

ATSKAITE
par nekustamā īpašuma
Valmieras novadā, Ķoņu pagastā, „Māras”
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2022. gada 23.novembris

2022. gada 30.novembrī
Valmieras novada pašvaldībai

Par nekustamā īpašuma
Valmieras novadā, Ķoņu pagastā, „Māras”
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Ķoņu pagastā, „Māras”, ar kadastra Nr.9666 005 0184**, kas reģistrēts Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000580097, un sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 1,28 ha, dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9666 005 0184 001 un kopējo platību 134,1 m² un kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 9666 005 0184 002 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), tirgus vērtības aprēķinu.

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

Esmu apkopojusi izpētes un vērtēšanas analīzes datus uz novērtējuma datumu - 2022. gada 23.novembri. Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu.

Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņēmumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 17 lapaspusēs (neskaitot pielikumu), esmu nonākusi pie secinājuma, ka nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Ķoņu pagastā, „Māras”**,

tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2022. gada 23.novembri ir

EUR 8 400 (ASTOŅI TŪKSTOŠI ČETRI SIMTI EIRO).

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

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.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Vērtētāja ir izmantojusi klienta iesniegtās dokumentu kopijas un citu informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Vairums pieņēmumu, aprēķinu un secinājumu, kas lietoti novērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās.

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

Pateicos par sadarbību! Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīga, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26387850.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU.....	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
Novērtējamais objekts.....	8
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.	8
Īpašnieks	8
Vērtējuma uzdevums	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	8
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
Zemes vienības apraksts	8
Apbūves apraksts	9
Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.	9
Citas vērtību ietekmējošas īpašības	10
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS.....	10
Tirgus vērtības definīcija	10
Vērtēšanas metodika	10
Izmaksu pieejas teorētiskais pamatojums	10
Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums	10
Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums	11
Iegūto rezultātu salīdzinājums.....	11
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	12
Objekta vērtēšana un pieņēmumi.....	12
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	12
Tirgus situācija.....	12
Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas.....	13
SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16
PIELIKUMI	17

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

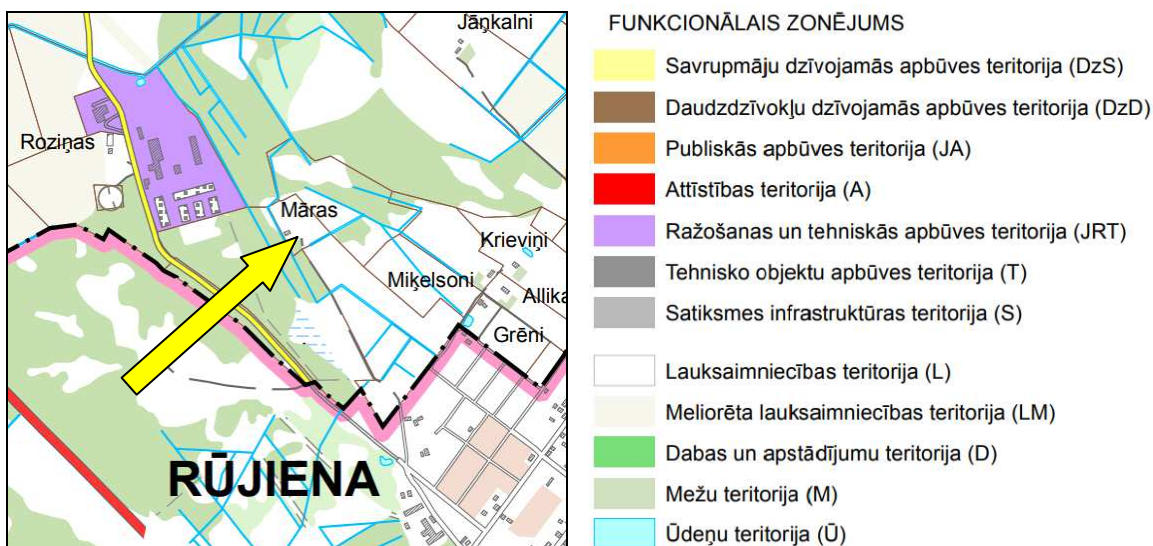
Novērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – zeme 1,28 ha platībā un palīgēka.
Adrese	Valmieras novads, Ķoņu pagasts, „Māras”.
Vērtēšanas datums	2022. gada 23.novembris.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2022. gada 23.novembri.
Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
Kadastra numurs	9666 005 0184.
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9666 005 0184 – 1,28 ha.
Apbūve	Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 9666 005 0184 001 un kopējo platību 134,1 m ² . Kūts ēka ar kadastra apzīmējumu 9666 005 0184 002 un kopējo platību 94,4 m ² .
Atrašanās vieta	Novērtējamais objekts atrodas Valmieras novadā, Ķoņu pagasta DR daļā, Rūjienas piepilsētā, Ternejas ielas tuvumā.
Pašreizējais izmantošanas veids	Neapsaimniekota dzīvojamā māja un zeme.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Individālā dzīvojamā māja ar zemi.
Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētais apgrūtinājums - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1,28 ha.
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 8 400 (ASTOŅI TŪKSTOŠI ČETRI SIMTI EIRO).
Īpašie pieņēmumi	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no servītūta piebraucamā ceļa



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz kūts ēku, zemes Z, ZR daļu



Skats uz zemes DA daļu, aku



Skats uz zemi pie mājas aku



Skats uz zemes A, ZA daļu



Skats uz zemi pie apbūves



Skats uz zemes D daļu



Skats uz zemes Z daļu

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – dzīvojamā māja un zeme 1,28 ha platībā.

Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.

Valmieras novads, Ķoņu pagasts, „Māras”. Īpašuma tiesības reģistrētas Ķoņu pagasta zemesgrāmatā, nodaļuma Nr.100000580097, kadastra Nr.9666 005 0184.

Īpašnieks

Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.

Vērtējuma uzdevums

Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2022. gada 23.novembri.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamais objekts atrodas Valmieras novadā, Ķoņu pagasta DR daļā, Rūjienas piepilsētā, Ternejas ielas tuvumā. Līdz Rūjienas pilsētas centram ir 1,2 km. Apkārtņē izvietojas lauksaimniecības zemes, meži,ražošanas apbūves teritorija, mazdārziņu teritorija un dažas individuālās dzīvojamās mājas.

