

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
„Lapegles” - 1, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā,
Valmieras novadā novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2023.gada 22.maijs

2023.gada 22.maijā
Reģ. Nr. D – 23/55

Valmieras novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles” - 1, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā,
Valmieras novadā tirgus vērtību**

Ļ.cien. kundzes un god. kungu!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa „Lapegles” - 1, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Naukšēnu pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 441 - 1 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr. 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 96729000159, kura sastāvā ietilpst **divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 51,1* m² un kopīpašuma 539/5917 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra apzīmējums 96720060394)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

*- Naukšēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 441 - 1 1. daļas 1. iedaļas ierakstā Nr. 1.1.ierakstīts, ka dzīvokļa Nr.1 platība ir 53,9 m². LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtajā Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā dzīvokļa Nr.1 platība uzrādīta 51,1 m². Turpmāk, vērtējuma ietvaros tiek izmantota dzīvokļa platība, kas uzrādīta LR VZD Kadastra datos.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 22.maijā

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 300

(divi tūkstoši trīs simti euro).

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

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

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

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

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	14
SECINĀJUMI	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	16
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Naukšēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 441 - 1 noraksts;
2. pielikums – Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”- 1, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Lapegles” - 1, Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads
Kadastra numurs	96729000159
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma līguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvotu vietu likuma pārejas noteikumu 6. punkta pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Nekustamā īpašuma sastāvs	Nekustamā īpašuma sastāvā ir dzīvoklis Nr.1, kura kopējā platība 51,1 m ² , un dzīvojamās mājas, zemes (kadastra apzīmējums 96720060394), kuras kopējā platība ir 0,175 ha, domājamās daļas. Attiecīgi zemes domājamās daļas platība ir 159,4 m ² .
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas līgumi	Dzīvoklis nav apdzīvots. Īres līgums nav iesniegts.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 18.maijs.
Objekta apsekotājs	Laila Bule
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	2
Kadastrālā vērtība	EUR 1 930.
Sērija	Divstāvu ķieģeļu mūra vairākdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1900.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmeņu mūris, ārsienas un karkasi – ķieģeļu mūris, pārsegumi – dzelzbetons/betons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koka spāres. Jumta segums – metāla loksnes.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtošana)	Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – kopumā ir apmierinošs. Nomainīts jumta segums. Koplietošanas telpas (kāpņu telpa) – nav remontēta, nomainītas ieejas durvis kāpņu telpa (metāla). Kāpņu telpas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slikts.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.
Stāvu skaits ēkai	2
Dzīvokļa dzīvojamā platība	51,1 m ² .
Dzīvokļa kopējā platība	33,8 m ² .
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas telpu grupas plānam.
Dzīvokļa, dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietai (izpildes datums 16.05.2011.) - 40%. Dzīvoklī veikts kosmētiskais remonts, nomainītas logu vērtnes, vannas istabā uzstādīta dušas kabīne. Dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs/apmierinošs.

<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	krāsoti koka dēļi	krāsojums	krāsojums	PVC	koka
2	Istaba	krāsoti koka dēļi	krāsojums	krāsojums	PVC	koka
3	Virtuve	krāsotas presētā kartona loksnes	krāsojums	krāsojums	PVC	koka
4	Gaitenis	krāsoti koka dēļi	krāsojums	krāsojums	-	koka
5	Vannas istaba	flīzes	flīzes/krāsojums	krāsojums	-	koka
6	Tualete	flīzes	krāsojums	krāsojums	-	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Vienas –koka.			
Komunikācijas			Siltumapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija un elektroapgāde – centralizētā. Siltā ūdens piegādi nodrošina elektriskais sildītājs. Saglabāta krāsns apkure.			
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)			Dzīvokļa iekšējās elektrosistēma nav mainīta – apmierinošā stāvoklī.			
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)			Dzīvokļa iekšējās ūdensapgādes sistēma nav mainīta – apmierinošā stāvoklī.			
Ugunsdrošība			Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.			
Apsardze			Nav.			
Pašreizējā izmantošana			Dzīvoklis vienai ģimenei.			
Labākais izmantošanas veids			Dzīvoklis vienai ģimenei.			
Apkārtne/satiksmē			Dzīvojamā māja, kurā atrodas OBJEKTS, atrodas Valmieras novada ziemeļu daļā, 41,5 km attālumā no novada centra – Valmieras pilsētas, Naukšēnu pagasta centrā – Naukšēnu ciemā. Apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas. Infrastruktūras objekti atrodas apmēram 0,2 km attālumā. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.			
Piezīmes			Nav			

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

NĪ tirgū lielāks pieprasījums ir pēc divistabu un vienistabas dzīvokļiem, galvenokārt, zemo komunālo maksājumu dēļ. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Noteicošais rādītājs dzīvokļu iegādei ir apkārt esošā infrastruktūra – skolu, bērnudārzu, tirdzniecības vietu esamība, dažādu citu sabiedrībai nozīmīgu objektu atrašanās. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi – no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus).

