

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
“Vīksnupes”- 2, Plāņu pagasts, Valmieras novads,
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2023.gada 17.oktobris

2023.gada 17.oktobrī
Reģ. Nr. D – 23/132

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 “Vīksnupes”- 2, Plāņu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa “Vīksnupes”- 2, Plāņu pagastā, Valmieras novadā, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.252-2 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9476 900 0108, kura sastāvā ietilpst vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 66,5 m² un kopīpašuma 665/1463 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9476 002 0007 001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 9476 002 0007 002) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9476 002 0007)*, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

**Objekta apsekošanas brīdī vērtētājs secināja, ka dzīvokļu mājā ir noticis ugunsgrēks. Mājas jumts ir pilnībā nodedzis, kā arī iekšējā apdare ir sadegusi. Dzīvojamā māja nav derīga dzīvošanai.*

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401:2013) prasībām.

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 17.oktobrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 000
(viens tūkstotis 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 aprūtinājumiem 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 Jūsu 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	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	7
OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	8
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
SECINĀJUMI	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	18
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	19
PIELIKUMI.....	20

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums - nodaļjuma noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
5. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - dzīvokļa "Vīksnupes"- 2, Plāņu pagastā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Apsekojot īpašumu, vērtētājs konstatēja, ka dzīvojamā mājā ir noticis ugunsgrēks. Dzīvojamā māja ir pārsvarā sadegusi, nav izmantojama dzīvošanai. Vērtētājs secināja, ka OBJEKTA tirgus vērtību pareizāk noteikt, novērtējot dzīvojamās mājas, zemes vienības un palīgēkas tirgus vērtību, pēc tam atsevišķi izdalot vērtējamā OBJEKTA domājamo daļu vērtību.

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	“Vīksnupes”- 2, Plāņu pagasts, Valmieras novads.
Kadastra Nr.	9476 900 0108
Īpašumtiesības	Uz 2023.gada 6.februāra izziņas Nr.4.1.11/23/22 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģ.nr. 90000043403.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas līgumi	Informācija par īres līgumiem nav zināma.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	14.09.2023.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	1
Dzīvokļa “Vīksnupes 2” novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 01.01.2023.)	2228 EUR.
Dzīvojamās mājas, zemes un palīgēkas novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 01.01.2023.)	4902 EUR.
Zemes vienības (kad.apz. 9476 002 0007) raksturojums	
Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	0,3124 ha, t.sk., 0,3124 ha- zeme zem ēkām un pagalmiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs, gruntsūdeņu līmenis	Neregulāra piecstūra forma, līdzens reljefs, zems gruntsūdeņu līmenis.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Strenču novada funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas lauku viensētu apbūves teritorijā.
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Īpašs zemes vienības labiekārtojums nav veikts. Zemes vienība pārsvarā nav sakopta, uz tās aug neplauts zālājs, aug koku un krūmu grupas. Uz zemes vienības pieejams elektropieslēgums, aka.
Dzīvojamās mājas (kad.apz. 9476 002 0007 001) raksturojums	
Sērija	Divu stāvu laukakmens/kokmateriālu māja.
Būves tips	Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas- 11210101.
Galvenais lietošanas veids	Divu dzīvokļu mājas- 1121.
Ēkas būvniecības gads	1924.

Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmens; ārsienas un karkasi – laukakmens; pārsegumi – kokmateriāli.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts, segums pirms ugunsgrēka – azbestcements loksnes. Mājas jums ir pilnībā sadedzis.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtošana)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 08.10.2005.), mājas fiziskais nolietojums ir 60 %. Dzīvokļu mājā ir noticis ugunsgrēks. Iekšējā apdare ir pilnībā izdegusi, nav lietojama dzīvošanai.					
Dzīvojamās mājas kopējā platība un sastāvs	Ēkas kopējā platība ir 146,3 m ² . Dzīvojamā māja sastāv no diviem dzīvokļiem: Dzīvoklis “Vīksnupes 1”, Plāņu pagasts, Valmieras novads – 79,8 m ² . Dzīvoklis “Vīksnupes 2”, Plāņu pagasts, Valmieras novads – 66,5 m ² . Stāvu skaits- 2.					
Palīgēkas	<i>Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta palīgēka Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 9476 002 0007 002): pamati- laukakmens, ārsienas- kokmateriāli, pārsegumi- kokmateriāli, jumta segums- azbestcements loksnes. Kopējā platība- 106,3 m², viens stāvs. Sastāv no vienas telpas. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1924. Fiziskais nolietojums atbilstoši VZD Kadastra datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 10.08.2005.)- 40%. Apsekojot OBJEKTU dabā, vērtētājs secināja, ka lielākā daļa no palīgēkas ir demontēta. Ir palicis neliels šķūnis (daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ārsienas un karkasi- kokmateriāli).</i>					
<i>Dzīvokļa “Vīksnupes 2”, Plāņu pagasts, Valmieras novads raksturojums</i>						
Dzīvokļa atrašanās stāvs	2.					
Stāvu skaits ēkai	2 (atrodas ēkas stūrī)					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	24 m ² .					
Dzīvokļa kopējā platība	66,5 m ² .					
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Iekšējā apdare ir pilnībā izdegusi, nav lietojama.					
Plānojums	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis pēc ugunsgrēka ir ļoti slikts. Drošības apsvērumu dēļ vērtētājs neveica dzīvokļa pilnīgu apsekošanu (jo tas atrodas ēkas 2.stāvā). Vērtējumā tiek pieņemts, ka plānojums atbilst telpu grupas plāna shēmai.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>istaba</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
2	<i>pieliekamais</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
3	<i>gaitenis</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
4	<i>virtuve</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)	Vienas- koka.					
Komunikācijas	Elektrība – 220 (atslēgta). Apkure – krāsns (sliktā tehniskā stāvoklī). Sausā tualete.					
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	-					
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas –sliktā tehniskā stāvoklī.					
Ugunsdrošība	Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem. Dzīvojamā mājā ir noticis ugunsgrēks.					
Apsardze	Nav.					
Vai patstāvīgi apdzīvots	Nē.					
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots. Dzīvojamā māja pēc ugunsgrēka nav izmantojama dzīvošanai.					

Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās mājas atjaunošana vai nojaukšana.
Apkārtne	Īpašums atrodas Plāņu pagasta lauku teritorijā. Infrastruktūra–lauksaimniecības zemju teritorija, meži, atsevišķa viensētu apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Tuvākā mācību iestāde atrodas 5,5 km attālumā, apdzīvotā vietā Strenči. Ciematā pieejama mācību iestāde, pasta nodaļa, pārtikas veikali. ~ 50 m attālumā atrodas Dubnas upe. Līdz Valmieras pilsētai ~ 32 km. Piebraukšanas iespējas pie dzīvokļu mājas iespējamas pa iebrauktu lauku ceļu.
Piezīmes	Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9476 002 0007 001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 9476 002 0007 002) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9476 002 0007). Īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes vienības domājamo daļu lielums ir 1420 m ² . Apsekojot īpašumu, vērtētājs konstatēja, ka dzīvojamā mājā ir noticis ugunsgrēks. Dzīvojamā māja ir pārsvarā sadegusi, nav izmantojama dzīvošanai. Vērtētājs secināja, ka OBJEKTA tirgus vērtību precīzāk var noteikt, novērtējot dzīvojamās mājas, zemes vienības un palīgēkas tirgus vērtību, pēc tam atsevišķi izdalot vērtējamā OBJEKTA proporcionālo domājamo daļu vērtību.

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 dzīvojamās mājas atjaunošana vai nojaukšana.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirktspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnu dārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Kopš 2021.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Valmieras novadā ir reģistrēti 56 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un dzīvokļu māju apbūves nekustamajiem īpašumiem. Lielākā daļa īpašumu reģistrēti Valmieras pilsētā. Cenas līdzīgiem OBJEKTIEM svārstās no 12 līdz 60 EUR/m² robežās.

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka galvenie dzīvokļu pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Latvijas reģionos. Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka arī to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Valmieras novadā ir vidējs. Pēdējā gada laikā vērojams mājokļu cenu pieaugums. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6-12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētākie ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas

tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Kopš 2021.gada 1.janvāra līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas brīdim Plāņu pagastā ir reģistrēti ~ 9 dzīvokļu pirkšanas/ pārdošanas darījumi. Plāņu un apkārtējos novada pagastu lauku teritorijās dzīvokļu cenas vidēji ir robežās no 30 EUR/m² līdz 150 EUR/m².

Tā kā Vidzemes reģionā šobrīd aktīvi nenotiek jaunu daudzstāvu dzīvojamo ēku būvniecība, tad nekustamā īpašuma tirgū pašlaik un tuvākajā nākotnē būs pārsvarā tipveida padomju laika dzīvokļi. Izvērtējot šos projektus, dzīvokļu pircēji dod priekšroku dzīvokļiem "Hruščova", „Staļina” tipa ēkās un specprojektos. Mazāks pieprasījums ir pēc mazģimeņu tipa dzīvokļiem, kā arī ēkās, kas atrodas uz citam īpašniekam piederoša zemes gabala, kā arī pavisam neliels ir pieprasījums vecās mājās bez ērtībām.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Sākoties pandēmijai 2020.gadā strauji auga izejmateriālu un būvniecības cenas, kā arī pieauga inflācijas līmenis visā pasaulē. Tas sekmēja cilvēku vēlmi droši ieguldīt savus finanšu līdzekļus, kas savukārt izraisīja pieprasījumu un cenu pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū. “Covid-19” pandēmijas ietekme samazinās un nav būtiska Latvijas un pasaules ekonomiskajai attīstībai.