Rūjienas pilsētā atrodas pārtikas un rūpniecības preču veikali, bērnudārzs, skola, kultūras nams, baznīca, aptieka, u.c. sociālās infrastruktūras objekti. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības apraksts

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9666 005 0184 un kopējo platību 1,28 ha ir četrstūrveida formas zemesgabals.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- lauksaimniecības zeme – 0,98 ha, tai skaitā ganība 0,98 ha,
- krūmāji – 0,16 ha,
- ūdens objektu zeme (grāvji) – 0,07 ha,
- zeme zem ēkām – 0,07 ha.

Reljefs ir līdzens. Teritorijas DR daļu aizņem apbūve un daži seni koki, pārējā daļā ir nekopts zālājs, krūmi.

Piebraukšana zemes vienībai no Ternejas ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes grants ceļu segumu, pa vietējas nozīmes ceļu 0,15 km līdz Rutku ielai, un aptveni 0,5km pa servitūta piebraucamo ceļu, kas šobrīd netiek izmantots. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir apmierinoša (jāattīra aizaugušās ceļmalas).

Uz zemes ir elektrības pievads, aka.

Apbūves apraksts

Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 9666 005 0184 001.

Ēka celta 1935.gadā, izmantota kā vairākdzīvokļu māja.

Nolietojums (VZD Kadastra dati) – 44%.

Nolietojums (faktiskais) – 70%

Stāvu skaits –2.

Apbūves laukums – 98,2 m².

Kopējā platība – 134,1 m².

Būvtilpums – 496 m³.

Pamati – Laukakmens, betons.

Ārsienas – koka stāvbūve.

Pārsegumi – koka konstrukcija.

Jumts – skārda loksnes, viļņotās asbestcimenta loksnes.

Ārējā apdare – ķieģeļu apšuvums, apmetums.

Logi – koka vērtnes ar dubulto stiklojumu.

Ārdurvis – koka pildīņu.

Labierīcības – saskaņā ar VZD kadastra datiem – elektrība un krāsns apkure,sausā tualete.

Iekšējā apdare: grīdas – nav zināms;

sienas – nav zināms;

griesti – nav zināms.

Ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 75,8 m² ir trīs istabas (9,6 m², 18,2 m², 18,3 m²), virtuve (7,5 m²), veranda un palīgtelpas.

Ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 58,3 m² ir divas istabas (18,3 m², 18,9 m²), virtuve (17,2m²), priekšnams.

Objekta apskates laikā konstatēts, ka ēka ir samērā sliktā stāvoklī – ir bojātas ārsienas, pamati, ūdens noteku sistēma. Tā kā vērtējai netika nodrošināta iekštelpu apskate (ārdurvis bija slēgtas), vērtētāja nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu. Tiek pieņemts, ka iekšējā apdare ir atbilstoša ēkas ārējam vizuālajam stāvoklim – samērā sliktā.

Kūts ēka ar kadastra apzīmējumu 9666 005 0184 002.

Ēka celta 1935.gadā.

Nolietojums (VZD Kadastra dati) – 55%.

Nolietojums (faktiskais) – 90%

Stāvu skaits –1.

Apbūves laukums – 95,1 m².

Kopējā platība – 94,4 m².

Pamati – laukakmens mūris.

Ārsienas – ķieģeļu mūris.

Ēka ir sliktā stāvoklī – sabrukusi. Saglabājušies ārsienu fragmenti.

Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.

VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētais apgrūtinājums - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1,28 ha.

Apgrūtinājums īpašuma vērtību būtiski neietekmē.

Citi apgrūtinājumi nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) novērtējamais objekts atrodas tuvu pilsētai;
- (-) apbūve ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī;
- (-) īpašuma sastāvā nav ekspluatējamu palīgēku;
- (-) piebraucamais ceļš jāizkopj.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtības definīcija

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

Vērtēšanas metodika

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējot dzīvojamās ēkas tiek izmantotas visas trīs vērtēšanas pieejas.

Izmaksu pieejas teorētiskais pamatojums

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par īpašumu, kā to naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes vienības uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:

- Tiek aprēķināta zemes vienības tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemesgabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemesgabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību pēc Izmaksu pieejas.

Lai iegūtu pēc iespējas reālāku vērtību, vērtētājam nepieciešama korekta informācija par vietējām celtniecības izmaksām.

Piemērotāka šī pieeja ir jaunu vai nesen celtu īpašumu vērtēšanā, kuriem ir mazs fiziskais un funkcionālais nolietojums, respektīvi, aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tātad SDP pamatojas uz aizvietošanas principu. Tiek pieņemts, ka jebkurš īpašums tirgū

ir aizvietojams ar citu salīdzināmu īpašumu un tā vērtība tiecas uz cenu, par kādu tirgū ir iegūstams līdzīgs īpašums.

Šīs pieejas ietvaros tiek iegūti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un pārdošanas piedāvājumiem.

Tā kā nav 2 pilnīgi identisku īpašumu, vērtētāja uzdevums ir identificēt īpašumu, kurš ir aptuveni salīdzināms ar vērtējamo objektu un nesen pārdots tanī pat ģeogrāfiskā rajonā. Vērtētājs piemēro šī īpašuma vērtību vērtējamajam objektam, izsverot atšķirības kvalitātē, atrašanās vietā, lielumā, tirgus pievilcībā un citos parametros.

Ja salīdzināmajam īpašumam trūkst kādas būtiskas pazīmes, kas ir vērtējamajam objektam un to stipri ietekmē, šī specifiskā elementa vērtību pievieno salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenai un otrādi - ja salīdzināmajam pārdevumam ir kāda būtiska pazīme, kas nav vērtējamam objektam, tad tās vērtība tiek atskaitīta no salīdzināmā pārdevuma cenas.

Tātad, SDP vērtētājs savāc datus par īpašuma pārdevumiem, kuri ir aptuveni salīdzināmi ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pārdošanas cenas tiek piemērotas, lai kompensētu atšķirības pakāpi no vērtējamā īpašuma. Beigās novērtējuma vērtība tiek noteikta, izkalkulējot vidējo 1 m² salīdzināmo vērtību un sareizinot to ar vērtējamā objekta kopējo platību.

Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā kādus ienākumus vai citus labumus. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība.

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:

- Balstoties uz salīdzināmo objektu tirgus nomas maksām, aprēķina no vērtējamā objekta iegūstamos bruto ienākumus. Parasti tos veido ienākumi no īpašuma saimnieciskās darbības vai telpu nomas;
- Pamatojoties uz tirgus analīzi un vērtējamā objekta vēsturiskajiem datiem, veic aprēķinu par iespējamiem zaudējumiem no neiznomātajām telpām vai nesamaksātās nomas maksas;
- Balstoties uz reālajiem ar vērtējamā īpašuma apsaimniekošanu saistītajiem datiem un (vai) tirgū iegūto informāciju par vērtējamam īpašumam līdzīgu īpašumu apsaimniekošanas izmaksām, tiek aprēķināti ar īpašuma apsaimniekošanu saistītie izdevumi. Iegūtais rezultāts tiek atņemts no reālajiem bruto ieņēmumiem. Apsaimniekošanas izdevumos netiek iekļauti hipotēkas vai procentu maksājumi, kā arī amortizācijas atskaitījumi;

Tālāk tiek izsvērts, kuru no pieejas variantiem būtu lietderīgi izmantot:

- **tiešo kapitalizāciju** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ir stabila naudas plūsma; vai
- **naudas plūsmas diskontēšanu** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ienākumu naudas plūsma ir nestabila un mainīga.

Aprēķināto ienākumu plūsmu pārvērš vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā, un (vai) diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas gadījumā.

Ienākumu pieeja tiek uzskatīta par vispiemērotāko ienākumus nesošu īpašumu vērtēšanā.

Iegūto rezultātu salīdzinājums

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Parasti lieto:

- matemātisko izsvēršanas metodi – katram iegūtajam rezultātam piešķir svara koeficientu un aprēķina vidējo svērto lielumu, kurš uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metodi – tirgus vērtība tiek noteikta kā aritmētiskais vidējais no visiem vērtēšanas pieejās iegūtajiem rezultātiem;

- subjektīvās izsvēršanas metode – izvērtējot izmantotās vērtēšanas pieejas un rezultātus, analizējot to priekšrocības vai trūkumus konkrētam gadījumam, beigās izvēloties reālāko variantu, kuram ir ticamākais nopamatojums.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Objekta vērtēšana un pieņēmumi

Aprēķini pamatojas uz apstākļiem, kuri bija zināmi novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā, un vērtētājs par to nenes atbildību.

Vērtētājs ir izmantojis klienta iesniegtās dokumentu kopijas un mutisko informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, pieņemts, ka:

- tas nav ieķīlāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū;
- nav īpašu apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo apbūvei vajadzīgs kapitālais remonts, lai tā būtu izmantojama. Remonta ieguldījumi šādam īpašumam nav finansiāli pamatoti.

Nosakot objekta tirgus vērtību, tiek lietota tikai salīdzināmo darījumu pieeja.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Naukšēnu novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecības un meža zeme, dažas individuālās dzīvojamās mājas, īpašuma pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāja secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā māja.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus situācija

„Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati liecina, ka oktobrī inflācija bija 21.8%. Tas ir nedaudz mazāk nekā septembrī un, ļoti iespējams, liecina par to, ka cenu kāpums ir jau garām savam augstākajam punktam. Kaut gan cenu kāpums atlaida gāzes pedāli, tomēr inflācija ir ārkārtīgi augsta, un par saviem pirkumiem mēs maksājam daudz vairāk nekā pērn.

Galvenais gada inflācijas virzītājs vēl joprojām bija ar mājokli saistītās preces un pakalpojumi. Kaut gan cenas oktobrī bija gandrīz uz pusi (46.9%) augstākas nekā pirms gada, salīdzinot ar

septembri, tās sarukušas par 1.8%. Ar 1.oktobri stājās spēkā jaunākie valdības atbalsta pasākumi energoresursu sadārdzinājuma mīkstināšanai, kas iegrožoja cenu kāpumu. Pateicoties atbalstam, elektrības pakalpojumi maksāja par 28.9% mazāk nekā septembrī. Cenu galalietotājiem nedaudz mazināja arī septembrī un oktobrī reģistrētais vairumtirdzniecības cenas kritums Nordpool biržā. Tomēr, salīdzinot ar iepriekšējā gada oktobri, elektrības cena bija vidēji par 32.8% augstāka nekā pagājušā gada oktobrī.

Turpinājās siltumenerģijas tarifu kāpums. Siltumapgādes pakalpojumu cenas oktobrī bija vidēji par 16.5% lielākas nekā septembrī. Pieaugumu iegrožoja valsts atbalsts. Pārtikas izejvielu cenas globālajos tirgos pēdējo mēnešu laikā ir nedaudz mazinājušās, bet Latvijā pārtika turpina kļūt dārgāka. Oktobrī pārtikas produktu un bezalkoholisko dzērienu cenu kāpums sasniedza jaunu rekordu – gada inflācija bija 29.5%. Mēneša griezumā cenas kāpa par 2.1%. Latvijas pārtikas inflāciju šobrīd, visticamāk, galvenokārt virza otrreizējie efekti, tai skaitā, no iepriekš novērotā energoresursu cenu kāpuma, kas tiek pamazām pārņemts uz pircēju. Kaut gan energoresursu cenas biržās šobrīd ir atkāpušās no virsotnēm, nenoteiktība saglabājas. Oktobrī fiksēts kāpums arī degvielas cenām, kuras iepriekšējo trīs mēnešu laikā samazinājās. Mēneša laikā cenas ir augušas vidēji par 4.7%, bet gada laikā par 32.1%. Daļēja ietekme bija nesenajam OPEC+ lēmumam par naftas ieguves apmēru samazināšanu, kas ir nedaudz cēlis naftas cenu. Pēdējā gada laikā būtiski augušas cenas tādām vitāli svarīgām izdevumu grupām kā pārtika un ar mājokli saistītās preces un pakalpojumi.

