvotājiem (pēc 2025. gada datiem – aptuveni 1007 iedzīvotāji pagastā). Umurgā izglītības joma ir sakārtota, apvienojot pirmsskolas un pamatizglītības posmus. Umurgas pamatskola piedāvā pamatizglītības programmas no 1. līdz 9. klasei. Skolai ir sena vēsture, un tā atrodas Skolas ielā 3. Pirmsskolas izglītības grupas agrāk darbojās kā atsevišķs bērnudārzs "Zīļuks", bet tagad tās ir administratīvi pievienotas Umurgas pamatskolai. Pirmsskolas grupas atrodas Ulda Sproģa ielā 7. Pagasta pārvalde un VPKAC Umurgā darbojas Valsts un pašvaldības vienotais klientu apkalpošanas centrs, kur var saņemt pašvaldības un valsts pakalpojumus (Cēsu ielā 6). Ciemā ir aktīvs Kultūras nams un bibliotēka, kas ir vietējās sabiedriskās dzīves centri. Umurgas Sv. Trīsvienības evaņģēliski luteriskā baznīca ir viens no ciema pamanāmākajiem arhitektūras pieminekļiem.

Telpu raksturojums

Telpas numurs	Nosaukums	Platība, kv.m	Telpu apdare			Logi	Durvis	Stāvoklis
			Grīdas	Sienas	Griesti			
1	istaba	14.3	krāsoti dēļi	krāsotas	krāsoti	stikls koka rāmī	koks	slikts
2	istaba	14.5	krāsoti dēļi	krāsotas	krāsoti	stikls koka rāmī	koks	slikts
3	virtuve	13.3	krāsoti dēļi	krāsotas	krāsoti	stikls koka rāmī	koks	slikts
4	palīgtelpa	1.1	OSB plātne	bez apdares	krāsoti	stikls koka rāmī	koks	slikts

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Nav (atslēgta)
Apkure	Krāsns (nav informācijas par izmantošanas iespējām)
Aukstā ūdens apgāde	Pagasta centrālā
Karstā ūdens apgāde	Elektriskais ūdens sildītājs (nav informācijas par tā tehnisko stāvokli)
Kanalizācija	Pagasta centrālā
Gāzes apgāde	Nav
Santehnika	Slikts
Radiatoru	Nav

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā pie objekta tirgus vērtības noteikšanas.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- 1) Atrašanās vieta pagasta centrā;
- 2) Pagasta centrālā ūdensapgāde un kanalizācija.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Slikts telpu apdares stāvoklis;
- 2) Dzīvoklī nav labierīcības.

5. Objekta vērtējums.

5.1. 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) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi – daudzdzīvokļu ēka,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu stāvokli,
- 5) telpu pašreizējo izmantošanu,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk izmantojams kā dzīvojamās telpas.

Novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam.

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

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

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir 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.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un 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. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

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.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

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 uzsverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. 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.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

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

a) īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,

b) lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),

c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirdzniecības jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirdzniecības 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 brīdī.

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

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

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atgūvi 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 iekļauta 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 "bez riska" 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 finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī 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 metodes 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, stabilizācija 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.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

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.

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. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdojamiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu 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 vienas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie 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, labiekārtības, 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 krāsas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krāsas 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. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes 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.

Izmaksu pieeja (metode).

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. 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.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. 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 vērtējamo 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 atbildīs 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 vērtējamā 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 būvzmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

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 pielietotas pieejas (metodes).

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo novērtējamais objekts ir ēkas daļa.

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo šādi īpašumi tiek izmantoti pārsvarā personīgai lietošanai un nevis kā ieņēmumus nesošiem nekustamiem īpašumiem. Bez tam aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

5.3. Objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos

Īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas, telpu lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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

Vērtējamam zināmi vairāki līdzīgu objektu (pēc izmantošanas veida, atrašanās vietas un dzīvokļa platības) pārdošanas gadījumi vai atrašanās piedāvājumā fakti. Salīdzināšanai izvēlēti trīs pārdoti, vērtējamajam objektam līdzīgi dzīvokļi:

1. salīdzināmais objekts

Ulda Sproģa iela 8 - 2, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.

