

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
„Kastaņi”-4, Dikļi, Dikļu pagastā, Valmieras novadā
novērtēšanu



Pasūtītājs:	Valmieras novada dome
Novērtēšanas datums:	2023.gada 29.septembris

2023.gada 29.septembrī
Reģ. Nr. D – 23/125

Valmieras novada domei

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 „Kastaņi”-4, Dikļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtību

L.cien. kundzes un god. kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa „Kastaņi”-3, Dikļos, Dikļu 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 Zemesgrāmatu nodaļas Dikļu pagasta zemesgrāmatu nodaļā Nr. 319 - 4 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9652 900 0015, kura sastāvā ietilpst **vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 27,7 m² un kopīpašuma 277/5018 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (būves) (kadastra apzīmējums 9652 005 0009 001)**, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 29.septembrī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 800
(astoņi 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	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
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	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	14
SECINĀJUMI	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	15
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu apliecība;
2. pielikums – telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Kastaņi” - 4, Dikļu, Dikļu 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 piespēšanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Kastaņi”-4, Dikļi, Dikļu pagasts, Valmieras novads					
Kadastra numurs	96529000015					
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022.gada 22.aprīļa Valmieras novada pašvaldības nostiprinājuma lūguma pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.					
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.					
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada dome					
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.					
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 14.septembris.					
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.					
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:						
Istabu skaits	1					
Kadastrālā vērtība	EUR 750.					
Sērija	Divstāvu laukakmens daudzdzīvokļu māja.					
Ēkas būvniecības gads	1900.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dabisko akmeņi, ārsienas- laukakmens, pārsegumi - kokmateriāli.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu koka konstrukcijas ar azbestcementsa lokšņu segumu.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – apmierinošs. Koplietošanas telpas (kāpņu telpa) – apmierinošā stāvoklī.					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	2.					
Stāvu skaits ēkai	2					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	16,3 m ² .					
Dzīvokļa kopējā platība	27,7 m ² .					
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai.					
Dzīvokļa, dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai (izpildes datums 15.06.2020. – 60 %). Dzīvokļa tehniskās un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts, iekšējās apdares materiāli nolietojušies, kopumā dzīvoklim nepieciešams remonts.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>istaba</i>	<i>koka dēļi</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
2	<i>virtuve</i>	<i>koka dēļi</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
3	<i>gaitenis</i>	<i>koka dēļi</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Koka.				
Komunikācijas		Elektrība - 220V; apkure - krāsns, ūdensapgāde - centralizētā,				

	kanalizācija - koplietošanas tualete.
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – sliktā stāvoklī.
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā stāvoklī.
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.
Apsardze	Nav.
Pašreizējā izmantošana	Netiek apdzīvots. Nav noslēgts īres līgums.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis vienai ģimenei pēc remontdarbu veikšanas.
Apkārtne/satiksmē	Dzīvoklis atrodas Valmieras novada, Dikļu pagasta lauku teritorijā. Līdz Valmieras 22 km. Sabiedriskā autobusu pietura atrodas ~ 0,1 km attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.
Piezīmes	-

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 iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

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

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).

Saskaņā ar portālu cenubanka.lv datiem kopš 2021.gada līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Valmieras novadā ir reģistrēti 131 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 23 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļu īpašumiem, 89 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divistabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 23

pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļu īpašumiem. Līdzīgu dzīvokļu cenas Dikļu pagastā vidēji ir robežās 15 - 150 EUR/m².

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 vidējas/apmierinošas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Valmieras novada, Dikļu pagasta, ciemā Dikļi ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamā māja ir pieejama elektroapgāde, apkure – krāsns, ūdensapgāde – centralizētā, kanalizācija – koplietošanas tualete;
- dzīvojamā māja ir apmierinošā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas divstāvu laukakmens daudzdzīvokļu māja 2.stāvā;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts/apmierinošs - dzīvoklim nepieciešams remonts;
- dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – sliktā stāvoklī;
- vērtējamā īpašuma sastāvā neietilpst 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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts 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 analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu 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, labiekārtošanas, 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 laikā, 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 būvizmaksas.

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.