Kaut gan oktobrī inflācija mazinājās, tuvākajos mēnešos tā vēl saglabāsies augsta, un nevar izslēgt, ka tā nedaudz pakāpsies virs septembra pīķa. Piemēram, augstāko punktu vēl nav sasnieguši energoresursu tarifi. Ražotāji un pakalpojumu sniedzēji turpinās daļu izmaksu sadārdzinājuma pārnest uz cenām. Tomēr to izdarīt būs arvien grūtāk, ņemot vērā iedzīvotāju pirktspējas kritumu. Līdz pavasarim inflācija turēsies tuvu augstajiem 20%” liecina swedbank ekonomistu dati.

Ķoņu pagastā pēdējā gada laikā ir reģistrēti seši darījumi ar ar zemes un ēku īpašumiem, no kuriem četri ir darījumi ar dzīvojamām mājām.

Līdzīgu dzīvojamo māju samērā sliktā tehniskā stāvoklī 1m² pārdošanas cenas Vidzemē svārstās no 50EUR/m² līdz 100EUR/m².

Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemē.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvojamo māju virszemes stāvu iekštelpu platība.

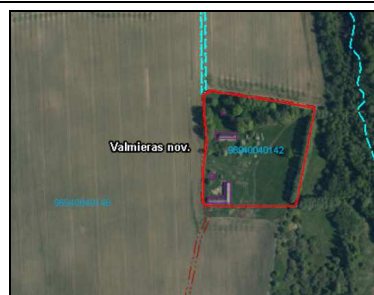
Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem.

Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādejādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādejādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Vilpulkas pagastā, sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 167,1 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1930.gadā. Īpašuma sastāvā ir laukakmeņu kūts un pagrabs. Zeme ar kopējo platību 2,4 ha. Īpašums pārdots 2021.gada septembrī, pārdošanas cena bija 11 500 EUR.



Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Jeru pagastā, sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 104,2 m². Dzīvojamā māja celta 1930.gadā, demontēta, uz esošajiem pamatiem tiek būvēta jauna ēka. Liela negatavība – ir koka karkasa āršienas un jumts. Īpašuma sastāvā ir piecas palīgēkas. Zeme ar kopējo platību 6649m². Īpašums pārdots 2021.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 10000EUR.



Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Mazsalacā, Aurupītes ielā, sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 91,8 m², tai skaita garāžas telpa 27,1 m² platībā Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, remonta stadijā. Īpašuma sastāvā ir palīgēka. Zeme ar kopējo platību 1425 m². Īpašums pārdots 2020.gada decembrī, pārdošanas cena bija 7000 EUR.



Salīdzināmais objekts: Valmieras novads, Ķoņu pagasts, "Māras"		Vilpulkas pag., Kārkēni		Jeru pag., Sidrabkalni		Mazsalaca, Aurupītes iela	
Darījuma/piedāvājuma laiks		09.2021.		04.2021.		12.2020.	
Ēkas platība, kv.m.	134,1	167,1		104,2		91,8	
Darījuma cena, EUR		11500		10000		7000	
Zemes gabala platība, kv.m	12800	24000		6649		1425	
Komunikācijas	elektrības pievads, krāsns	elektrība, krāsns		elektrība, ūdensvads		elektrība	
Palīgēkas	nav	kūts, pagrabs		piecas palīgēkas		palīgēka	
Celšanas gads	1935.	1930.		1930.,2021.		1960.	
Konstruktīvie materiāli	koka	koka		koka		koka	
Tehniskais stāvoklis	samērā slikts	apmierinošs		apmierinošs, jaunbūve		slikts	
Darījuma cenas korekcijas faktori		%	EUR	%	LVL	%	EUR
Īpašuma tiesību faktors (zeme un apbūve)		0%	11500	0%	10000	0%	7000
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors		5%	12075	7%	10700	10%	7700
Pārdošanas nosacījumu faktors		0%	12075	0%	10700	0%	7700
Finansēšanas nosacījumu faktors		0%	12075	0%	10700	0%	7700
Koriģētā darījuma cena, EUR		12075		10700		7700	
Vienības cena, EUR/kv.m.		72		103		84	
Objekta atrašanās vieta		10%	7,23	0%	0,00	0%	0,00
Piebraukšana		-2%	-1,45	-2%	-2,05	-2%	-1,68
Infrastruktūra		5%	3,61	0%	0,00	-1%	-0,84
Zemes gabala platības faktors, izmantošanas iespējas		-5%	-3,61	5%	5,13	11%	9,23
Ēku platība		16%	11,56	-16%	-16,43	-21%	-17,61
Tehniskais stāvoklis		-30%	-21,68	-5%	-5,13	-10%	-8,39
Plānojums		0%	0,00	0%	0,00	2%	1,68
Arhitektūras faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Komunikācijas		0%	0,00	-5%	-5,13	0%	0,00
Konstruktīvie materiāli		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Palīgēku faktors		-10%	-7,23	-10%	-10,27	-2%	-1,68
Labiekārtojums		-2%	-1,45	-2%	-2,05	-2%	-1,68
Apgrūtinājumi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-18%	-13,01	-35%	-35,94	-25%	-20,97
Koriģētā vienības vērtība, EUR	63	59		67		63	
Objekta tirgus vērtība, EUR	8444						
Objekta tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	8400						

SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētājas viedokļa, nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Ķoņu pagastā, „Māras”, ar kadastra Nr.9666 005 0184**, kas reģistrēts Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000580097, tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir **2022.gada 23.novembrī**, sastāda:

EUR 8 400 (Astoņi tūkstoši četri simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

NEATKARĪBAS 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.