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, kā arī notikušo ugunsgrēku, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā ierobežotas.

OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- dzīvoklis atrodas Valmieras novada Plāņu pagastā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas divu stāvu laukakmens/kokmateriālu dzīvokļu mājas 2.stāvā, stūrī;
- pie dzīvojamās ēkas ir daļēji ērta piebraukšana;
- dzīvoklī ir bijis elektropieslēgums (atslēgts), krāsns apkure (nav lietojama);
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes vienības (1420 m²);
- dzīvojamās mājas kopējā platība ir 146,3 m² (sastāv no diviem dzīvokļiem), zemes vienības kopējā platība ir 0,3124 ha, palīgēkas kopējā platība ir 106,3 m²;
- dzīvojamā māja ir sliktā tehniskā stāvoklī, pēc ugunsgrēka- nav izmantojama dzīvošanai, dzīvojamās mājas jumts ir pārsvarā nodedzis;
- pieprasījums pēc dzīvokļu īpašumiem Valmieras novada lauku teritorijās ir vidējs/ierobežots;
- dzīvoklis nav izīrēts;
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī – iekšējā apdare ir nolietota/sadegusi.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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 vienas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu 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, 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 atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas 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 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.

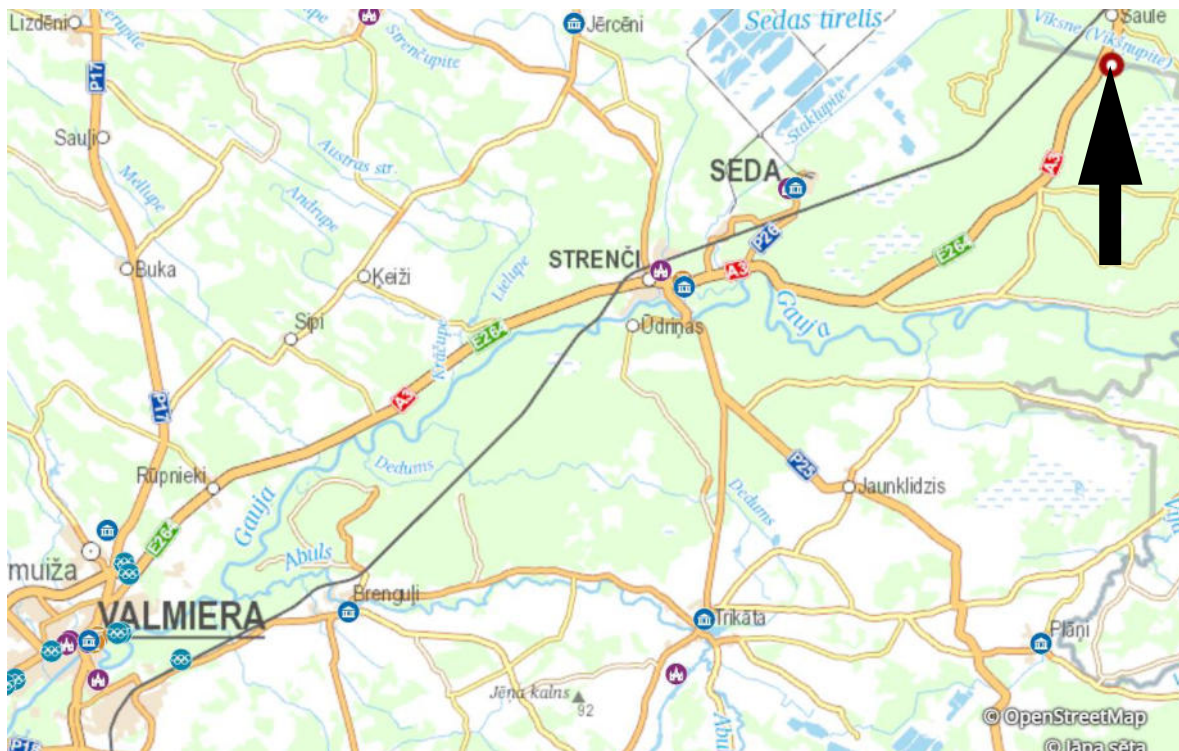
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 Plāņu 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 NOVĪETOJUMS



avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. <https://www.balticmaps.eu/lv>, sk.17.10.2023.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