Dzīvoklis | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
19/03/2025	2070644	66809000077	1/1	1	32.8	0.0	1500	46	46	1/1	82/167	82/167

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

ID: 2070644
 Darījuma tips: Pārdod
 Darījuma datums: 19/03/2025
 Reģistrācijas datums: 27/03/2025
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Fiziska persona

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1
 Platība: 32.8 m²
 Iekštelpu platība: 32.8 m²
 Ārtelpas: 0.0 m²
 Istabas: 1
 Stāvs: 1/1
 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 66800010410001002
 Telpu grupas lietošanas veids: Dvīņu māja
 Telpu grupas daļas: 1/1

Būves informācija

Platība: 66.8 m²
 Apbūves laukums: 84.9 m²
 Tilpums: 211 m³
 Stāvi: 1
 Būves nolietojums: V4
 Uzcelšanas gads: 1920
 Būves kadastra apzīmējums: 66800010410001
 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 66800010410001
 Būves veids: Divu dzīvokļu mājas (1121)
 Būves daļas: 82/167
 Būves āršien materiāls: 243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 66800010410
 Zemes gabala dom. daļas: 82/167
 Platība: 299.5 m²
 NĪLM: 601 (610 m²)

2. salīdzināmais objekts

Ulda Sproģa iela 7A - 1, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.

Dzīvoklis | Būvākmeņi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
13/11/2023	1738487	66809000021	2/2	2	30.2	0.0	1500	50	50	1/1	302/2749	302/2749

Informācija | Darījumi 4 | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

ID: 1738487
 Darījuma tips: Pārdod
 Darījuma datums: 13/11/2023
 Reģistrācijas datums: 30/11/2023
 Pārdevēja tips: Fiziska persona
 Pircēja tips: Fiziska persona

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1
 Platība: 30.2 m²
 Iekštelpu platība: 30.2 m²
 Ārtelpas: 0.0 m²
 Istabas: 2
 Stāvs: 2/2
 Telpu grupas kadastra apzīmējums: 66800010409001004
 Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu
 Telpu grupas daļas: 1/1

Būves informācija

Platība: 374.8 m²
 Apbūves laukums: 256.0 m²
 Tilpums: 1529 m³
 Stāvi: 2
 Fiziskais nolietojums: 30%
 Uzcelšanas gads: 1987
 Būves kadastra apzīmējums: 66800010409001
 Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 66800010409001
 Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
 Būves daļas: 302/2749
 Būves āršien materiāls: 1203 - Laukākmeņi

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts: 66800010409
 Zemes gabala dom. daļas: 302/2749
 Platība: 86.8 m²
 NĪLM: 702 (790 m²)

3.salīdzināmais objekts

📍 Parka iela 4 - 2, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.

Dzīvoklis | Kļeģeļi

Darījuma informācija

Datums
07/11/2025

ID
2229275

Dzīvokļa informācija

Kadastra numurs
66809000052

Stāvs
1/2

Istabas
2

Platība, m²
48.3

Ārtelpas
0.0

Cena

EUR
4 800

Kop., EUR/m²
99

Iekš., EUR/m²
99

Domājamās daļas

Telpām
1/1

Būvei
483/3566

🔍 Informācija 📁 Darījumi 7 🖼️ Attēli 💬 Komentāri 📍 Karte

Darījuma informācija

ID 2229275
Darījuma tips Pārdod
Darījuma datums 07/11/2025
Reģistrācijas datums 11/11/2025
Pārdevēja tips Fiziska persona
Pircēja tips Fiziska persona