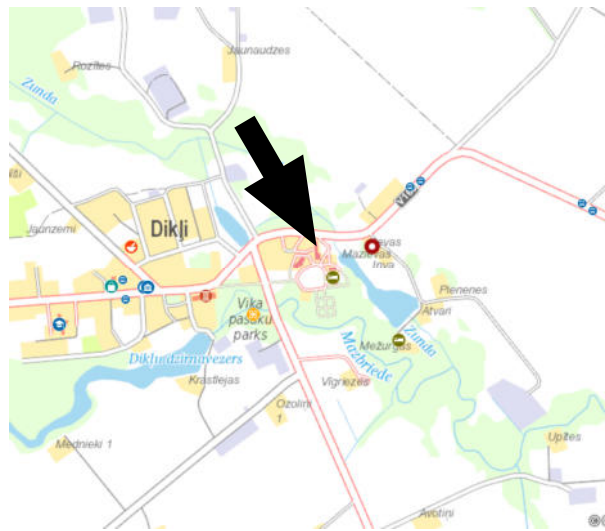
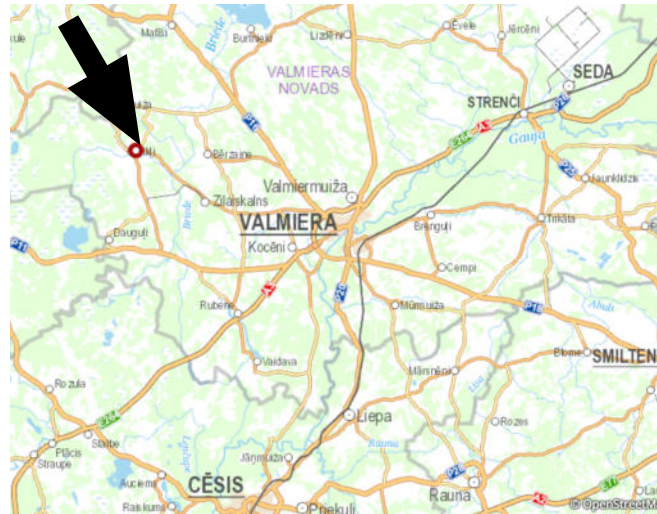
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 nomas tirgus Dikļu pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



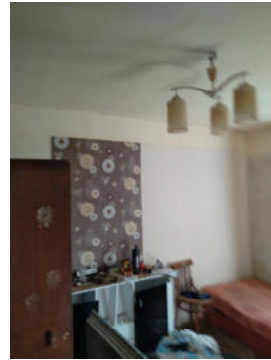
1 attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



2. attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



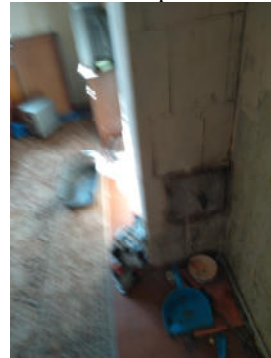
3.attēls. . Iekštelpas dzīvoklī



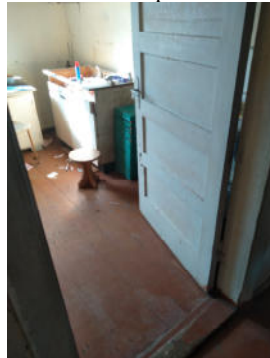
4.attēls. Iekštelpas dzīvoklī



5.attēls. Iekštelpas dzīvoklī



6.attēls. Iekštelpas dzīvoklī



7.attēls. Iekštelpas dzīvoklī



8.attēls. Iekštelpas dzīvoklī



9.attēls. Iekštelpas dzīvoklī



10.attēls. Iekštelpas dzīvoklī

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 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).