Pēdējo divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas dienai, Naukšēnu pagastā notikuši 13 darījumi ar dzīvokļiem, ieskaitot 7 darījumus, kas notikuši pēdējā gada laikā. No tiem darījumi ar dzīvokļiem, kas atrodas “pirmskara” vairākdzīvokļu dzīvojamās mājās – pēdējo divu gadu laikā reģistrēts 1 darījums – “Murmu skola” – 4, kura platība ir 174,6 m². No darījumu kopējā skaita, Naukšēnu lielciemā notikuši 8 darījumi ar dzīvokļiem, kas atrodas p.g. 60. – 80. gados būvētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Pārdotie dzīvokļi pārsvarā ir lielas platības (virs 60 m²) dzīvokļi. Pārdoto dzīvokļu 1 m² cena, ņemot vērā mājas un dzīvokļa tehnisko stāvokli, dzīvokļa platību un plānojumu, attiecīgi ir no 18 EUR/m² līdz 237 EUR/m². Veicot tirgus analīzi, vērtētājs konstatēja, ka līdzvērtīgu dzīvokļu 1 m² cena Valmieras novadā ir no 50 EUR/m² līdz 60 EUR/m².

Pašlaik portālā ss.com Naukšēnu pagastā nav ievietots neviens dzīvokļa pārdevuma piedāvājums.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme samazinās, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā apmierinošas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Valmieras novada ziemeļu daļa, 41,5 km attālumā no Valmieras pilsētas, Naukšēnu pagasta centrā – Naukšēnu lielciemā;
- dzīvojamā māja kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slikts;
- OBJEKTS atrodas divstāvu ķieģeļu mūra vairākdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā;
- dzīvoklis ir labiekārtots – centralizētais pieslēgums ciema siltumapgādes, ūdensvada, kanalizācijas un elektroapgādes tīklam, saglabāta krāsns apkure;
- dzīvoklī veikts kosmētiskais remonts;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs/apmierinošs;
- dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas telpu grupas plānam;
- dzīvoklis nav izīrēts;
- vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/nomas, patapinājuma līgumiem un īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa,

kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

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

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

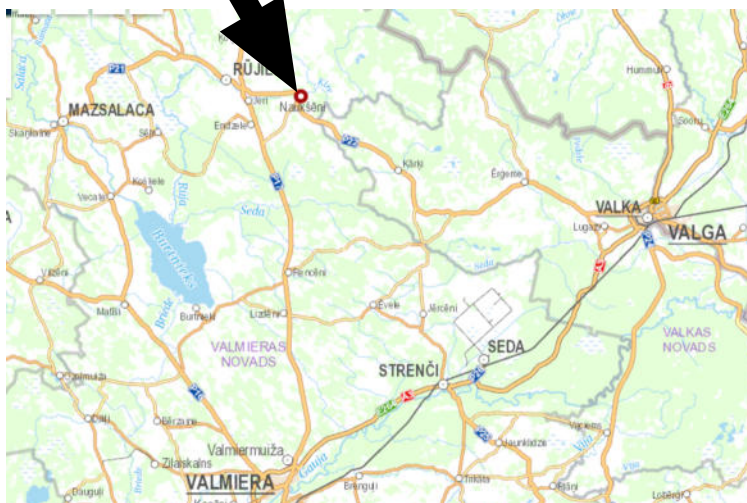
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

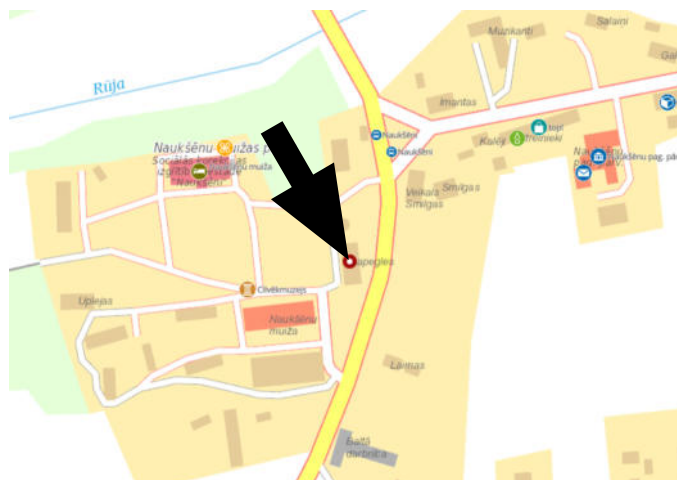
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu īres tirgus Naukšēnu pagastā un novadā kopumā nav attīstīts, īres maksa ir zema un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu>