Būves informācija

Platība 468.3 m²
Ārbūves laukums 250.4 m²
Tilpums 1 660 m³
Stāvi 2
Būves nolietojums V3
Uzcelšanas gads 1968
Būves kadastra apzīmējums 66800010355001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts 66800010355002, 66800010355001
Būves veids Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas 483/3566
Būves āršien materiāls 212 - Kļeģeļu mūris 2,5 kļeģeļu biezumā vai biežāks

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1
Platība 48.3 m²
Iekštelpu platība 48.3 m²
Ārtelpas 0.0 m²
Istabas 2
Stāvs 1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums 66800010355001002
Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas 1/1

Tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Ulda Sproģa iela 8 - 2, Umurga		Ulda Sproģa iela 7A - 1, Umurga		Parka iela 4 - 2, Umurga	
Darījuma laiks		03.2025.		11.2023.		11.2025.	
Kadastra numurs		66809000077		66809000021		42869000109	
Darījuma cena, EUR		1500		1500		4800	
Renovācija	nav	nav		nav		nav	
Zemes domājamā daļa	ir	ir		ir		ir	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	43.2	32.8		30.2		48.3	
t.sk. ārtelpas platība, kv.m.	0.0	0.0		0.0		0	
Dzīvokļa stāvs/ ēkas stāvi	1. no 2	1. no 1		2. no 2		1. no 2	
Ēkas celšanas gads	1958	1920		1987		1968	
Telpu apdares stāvoklis	slikts	slikts		slikts		apmierinošs	
Sērija	skaidbetona bloku ēka	koka ēka		laukakmens ēka		ķieģeļu ēka	
Komunikācijas	elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, krāsns apkure	elektrība, krāsns apkure		elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure		elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure	
Pārbūve, neatbilstība plānojumam	nav	nav		nav		nav	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			1500		1500		4800
Īpašuma tiesības		0%	1500	0%	1500	0%	4800
Finansējuma apstākļi		0%	1500	0%	1500	0%	4800
Darījuma apstākļi		0%	1500	0%	1500	0%	4800
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	1500	0%	1500	0%	4800
Darījuma veikšanas laiks		0%	1500	5%	1575	0%	4800
Koriģētā darījuma cena, EUR			1500		1575		4800
Vienības cena, EUR/kv.m.			45.73		52.15		99.38
Objekta atrašanās vietas faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Novietojums, infrastruktūra		0%		0%		0%	
Novietojums kvartālā		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%	
Zemes īpašuma tiesības		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		10%	4.57	-12%	-6.26	-45%	-44.72
Dzīvokļa plānojums		0%		0%		-5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		5%		-2%		-10%	
Dzīvokļa novietojums ēkā		0%		0%		0%	
Lifta esamība		0%		0%		0%	
Dzīvokļa iekštelpu apdare		0%		0%		-20%	
Inženierkomunikācijas		5%		-10%		-10%	
Iebūvētas mēbeles		0%		0%		0%	
Dzīvokļa platības ietekmes faktors		-3%	-1.37	-5%	-2.61	3%	2.98
Ārtelpu platības ietekme		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Autostāvvietas ietekmes faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Noliktavas telpas faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Labierīcības dzīvoklī		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		7%	3.20	-17%	-8.87	-42%	-41.74
Koriģētā vienības vērtība, EUR	49.95		48.93		43.29		57.64
Objekta tirgus vērtība, EUR		2158					
		Noapaļojot, EUR					2200

6. Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi **Cēsu iela 5, dz. 3, Umurga, Umurgas pagasts, Limbažu novads** tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 24.februārī sastāda:

EUR 2 200 (divi tūkstoši divi simti eiro)

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtētājs pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- 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 pieņēmumu noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 16 lapām un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- 1) Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110,
- 2) Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti;
- 3) Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas izkopējums.

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

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, 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 apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai 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.