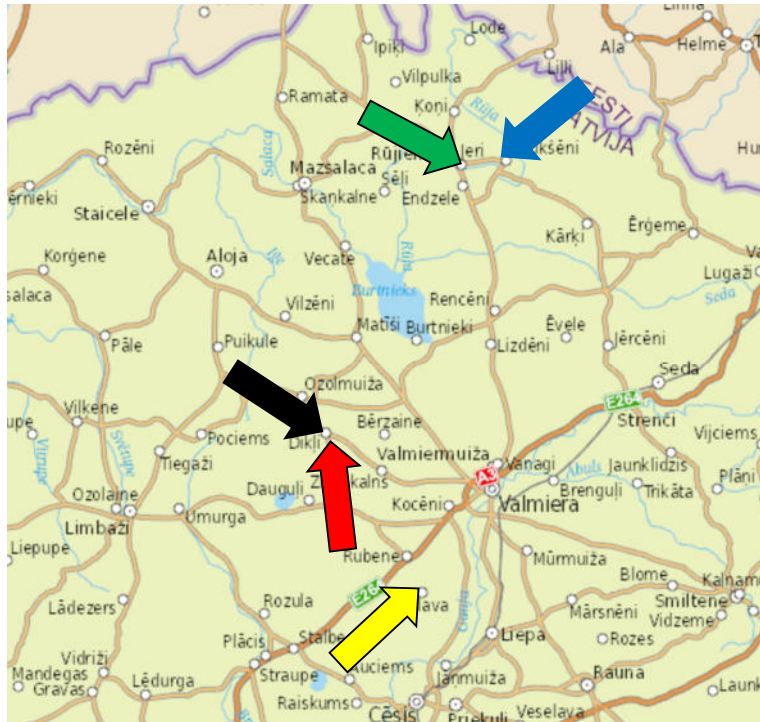
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstoši ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

1.tabula

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1 īpašums Labrenči - 4, Dikļu pag., Valmieras nov.	Dzīvoklis atrodas divstāvu laukakmens daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 40,8 m ² , vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas. Zeme lietošanā. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novada Dikļu pagastā. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: ūdensapgāde, elektroapgāde, siltumapgāde, kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 12.2021., pārdošanas cena 920 EUR.
Objekts Nr.2 īpašums Druvas - 5, Vaidavas pag., Valmieras nov.	Dzīvoklis atrodas divstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 34,9 m ² , vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas. Zeme lietošanā. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novada Vaivadas pagastā. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: ūdensapgāde, elektroapgāde, siltumapgāde, kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 05.2022., pārdošanas cena 1000 EUR.
Objekts Nr.3 īpašums Jeri - 5, Jeri, Jeru pag., Valmieras nov.	Dzīvoklis atrodas divstāvu laukakmens daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 37,1 m ² , vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas. Zeme lietošanā. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novada Jeru pagastā. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: ūdensapgāde, elektroapgāde, siltumapgāde, kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 11.2021., pārdošanas cena 1000 EUR.
Objekts Nr.4 īpašums Šalkas - 5, Naukšēnu pag., Valmieras nov.	Dzīvoklis atrodas divstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 32,8 m ² , vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas. Zeme lietošanā. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novada Naukšēnu pagastā. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: ūdensapgāde, elektroapgāde, siltumapgāde, kanalizācija. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 01.2023., pārdošanas cena 1000 EUR.

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.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa „Kastaņi”-4, Dikļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā kopējās platības 1m² vērtība ir EUR 27,86 (skat.2.tabula).

Dzīvokļa „Kastaņi”-4, Dikļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$27,7 \text{ m}^2 \times 27,86 \text{ EUR/m}^2 = 771,72 \text{ EUR}, \sim \mathbf{800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

27,7 m² – dzīvokļa kopējā platība,

27,86 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	"Kastaņi" - 4, Dikļi, Dikļu pagasts, Valmieras novads	Labrenči - 4, Dikļu pag., Valmieras nov.	Druvas - 5, Vaidavas pag., Valmieras nov.	Jeri - 5, Jeri, Jeru pag., Valmieras nov.	Šalkas - 5, Naukšēnu pag., Valmieras nov.
Darījuma datums		2021-12	2022-05	2021-11	2023-01
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	nav	dd	nav	dd	dd
Palīģeķu īpašumtiesības	nav	dd	dd	dd	dd
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		920	1000	1000	1000
Kopējā telpu platība, m ²	27,7	40,8	34,9	37,1	32,8
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		22,55	28,65	26,95	30,49
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		23,23	28,65	26,95	30,49
Dzīvojamās mājas sērija	Divstāvu laukakmens ēka	Divstāvu laukakmens ēka	Divstāvu silikātkieģeļu ēka	Divstāvu laukakmens ēka	Divstāvu silikātkieģeļu ēka
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	2./2	1./2	2./2	1./2	2./2
Istabu skaits	1	1	1	1	1
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija	ir	ir	ir	ir	ir
* apkure	ir	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā		0	0	3	3
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz palīģeķu īpašumtiesībām		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz mājas kapitalitāti, sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēkā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		3	2	2	2
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		3	3	3	0
Korekcija uz labiekārtības līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz mājas fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		2	1	4	1
Korekcijas koeficients		1,02	1,01	1,04	1,01
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	27,86	23,69	28,94	28,03	30,79
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	771,72				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „**Kastaņi**”-4, **Dikļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā** novērtējumu 2023.gada 29.septembrī ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 800
(astoņi simti euro)