Avots: <http://www.balticmaps.eu>



Avots: <https://www.kadastrs.lv>

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - DZĪVOKĻA „LAPEGLES” - 1, NAUKŠĒNOS, NAUKŠĒNU PAGASTĀ, VALMIERAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS, 22.05.2023.

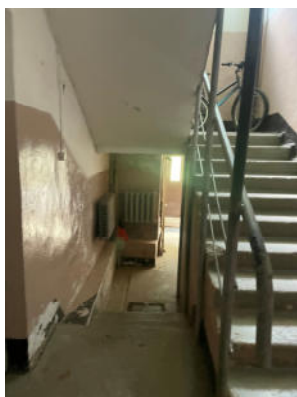
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1 attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



2. attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



3.attēls. Kāpņu telpa



4.attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



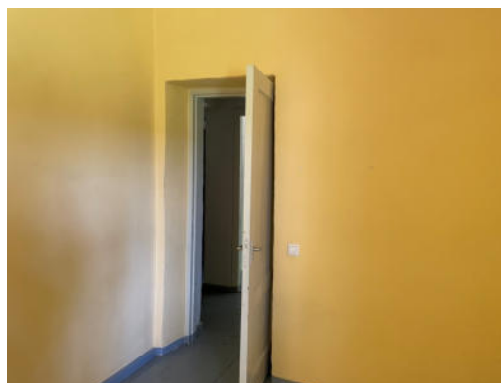
5.attēls. Istaba (telpa Nr.1)



6.attēls. Istaba (telpa Nr.1)



7.attēls. Istaba (telpa Nr.2).



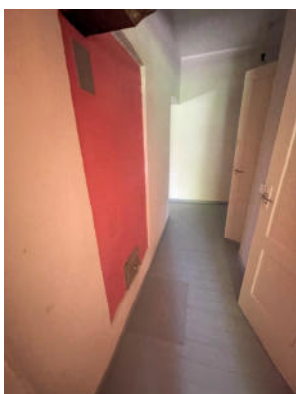
8.attēls. Istaba (telpa Nr.2)



9.attēls. Virtuve (telpa Nr.3)



10.attēls. Virtuve (telpa Nr.3)



11.attēls. Gaitenis (telpa Nr.4)



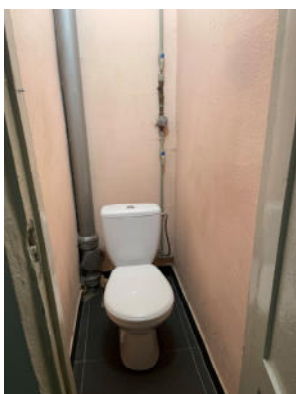
12.attēls. Gaitenis (telpa Nr.4)



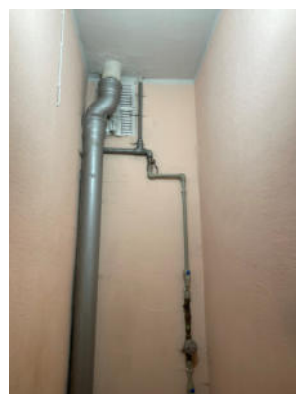
13.attēls. Vannas istaba (telpa Nr.5)



14.attēls. Vannas istaba (telpa Nr.5)



15.attēls. Tualete (telpa Nr.6)



16.attēls. Tualete (telpa Nr.6)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

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

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Sedā, Zilaiskalnā, Naukšēnos, Jeros un Endzelē, Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