Ilze Apeine

Pielikumi



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *110*

Ilze Apeine

vārds, uzvārds

230471-10015

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 3. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 4. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 3. janvārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 17.02.2026 14:11:43

VIDZEMES RAJONA TIESA

Umurgas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000188969 3

Kadastra numurs: 6680 900 0181

Adrese: Cēsu iela 5 - 3, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 3.		43.2 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66800010343001).	432/1683	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66800010343002).	432/1683	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66800010505).	432/1683	
<i>Žurn. Nr. 300008465951, lēmums 12.12.2025, tiesnese Aija Grāve</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: Limbažu novada pašvaldības 2022.gada 15.jūnija izziņa Nr. 4.6.8/22/597.		
<i>Žurn. Nr. 300008465951, lēmums 12.12.2025, tiesnese Aija Grāve</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:66800010343001003
Nosaukums:Dzīvoklis
Adrese:Cēsu iela 5 - 3, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:08.03.2005

Izdrukas ID: 390002593882	Izdrukas datums: 04.07.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66800010343001003

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66800010343001

10.1.1. Adrese:.....Cēsu iela 5, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....188.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....152.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....7

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1958

10.1.11. Nolietojums (%):.....31

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....20.04.2021

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....23.02.2021

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

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

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

66800010505

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....66800010343002

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66800010343001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66800010343001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	Monolītais dzelzsbetons	Nav	1958	30
Ārsienas un karkasi	Monolīta skaidbetona mūris, Ķieģeļu mūris (½ ķieģeļa biezumā)	Silikātķieģeļi, Skaidbetons	Nav	1958	30
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	1958	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1958	30
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	1958	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66800010343001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	152.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	188.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	756 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002593882	Izdrukas datums: 04.07.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....	66800010343001003
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	43.2
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	43.2
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	28.8
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	14.4
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66800010343001003
16.1.1. Adrese:.....	Cēsu iela 5 - 3, Umurga, Umurgas pag., Limbažu nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	43.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	08.03.2005
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	66800010343001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	66800010505

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66800010343001003
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	14.3	Nav
2	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	14.5	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	13.3	Nav
4	Palīgtelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	1.1	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....	66800010343001003
---	-------------------

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:Nav

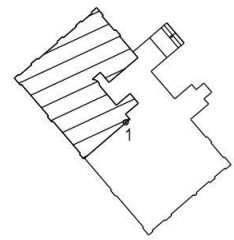
Izdrukas ID: 390002593882	Izdrukas datums: 04.07.2022	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

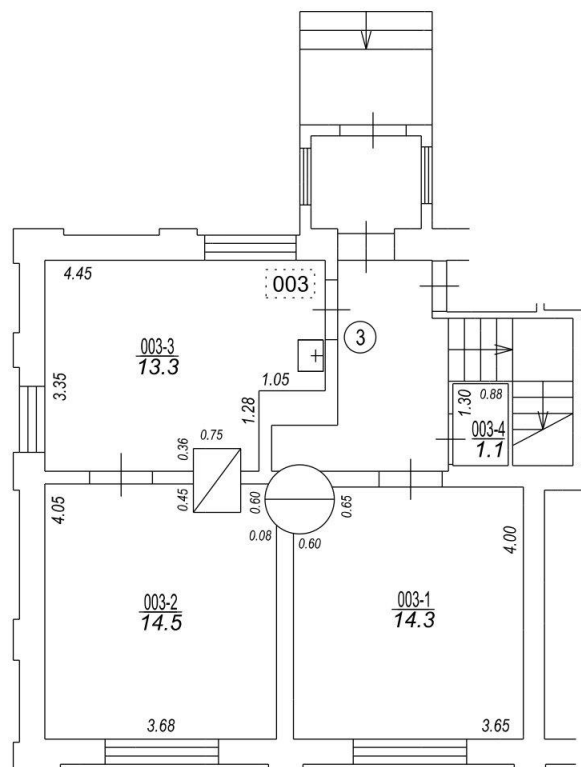
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	375356.70	548529.24



Cēsu iela



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
66800010343001003	1 : 100	4

66800010343001_20210223_EF_1



66800010343001_20210223_EF_2



5

66800010343001_20210223_EF_3



6