Valmiera, 2022. gada 23.novembris

Nekustamā īpašuma vērtētāja VALGUNDA RAZMINOVIČA
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000580097

Kadastra numurs: 96660050184

Nosaukums: Māras

"Māras", Ķoņu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96660050184).		1.28 ha
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 96660050184001).		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 96660050184002). <i>Žurn. Nr. 300004652636, lēmums 24.07.2018., tiesnese Lolita Marovska</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Naukšēnu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009115247.	1	
1.2. Pamats: 2018.gada 10.jūlija uzziņa par pašvaldībai piekritošo un/vai piederošo zemes gabalu Nr.3.11/272, 2018.gada 6.jūlija pašvaldības izziņa Nr.3.14/28 par ēku piederību. <i>Žurn. Nr. 300004652636, lēmums 24.07.2018., tiesnese Lolita Marovska</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: Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005603239, lēmums 16.05.2022., tiesnese Aija Grāve</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603239)</i>	1.28 ha
1.2. Pamats: 2018.gada 10.jūlija uzziņa par pašvaldībai piekritošo un/vai piederošo zemes gabalu Nr.3.11/272. <i>Žurn. Nr. 300004652636, lēmums 24.07.2018., tiesnese Lolita Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603239)</i>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2 (žurnāls Nr.300004652636, 16.07.2018). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005603239, lēmums 16.05.2022., tiesnese Aija Grāve</i>	

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

Informācijas prasītājs: Gints Bertiņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 01.11.2022. 11:40:16.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96660050184	Māras	6049	100000580097	Ķoņu pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	6049
Kopplatība:	1.2800
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7252 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	6049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7252 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96660050184	1/1	886	"Māras", Ķoņu pag., Valmieras nov., LV-4240

Kadastrālā vērtība (EUR):	886
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	886 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2286 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96660050184001	1/1	4961	"Māras", Ķoņu pag., Valmieras nov., LV-4240	Dzīvojamā ēka
96660050184002	1/1	202	"Māras", Ķoņu pag., Valmieras nov., LV-4240	Kūts

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9800
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.9800
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1600
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0700
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0700
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0700
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.0700	ha
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.2100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	11.12.2017	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	1.2800	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Kristīne Gulbe	07.11.2017

Reģistrētās atzīmes:

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96660050184001	1/1	4961	"Māras", Ķoņu pag., Valmieras nov., LV-4240	Dzīvojamā ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	4961
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4961 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4881 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	134.1
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ār sienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1935
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.05.2018

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	134.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	134.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	134.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	134.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	83.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	50.8
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
--	---

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	44
Nolietojuma aprēķina datums:	31.05.2018

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96660050184001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4961
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4961 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4881 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvojamās mājas telpu grupa
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	12
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.05.2018
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	7.7	-
2	Priekšnams	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.61	2.61	2.61	7.4	-
3	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.65	1.32	1.97	0.7	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.59	2.59	2.59	7.5	-
5	Piebūve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	6.4	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.59	2.59	2.59	9.6	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.58	2.58	2.58	18.2	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.63	2.63	2.63	18.3	-
9	Priekšnams	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.59	2.59	2.59	3.9	-
10	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.59	2.59	2.59	17.2	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	18.3	-
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.59	2.59	2.59	18.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 30.05.2018

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	98.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	498.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens, Monolītais betons	Monolītais betons (lentveida), Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	1935	-	50
Ārsienas un karkasi	Koka brusas, Gāzbetona bloki	Koka stāvbūve, Gāzbetona bloku mūris	1935	-	59
Pārsegumi	Koka sijas, Koka dēji	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	1935	-	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	1935	-	30
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes, Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu, Azbestcimenta loksnes	1935	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 30.05.2018

96660050184002	1/1	202	"Māras", Ķoņu pag., Valmieras nov., LV-4240	Kūts
----------------	-----	-----	---	------

Kadastrālā vērtība (EUR):	202
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	202 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	85 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	94.4
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūts ar kopējo platību, lielāku par 60 m ² , un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1935
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.05.2018

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	94.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	94.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	94.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	94.4
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	55
Nolietojuma aprēķina datums:	01.06.2018

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96660050184002001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	202
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	202 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	85 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Kūts telpu grupa
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.05.2018
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	94.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	30.05.2018	

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	95.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijā uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	1935	-	55
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi	Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā)	1935	-	93

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	30.05.2018	

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	96660050184	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ķoņu pagasta zemesgrāmata	16.05.2022	-
Ķoņu pagasta zemesgrāmata	24.07.2018	-

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....96660050184001
 Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka
 Adrese:....."Māras", Ķoņu pag., Naukšēnu nov.
 Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....30.05.2018

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta
 Vidzemes reģionālās nodaļas
 Valmieras biroja
 Klientu apkalpošanas konsultante*

 (vārds, uzvārds) *Brante*

Brante

 (paraksts)

Datums: *2018*. gada *04. jūnijā*

Izdrukas ID: 390002106509	Izdrukas datums: 01.06.2018	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96660050184001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....96660050184

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96660050184001

10.1.1. Adrese:....."Māras", Ķoņu pag., Naukšēnu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....134.110.1.5. Apbūves laukums (m²):.....98.2

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....1102 - Koka brūsiņas

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....44

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....30.05.2018

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

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

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

96660050184

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96660050184001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100103	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96660050184001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Laukakmens, Monolītais betons
Ārsienas un karkasi	Gāzbetona bloki, Koka brūsiņas
Pārsegumi	Koka dēļi, Koka sijas
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Azbestcements loksnes, Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96660050184001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	98.2 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	134.1 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	498 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....96660050184001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....134.114.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....134.114.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....134.114.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....134.1

Izdrukas ID: 390002106509	Izdrukas datums: 01.06.2018	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	83.3
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	50.8
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:.....	96660050184001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvojamās mājas telpu grupa
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	12
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	134.1
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	30.05.2018
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96660050184001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96660050184

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96660050184001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)
1	Veranda	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	7.7
2	Priekšnams	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.61	2.61	2.61	7.4
3	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.65	1.32	1.97	0.7
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.59	2.59	2.59	7.5
5	Piebūve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	6.4
6	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.59	2.59	2.59	9.6
7	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.58	2.58	2.58	18.2
8	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.63	2.63	2.63	18.3
9	Priekšnams	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.59	2.59	2.59	3.9
10	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.59	2.59	2.59	17.2
11	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.6	2.6	2.6	18.3
12	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.59	2.59	2.59	18.9

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu.....	96660050184001 labiekārtojumi
---	-------------------------------