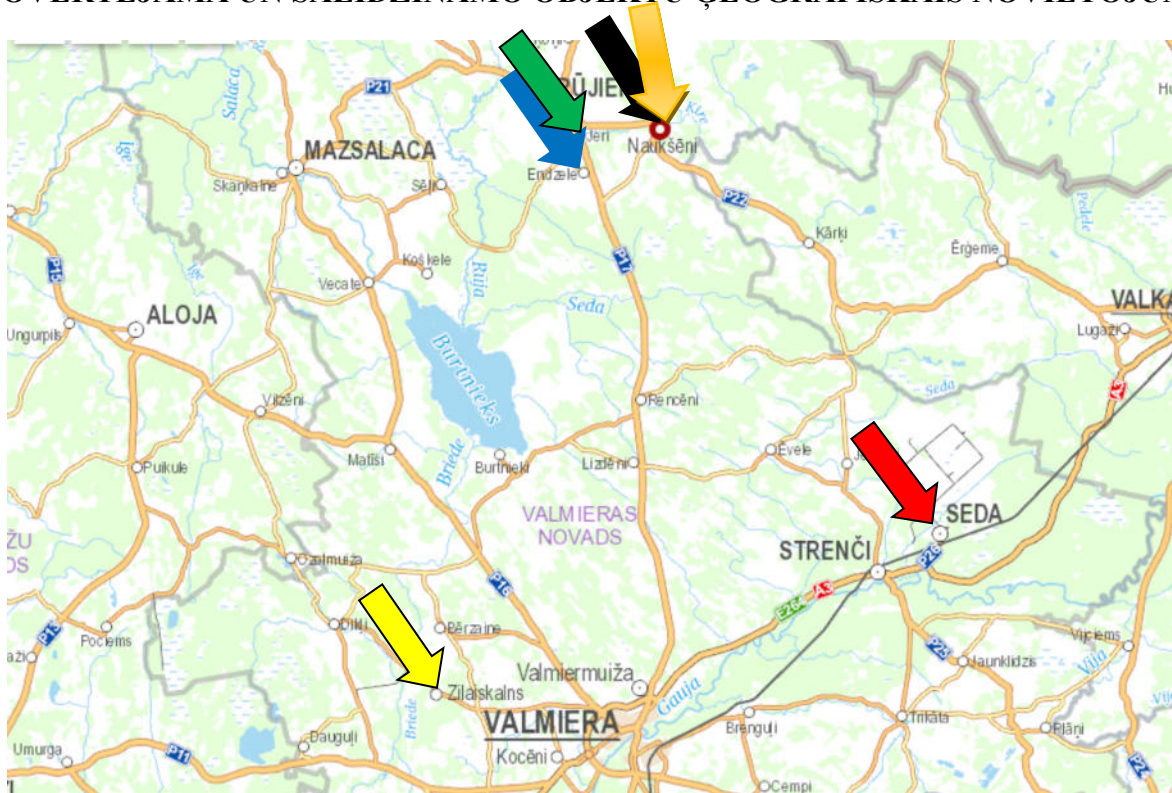
1.tabula

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1 īpašums Brīvības iela 3-1, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv</p>	<p>Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurā atrodas dzīvoklis, atrodas Valmieras novada ZA daļā, 25 km attālumā no novada centra – Valmieras pilsētas, Sedas pilsētā. Infrastruktūras objekti atrodas 0,3 km attālumā. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas. Dzīvoklis atrodas piecstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1977. gads) 1.stāvā. Tas ir trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 67,4 m². Ir ārtelpa – lodžija. Dzīvokļa labiekārtojums – centralizētā elektroapgāde, siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu mājas un zemes, kuras kopējā platība ir 2 312 m², domājamās daļas. Attiecīgi dzīvokļa īpašuma domājamo daļu platība ir 66,8 m². Personīgo transportu ir iespējams novietot mājas pagalmā.</p> <p>Darījuma laiks: 2023.gada aprīlis, pārdošanas cena: 3 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 īpašums Kultūras iela 6-4, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv</p>	<p>Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurā atrodas dzīvoklis, atrodas Valmieras novada rietumu daļā, 15 km attālumā no novada centra – Valmieras pilsētas, Zilākalna pagasta centrā – lielciemā Zilaiskalns. Infrastruktūras objekti atrodas 0,6 km attālumā. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido mazzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Dzīvoklis atrodas piecstāvu ķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1957. gads) 2.stāvā. Tas ir trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 67,7 m². Ārtelpas nav. Dzīvokļa labiekārtojums – centralizētā elektroapgāde, siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu mājas un zemes, kuras kopējā platība ir 3 038 m², domājamās daļas. Attiecīgi dzīvokļa īpašuma domājamo daļu platība ir 199,3 m². Personīgo transportu ir iespējams novietot mājas pagalmā.</p> <p>Darījuma laiks: 2023.gada marts, pārdošanas cena: 3 200 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.3 Īpašums "Ievas" - 5, Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv</p>	<p>Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurā atrodas dzīvoklis, atrodas Valmieras novada ziemeļu daļā, 42,3 km attālumā no novada centra – Valmieras pilsētas, Naukšēnu pagasta centrā – lielciemā Naukšēni. Infrastruktūras objekti atrodas 0,65 km attālumā. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, izglītības iestāde. Dzīvoklis atrodas trīsstāvu cita neklasificēta materiāla daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1982. gads) 3.stāvā. Tas ir trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 68,6 m². Ir ārtelpa – lodžija. Dzīvokļa labiekārtojums – centralizētā elektroapgāde, siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu mājas un zemes, kuras kopējā platība ir 10720 m², domājamās daļas. Attiecīgi dzīvokļa īpašuma domājamo daļu platība ir 459,8 m². Personīgo transportu ir iespējams novietot mājas pagalmā.