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo, apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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 personīgas 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

Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 319 - 4

Kadastra numurs: 96529000015

"Kastaņi" - 4, Dikļi, Dikļu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr.4. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 2683, lēmums 22.06.2000., tiesnese Antra Bušmane</i>	277/5018	27.7 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: MILIJA RUDZĪTE, personas kods 071124-11376, dzim. 07.11.1924.	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.4.		
3.1. Pamats: 2000. gada 23. marta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 2683, lēmums 22.06.2000., tiesnese Antra Bušmane</i>		
4.1. Persona: MILIJA RUDZĪTE, personas kods 071124-11376. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Kocēnu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009114171.	1	
4.3. Pamats: 2014.gada 7.februāra dāvinājuma līgums Nr.5.19.6/2014/3. <i>Žurn. Nr. 300003603584, lēmums 12.03.2014., tiesnese Antra Bušmane</i>		
5.1. Persona: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114171. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
5.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma līgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005618791, lēmums 09.06.2022., tiesnese Inese Kiršteine</i>		

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: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 17.08.2023. 15:06:39.

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.

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**TELPU GRUPAS
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 96520050009001004-001

Lapu skaits: 6

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

96520050009001004

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Valmieras rajons
Dikļu pagasts
Kastaņi dz.4

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Kārlis Šterns

Izpildes datums: 10/04/2000

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Inese Andersone

Pārbaudes datums: 10/04/2000

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs ✓

Datums: 2000 . gada " 19 " 04

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 96520050009001004-001
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 96520050009001004
4. Telpu grupas adrese: Valmieras rajons, Dikļu pagasts, Kastāņi dz.4
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 16/02/1998
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Millija Rudzīte
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 04/04/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Kārlis Šterns
9. Izpildes datums: 10/04/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Inese Andersone
11. Pārbaudes datums: 10/04/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 15 04/04/2000 Millija Rudzīte
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Telpu grupas pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Apsekošanas datums: 16/02/1998
15. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
16. Pasūtījuma pieņēmējs: Solvita Kokorēviča

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 96520050009001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves ģeokods:
4. Būves tips: 1122
5. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
6. Būves ārsienu materiāls: 02 Laukakmeņu mūris
7. Būves stāvu skaits:
 - 7.1. Virszemes: 2
 - 7.2. Pazemes:
8. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
9. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
10. Būves fiziskais nolietojums (%): 45
11. Būves apbūves laukums (kv.m.): 411.4
12. Būvtilpums (kub.m.): 2263
13. Būves kopējā platība (kv.m.): 563.2
14. Būves lietderībā platība (kv.m.): 288
 - 14.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 288
 - 14.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
15. Telpu grupu skaits būvē: 15
16. Dzīvokļu skaits būvē: 10

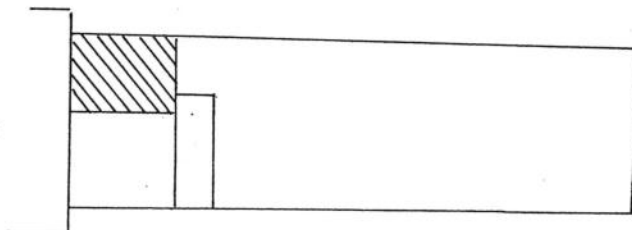
INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
2. Telpu grupas numurs būvē: 004
3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa
4. Telpu grupas veids: 1100 Dzīvojamo māju telpu grupa
5. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
6. Telpu skaits telpu grupā: 3
7. Telpu grupas novietojums būvē:
 - 7.1. Augstākā stāva numurs: 2
 - 7.2. Zemākā stāva numurs: 2
8. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 27.7
9. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.55
10. Telpu grupas labiekārtojums:
 10. 1. Centrālā apkure
 10. 4. Elektroapgāde
 10. 5. Aukstā ūdens apgāde
 10. 8. Kanalizācija
11. Īpašs labiekārtojums:
12. Apsekošanas datums: 16/02/1998
13. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