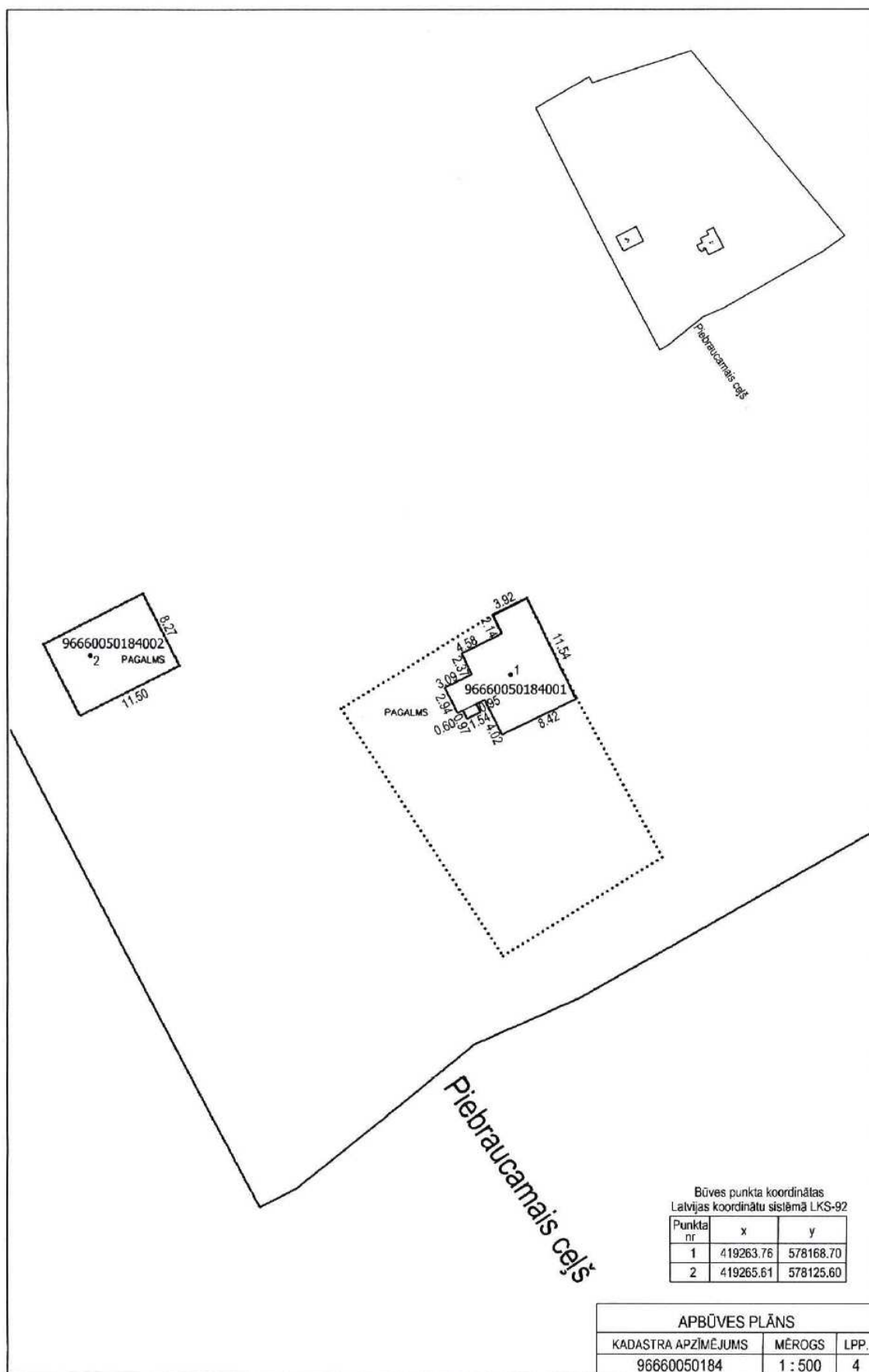
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā Krāsns	Apvidū ir konstatēts	
Apkure. Vietējā Plīns	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Individuālā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

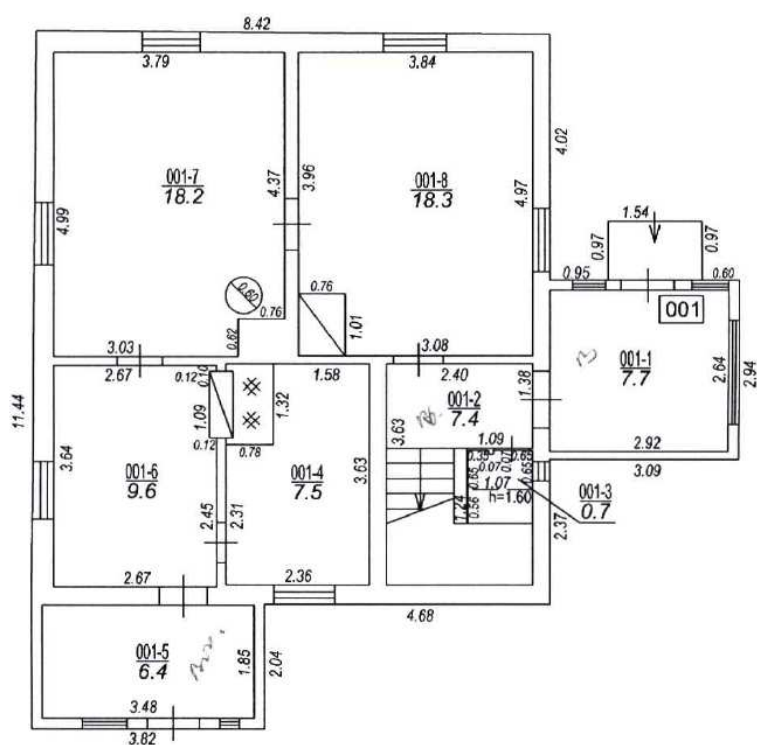
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	30.05.2018
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002106509	Izdrukas datums: 01.06.2018	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