</p> <p>Darījuma laiks: 2021.gada decembris, pārdošanas cena: 3 600 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4 Īpašums "Rūjmalas"-16, Jeri, Jeru pagasts, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv</p>	<p>Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurā atrodas dzīvoklis, atrodas Valmieras novada ziemeļu daļā, 40 km attālumā no novada centra – Valmieras pilsētas. Tas atrodas Jeru pagasta apdzīvotā vietā – aprūpes ciemā Jeri, kas atrodas 3,5 km attālumā no pagasta centrs Endzeles. Infrastruktūras objekti ir pieejami pagasta centrā. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un aprūpes centrs Rūja". Dzīvoklis atrodas trīsstāvu dzelzsbetona daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1977. gads) 2.stāvā. Tas ir trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 67,7 m². Ārtelpas nav. Dzīvokļa labiekārtojums – centralizētā elektroapgāde, siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu mājas un zemes, kuras kopējā platība ir 24761 m², domājamās daļas. Attiecīgi dzīvokļa īpašuma domājamo daļu platība ir 1230,5 m². Personīgo transportu ir iespējams novietot mājas pagalmā.</p> <p>Darījuma laiks: 2021.gada oktobris, pārdošanas cena: 2 700 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.5 Īpašums "Saulgrieži"- 5, Endzele, Jeru pagasts, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv</p>	<p>Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kurā atrodas dzīvoklis, atrodas Valmieras novada ziemeļudaļā, 38 km attālumā no novada centra – Valmieras pilsētas. Tas atrodas Jeru pagasta centrā – apdzīvotā vietā Endzele. Infrastruktūras objekti atrodas 0,45 km attālumā. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Dzīvoklis atrodas trīsstāvu cita neklasificēta materiāla daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1970. gads) 3.stāvā. Tas ir trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 69,9 m². Ir ārtelpa - lodžija. Dzīvokļa labiekārtojums – centralizētā elektroapgāde, siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu mājas un zemes, kuras kopējā platība ir 7998 m², domājamās daļas. Attiecīgi dzīvokļa īpašuma domājamo daļu platība ir 340,0 m². Personīgo transportu ir iespējams novietot mājas pagalmā.</p> <p>Darījuma laiks: 2021.gada jūlijs, pārdošanas cena: 3 000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m^2 cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa „Lapegles”- 1, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā kopējās platības 1 m^2 vērtība ir EUR 45,38 (skat.2.tabula).