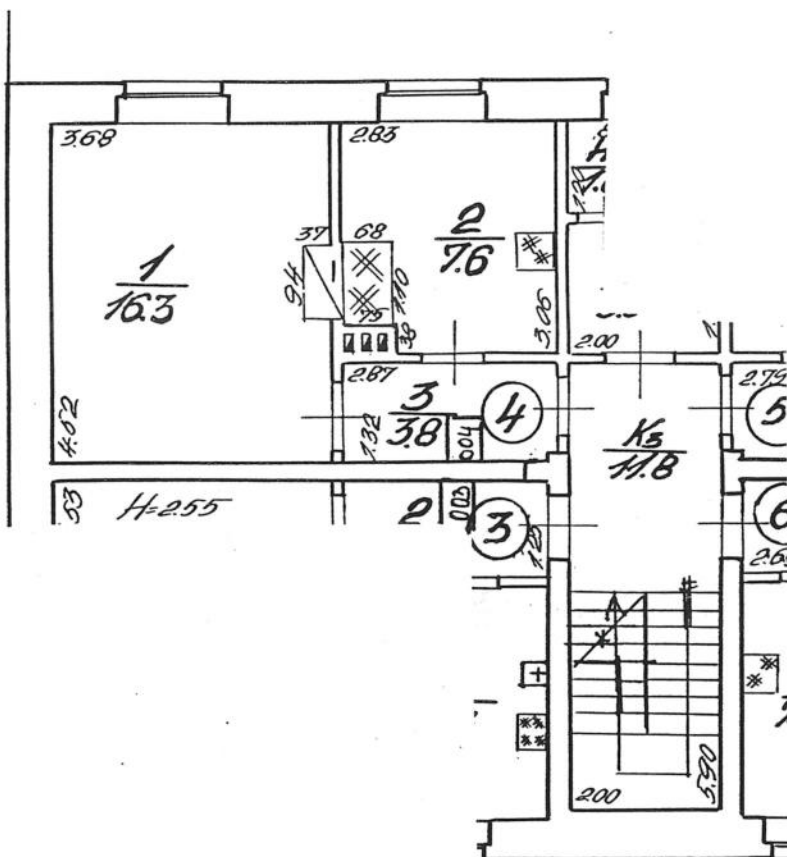
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 27.7
Dzīvokļa platība (kv.m.): 27.7
Dzīvojamā platība (kv.m.): 16.3
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 11.4
Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0
Nedzīvojamo telpu kopējā platība (kv.m.): 0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0
Koplietošanas palīgtelpu kopējā platība (kv.m.): 0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	16.3	2.55	
2	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.6	2.55	
3	2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3.8	2.55	



2. stāvs



<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px 10px; display: inline-block;">004</div> <p style="text-align: center; margin-top: 5px;">TELPU GRUPAS PLĀNS</p>		Būves kadastra apzīmējums			
		9652	005	0009	001
Izpildīja	K. Šterns	Paraksts		Datums	10.04.2000.
Pārbaudīja		Paraksts		Datums	



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96529000015	-	750	319	Dikļu pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	4
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	750
Kopplatība:	27.70
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	750 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	750 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96520050009001004	"Kastaņi" - 4, Dikļi, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223	717
Kadastrālā vērtība (EUR):	717	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	717 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	931 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	2	
Telpu skaits:	3	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.02.1998	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	27.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	27.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	27.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11.4
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	2	2.55	-	-	16.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.55	-	-	7.6	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.55	-	-	3.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96520050009001	"Kastaņi", Dikļi, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223	33.18	277/5018	-

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	96529000015	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Dikļu pagasta zemesgrāmata	09.06.2022	-
Dikļu pagasta zemesgrāmata	12.03.2014	-
Dikļu pagasta zemesgrāmata	22.06.2000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Pirkuma līgums	23.03.2000	-	Dikļu pagasta dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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