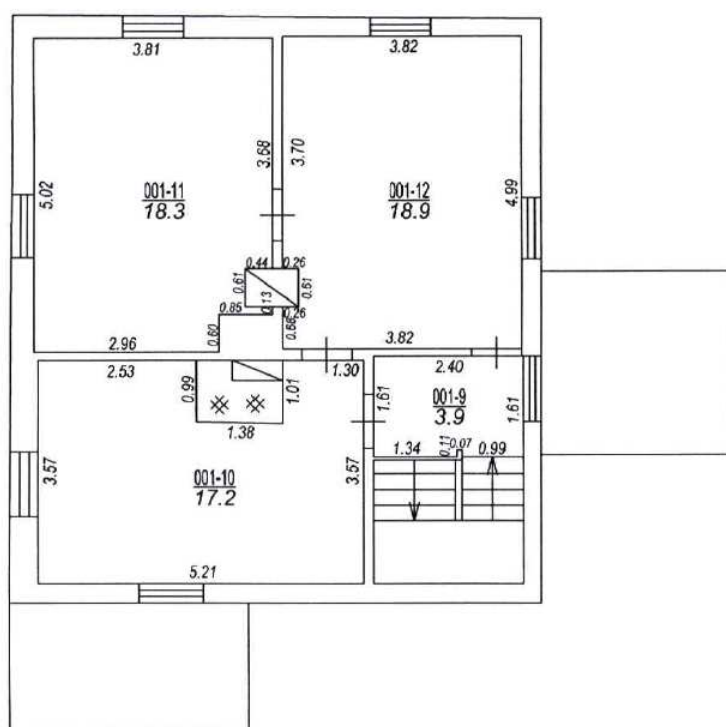
Skaidrojumi:

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





STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
96660050184001	1	1 : 100	5



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
96660050184001	2	1 : 100	6

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

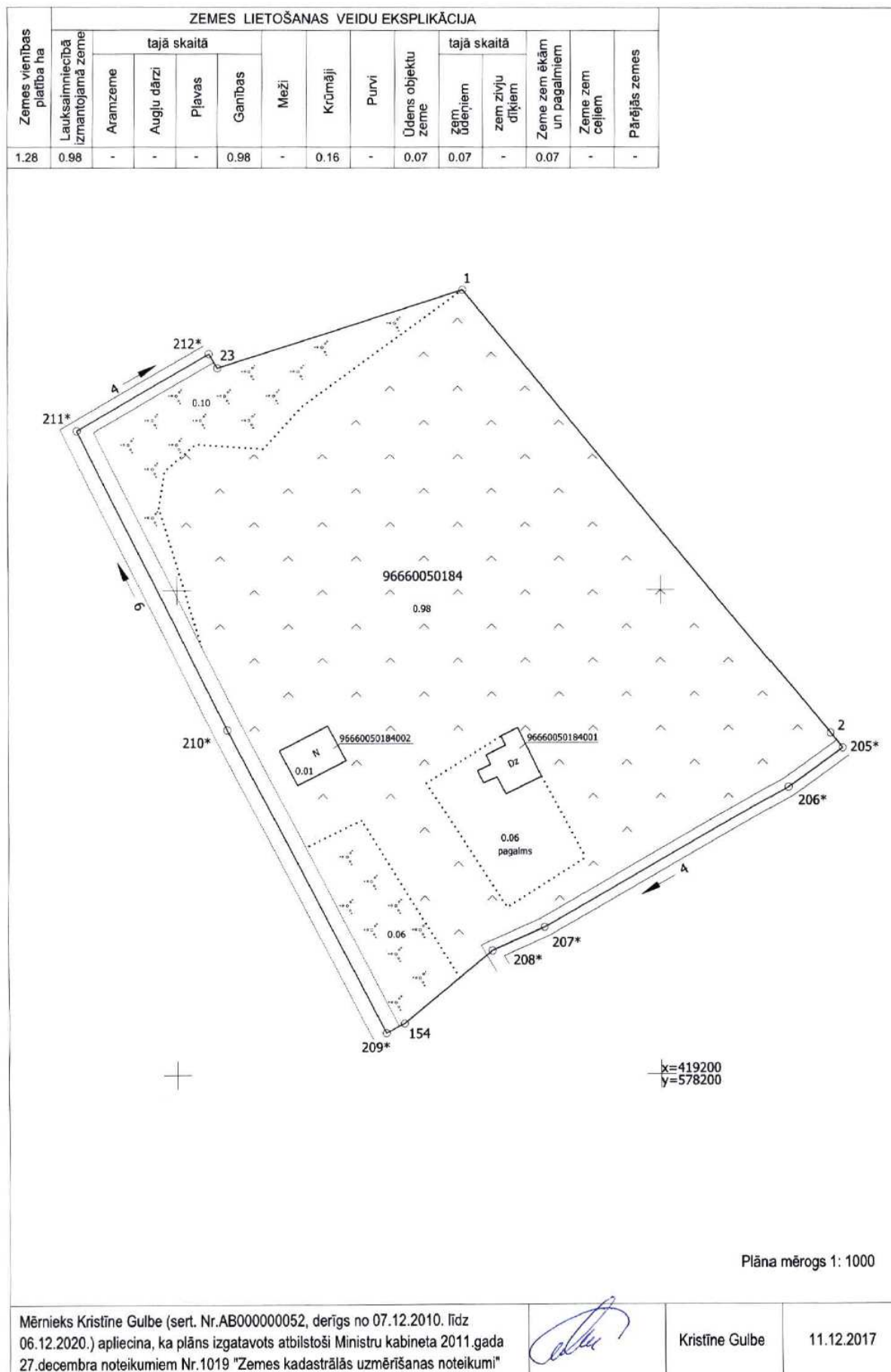
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96660050184

Adrese: "Māras", Ķoņu pagasts, Naukšēnu novads

Situācijas elementi uzņemti: 07.11.2017
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 1.28 ha



SIA "Latvijasmērnieks.lv" Vidzemes biroja vadītāja p.i.		Kristīne Gulbe	20.12.2017
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Naukšēnu novada pašvaldības domes priekšsēdētājs Jānis Zuments	20.12.2017



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96660050184

Adrese: "Māras", Ķoņu pagasts, Naukšēnu novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7313030600 - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 1.28 ha
--