Dzīvokļa „Lapegles”- 1, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$51,1 \text{ m}^2 \times 45,38 \text{ EUR/m}^2 = 2318,92 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 300 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$51,1 \text{ m}^2$ – dzīvokļa kopējā platība,
 $45,38 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Korekcijas	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi				
	"Lapegles" -1, Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads	Brīvības iela 3 - 1, Seda, Valmieras novads	Kultūras iela 6 - 4, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads	"Ievas" - 5, Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads	"Rūjmalas" - 16, Jeru, Jeru pagasts, Valmieras novads	"Saulgrieži" - 5, Endzele, Jeru pagasts, Valmieras novads
Darījuma datums		04.2023	03.2023	12.2021.	10.2021.	07.2021.
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d
Zemes domājamo daļu platība, m ²	159,4	66,8	199,3	459,8	1230,5	340
Palīgēku īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Palīgēkas tehniskais stāvoklis						
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3000	3200	3600	2700	3000
Kopējā telpu platība, m ²	51,1	67,4	67,7	68,6	58,5	69,9
Kopējā balkona (lodžijas) platība, m ²	0,0	4,1	0,0	7,0	0,0	10,9
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		44,51	47,27	52,48	46,15	50,42
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijas korigētā 1m² pārdošanas cena		44,51	47,27	52,48	46,15	50,42
Dzīvojamās mājas sērija	ķieģeļu mūris (1900. gads)	ķieģeļu mūris (1977. gads)	ķieģeļu mūris (1957. gads)	cits neklasificēts materiāls (1982. gads)	dzelzsbetons (1977. gads)	cits neklasificēts materiāls (1970. gads)
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	1./2	1./5	2./2	3./3	2./3	3./3
Istabu skaits	2	3	3	3	3	3
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde (ciema)	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija (ciema)	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* apkure (centralizētā)	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas						
Korekcija uz mājas atrašanās vietu novadā		-5	-7	0	0	0
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes domājamās daļas platību		0	0	0	0	0
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām		0	0	0	0	0
Korekcija uz palīgēku tehnisko stāvokli		0	0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti, sēriju		0	0	0	3	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēkā		0	0	0	-5	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		2	2	2	1	3
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		-3	0	-5	0	-5
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		3	3	3	3	3
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0	0
Korekcija uz mājas nolietojumu, fizisko stāvokli		-5	-5	-7	-5	-5
Korekcija uz plānojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-8	-7	-7	-3	-4
Korekcijas koeficients		0,92	0,93	0,93	0,97	0,96
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	45,38	40,95	43,96	48,80	44,77	48,40
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2318,92					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2300					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Lapegles”- 1, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā novērtējumu 2023.gada 22.maijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 300
(divi tūkstoši trīs simti euro)

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Naukšēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 441 - 1

Kadastra numurs: 96729000159

"Lapegles" - 1, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 1. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 9672 006 0394). Žurn. Nr. 300003119014, lēmums 17.10.2011., tiesnese Antra Bušmane	539/5917	53.9 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Naukšēnu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009115247. 1.2. Pamats: 2006. gada 1.decembra MK rīkojums Nr.927 ("LV", 193, 05.12.2006), 2007.gada 16. aprīļa akts par neprivatizēto dzīvokļu nodošanu pašvaldības īpašumā. Žurn. Nr. 300003119014, lēmums 17.10.2011., tiesnese Antra Bušmane	1	
2.1. Persona: Naukšēnu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009115247. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats:2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005604278, lēmums 17.05.2022., tiesnese Sanita Vilciņa		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Gints Bērniņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 10.05.2023. 12:21:53.

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96720060336017001
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Naukšēnu nov., Naukšēnu pag., Lapegles-1
Patvaļīgās būvniecības pazīmes:.....Nav
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.05.2011

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):
Valsts zemes dienests

_____ (vārds, uzvārds)

_____ (paraksts)

Datums: 2011 gada 25. maijā

Izdrukas ID: 390001371228	Izdrukas datums: 19.05.2011	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96720060336017001

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

10. Būves pamatdati

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

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

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....706.7

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

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

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

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

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

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

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

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

10.1.14. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
96720060394

11. Būves tips

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

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96720060336017 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materials
Būves pamati	Laukakmeņu mūris
Būves ārsienas	Ķieģeļu mūris
Būves pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons
Būves jumts	Azbestcements loksnes

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96720060336017 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	447.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	706.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	2898 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96720060336017001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....51.1

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

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....51.1

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....33.8

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....17.3

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

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

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

Izdrukā ID: 390001371228	Izdrukā datums: 19.05.2011	2 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

- 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....0

16. Telpu grupas pamatdati

- 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96720060336017001
 16.1.1. Adrese:.....Naukšēnu nov., Naukšēnu pag., Lapegles-1
 16.1.2. Nosaukums:.....Dzīvoklis
 16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
 16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....1
 16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....6
 16.1.6. Kopējā platība (m²):.....51.1
 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.05.2011
 16.1.8. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav
 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....96720060336017
 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....96720060394