- Apbūve:
- rupniecisko objektu apbūves teritorijas
 - plānotās rūpniecisko objektu apbūves teritorijas
 - turpmākās izpētes teritorijas rūpniecisko objektu apbūvei
 - daudzdzīvokļu ēku dzīvojamās apbūves teritorijas
 - plānotās daudzdzīvokļu ēku dzīvojamās apbūves teritorijas
 - savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas
 - plānotās savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas
 - plānotās retinātas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas mežaparkā
 - publisko objektu apbūves teritorijas
 - plānotās publisko objektu apbūves teritorijas
 - turpmākās izpētes teritorijas publisko objektu apbūvei
 - jauktas apbūves teritorijas
 - lauku viensētu apbūves teritorijas
 - psihoneiroloģiskās slīmnīcas apbūves teritorijas
 - plānotā psihoneiroloģiskās slīmnīcas apbūves teritorijas

Avots: Strenču novada teritorijas plānojums 2012.-2023.gadam

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Piebraucamais ceļš



2.attēls. Palīgēka



3.attēls. Dzīvojamā māja



4.attēls. Dzīvojamā māja



5.attēls. Dzīvojamā māja



6.attēls. Dzīvojamā māja



7.attēls. Iekštelpas



8.attēls. Iekštelpas



9.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



10.attēls. Kāpnes uz dzīvokli



11.attēls. Kāpnes uz dzīvokli

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Apsekojot īpašumu, vērtētājs konstatēja, ka dzīvojamā mājā ir noticis ugunsgrēks. Dzīvojamā māja ir pārsvarā sadegusi, nav izmantojama dzīvošanai. Vērtētājs secināja, ka OBJEKTA tirgus vērtību pareizāk noteikt, novērtējot dzīvojamās mājas, zemes vienības un palīgēkas tirgus vērtību, pēc tam atsevišķi izdalot vērtējamā OBJEKTA domājamo daļu vērtību.

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

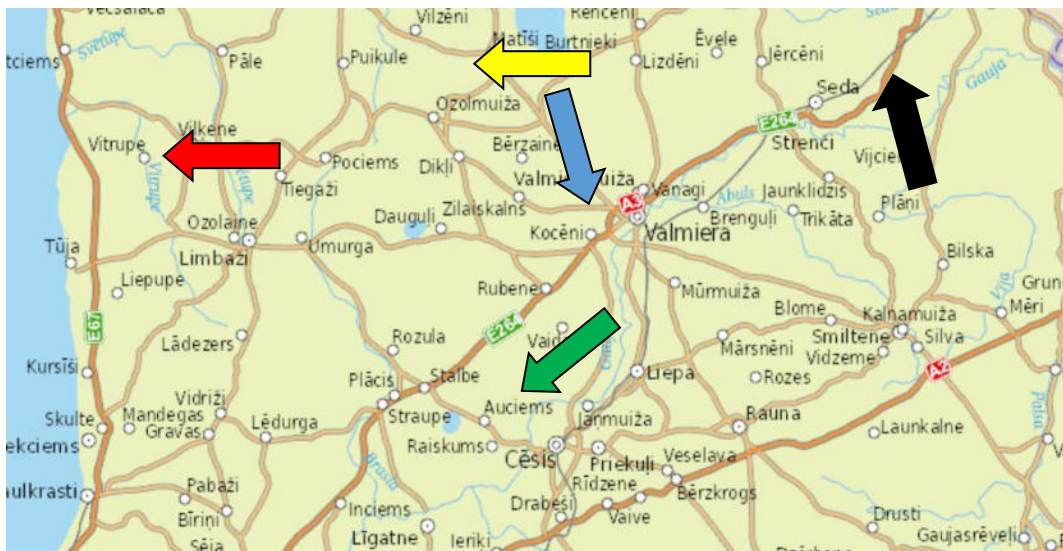
Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5.....15% - labāks, +10.....25% - izteikti labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