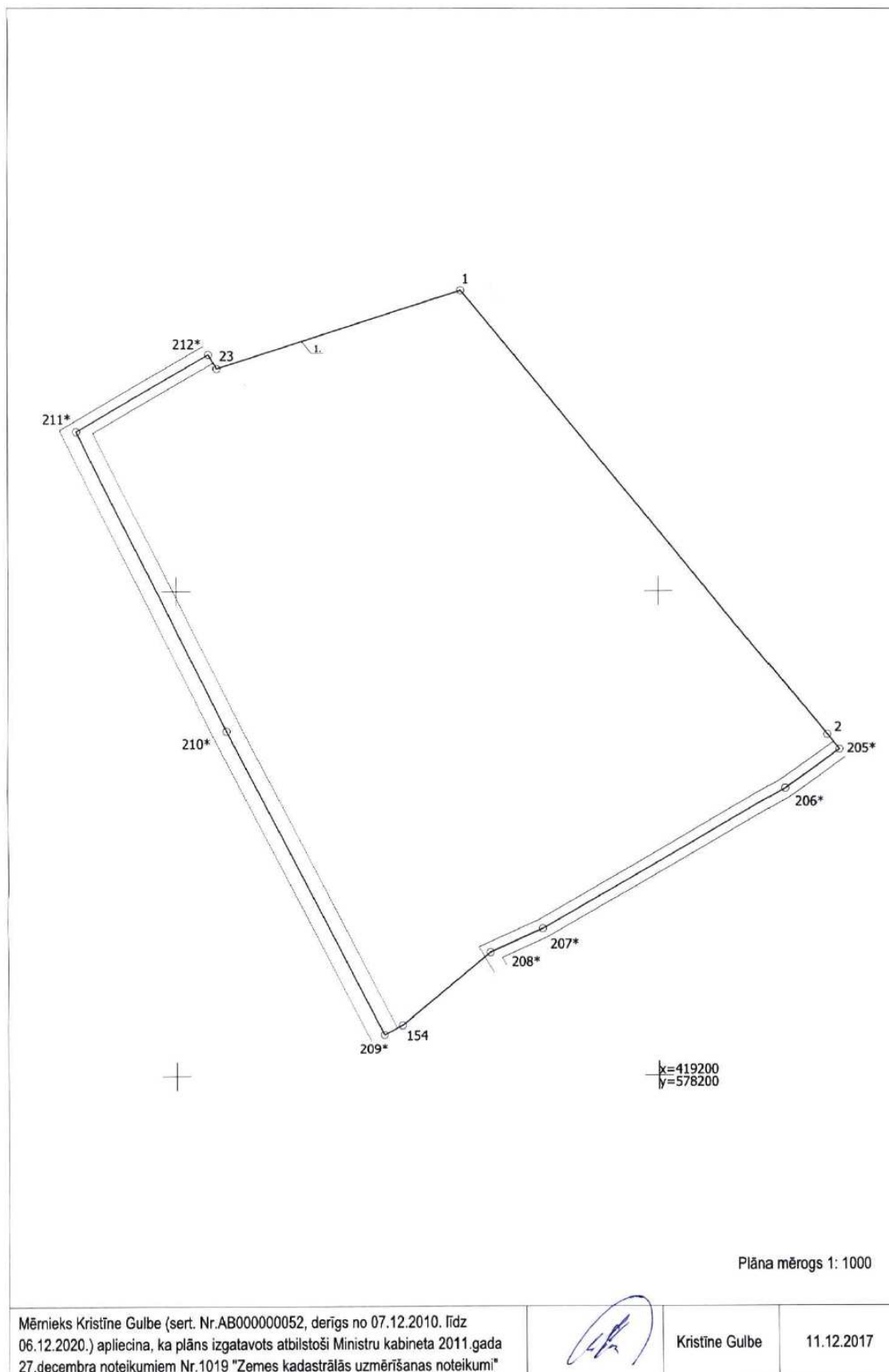
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 11.12.2017

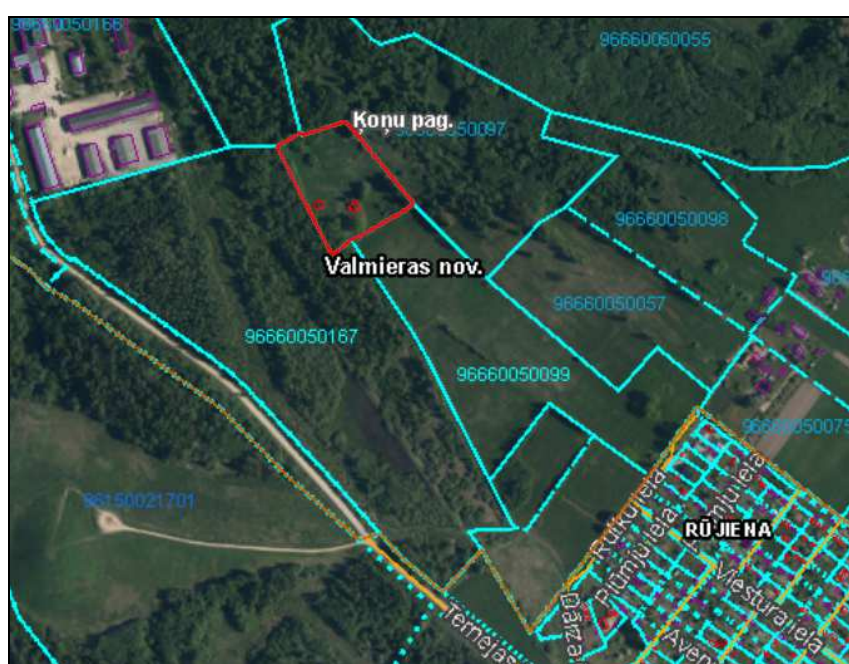
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.28 ha



Saskaņoja: Naukšēnu novada pašvaldības Nekustamā īpašuma speciālists	paraksts	Kaspars Rokis	20.12.2017
SIA "Latvijasmernieks.lv" Vidzemes biroja vadītāja p.i.		Kristīne Gulbe	20.12.2017
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Naukšēnu novada pašvaldības domes priekšsēdētājs Jānis Zuments	20.12.2017





Valmieras novadā, Kõnu pagastā, „Māras”





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. 138

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2024. gada 12. decembrim

datums





Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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