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

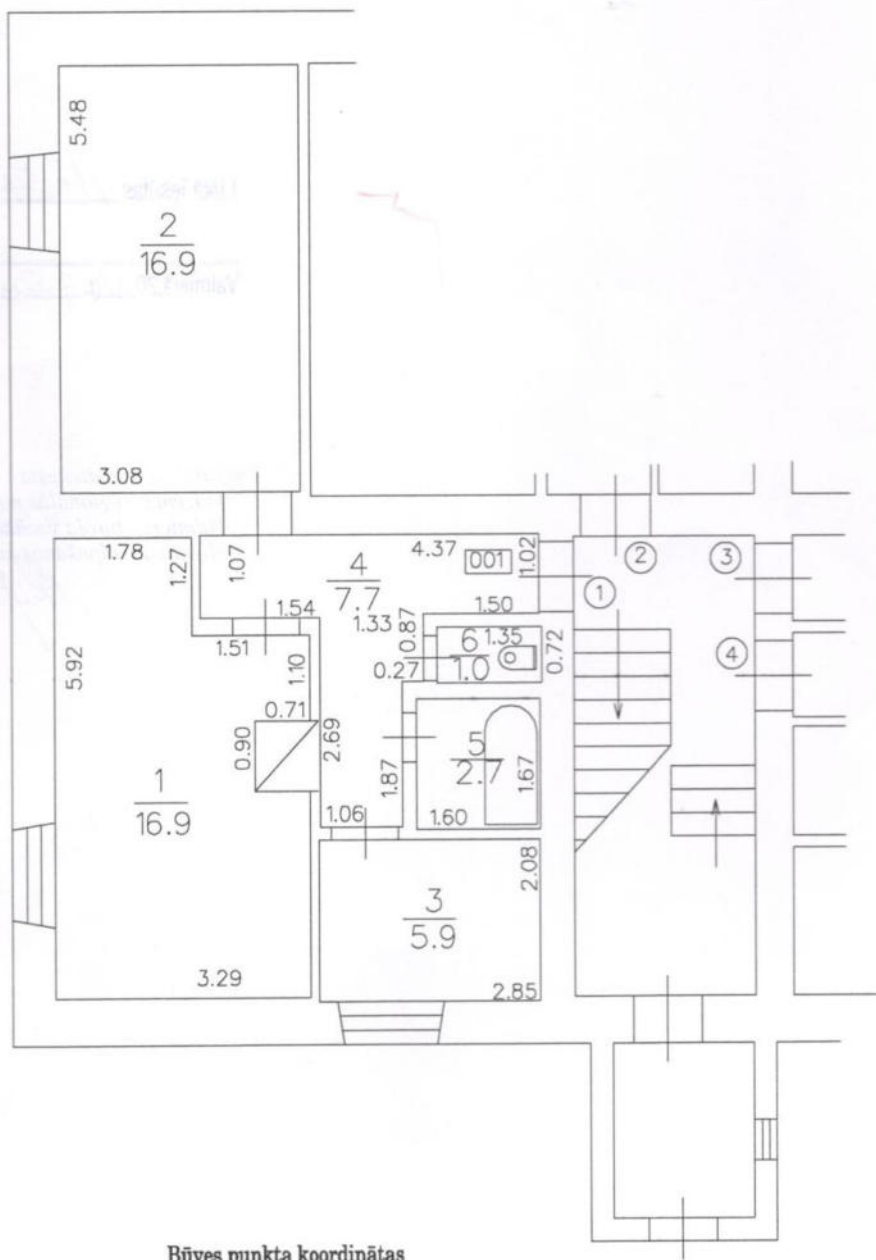
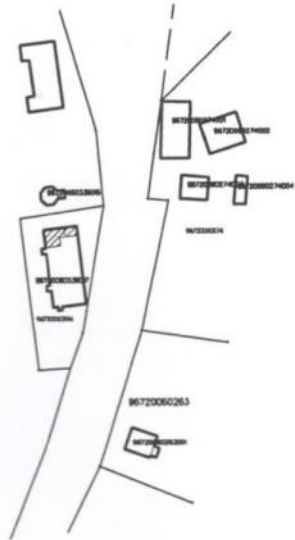
- 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96720060336017001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m ²)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.85	16.9	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.85	16.9	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	5.9	Nav
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	7.7	Nav
5	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.7	Nav
6	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	1	Nav

18. Labiekārtojumi

- 18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....96720060336017001 labiekārtojumi

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

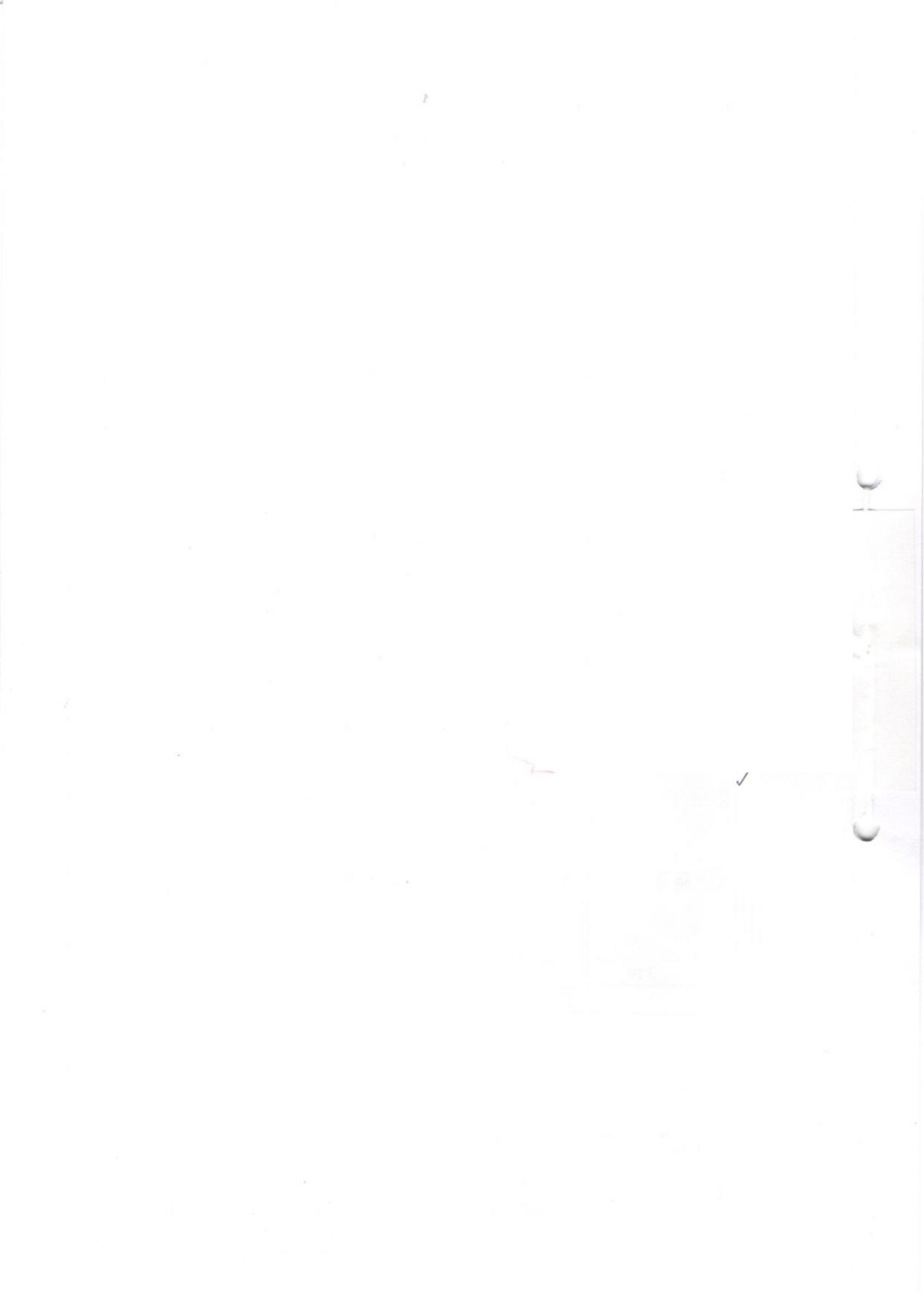


Būves punkta koordinātas
 Latvijas koordinātu sistēmā LKS - 92

Būves punkta Nr.	X	Y
1	416559.66	585923.94

TELPU GRUPAS PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
96720060336017001	1:100	4





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96729000159	-	1930	441	Naukšēnu pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1930
Kopplatība:	51.10
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2447 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2447 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96720060336017001	"Lapegles" - 1, Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov., LV-4244	1718
Kadastrālā vērtība (EUR):	1718	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2208 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	6	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.05.2011	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	51.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	51.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	51.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	33.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

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

1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	-	-	16.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	-	-	16.9	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	-	-	5.9	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	7.7	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	2.7	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	1.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
96720060394	"Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov., LV-4244	90.82	539/5917

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96720060336017	"Lapegles", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov., LV-4244	121.25	539/5917	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96729000159	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

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

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.04.2011	3-11/105	Naukšēnu novada pašvaldība
Akts par valsts īpašumā esošu ēku (būvju) nodošanu pašvaldībai vai otrādi	16.06.2010	-	VAS "Privatizācijas aģentūra"
Akts par valsts īpašumā esošu ēku (būvju) nodošanu pašvaldībai vai otrādi	16.04.2007	-	VA "Mājokļu aģentūra"

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