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






Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1: Īpašums “Mūrnieki”, Kocēnu pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.karte.lad.gov.lv</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novada Kocēnu pagasta lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,3816 ha platībā, divu dzīvokļu dzīvojamās mājas ar platību 129,9 m². Mājā ir 2 dzīvokļi. Zemes vienības lietošanas mērķis: zeme, kuras galvenais izmantošanas mērķis ir lauksaimniecība. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1937. Nolietojums – 50 %. Dzīvojamās mājas konstrukcijas – vieglbetoni. Komunikācijas: elektroapgāde – ir (nav informācijas par komunikāciju veidu), apkure – krāsns/plīts, nav informācijas par citiem komunikāciju veidiem. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/slikts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas/vidējas- pa iebrauktu lauku ceļu. Pārdošanas datums: 2022.gada aprīlis, cena: 7 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2: Īpašums “Dreimaņi”, Matīšu pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.karte.lad.gov.lv</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novada Matīšu pagasta lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 1,07 ha platībā, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar platību 194,5 m². Sastāvā ir 2 palīgēkas. Zemes vienības lietošanas mērķis: zeme, kuras galvenais izmantošanas mērķis ir lauksaimniecība. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1920. Nolietojums – 45%. Dzīvojamās mājas konstrukcijas – kokmateriāli. Komunikācijas: elektroapgāde, ūdens apgāde –aka, kanalizācija – sausā tualete, apkure –krāsns/plīts. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2021.gada jūlijs, cena: 5 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: Īpašums “Pūnas”, Raiskuma pag., Cēsu nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.com/</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Cēsu novada Raiskuma pagasta lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,25 ha platībā, divu dzīvokļu dzīvojamās mājas ar platību 316,9 m². Zemes vienības lietošanas mērķis: komercdarbības objektu apbūve. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1900. Nolietojums – 65 %. Dzīvojamās mājas konstrukcijas – kokmateriāli. Komunikācijas: elektroapgāde, apkure- krāsns/plīts, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- sausā tualete Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/slikts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2022.gada decembris, cena: 12 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: Īpašums “Jaunpilcumi”, Viļķenes pag., Limbažu nov.</p>  <p>Avots: https://www.ss.com/</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Limbažu novada Viļķenes pagasta lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,6 ha platībā, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar platību 168,7 m². Sastāvā ietilpst 3 palīgēkas. Zemes vienības lietošanas mērķis: zeme, kuras galvenais izmantošanas mērķis ir lauksaimniecība. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1930. Nolietojums – 60 %. Dzīvojamās mājas konstrukcijas- kokmateriāli. Komunikācijas: elektroapgāde- ir, apkure- krāsns/plīts, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- sausā tualete. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2021.gada novembris, cena: 9000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. <https://www.balticmaps.eu/lv>, sk.17.10.2023.

-  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, dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes vienības "Vīksnupes", Plāņu pagastā, Valmieras novadā kopējās platības 1 m² vērtība ir EUR 15,42 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa "Vīksnupes"- 2, Plāņu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$146,3 \text{ m}^2 \times 15,42 \text{ EUR/m}^2 \times 665/1463 = 1025,43 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

146,3 m² – dzīvojamās mājas kopējā platība,
 15,42 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība,
 665/1463- domājamo daļu lielums.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Vīksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov.	"Mūrnieki", Kocēnu pag., Valmieras nov.	"Dreimaņi", Matīšu pag., Valmieras nov.	"Pūnas", Raiskuma pag., Cēsu nov.	"Jaunpīlumi", Viļķenes pag., Limbažu nov.
Darījuma laiks	2023-10	2022-04	2021-07	2022-12	2021-11
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	divu dzīvokļu māja	divu dzīvokļu māja	daudzdzīvokļu māja	divu dzīvokļu māja	daudzdzīvokļu māja
Palīgēkas	1-a palīgēka	nav	2-as palīgēkas	nav	3 palīgēkas
Zemes īpašība, m ²	3124	3816	10700	2500	6000
Īpašuma pārdošanas cena		7 000	5 000	12 500	9 000
Telpu kopējā platība, m ²	146,3	129,9	194,5	316,9	168,7
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		53,89	25,71	39,44	53,35
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	5	2	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	5	2	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,05	1,02	1,05
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		55,50	26,99	40,23	56,02
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	nav	aka	aka	aka	aka
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir (atslēgta)	ir	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā/ reģionā		-10	-5	-5	-10
Korekcija uz palīgēkām		1	-2	1	-5
Korekcija uz zemes gabala platību		0	-3	0	-2
Korekcija uz gājēju/ transporta plūsmas intensitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		-25	-20	-20	-20
Korekcija uz telpu platību		-2	3	5	2
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-25	-25	-25	-20
Korekcija uz nodrošinājumu ar inženierkomunikācijām		-10	-10	-10	-10
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz attālumu līdz sabiedriskajam transportam		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	-5
Korekcija uz aprūtinājumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas		-71	-62	-54	-70
Kopējā korekcija		0,29	0,38	0,46	0,30
Korekcijas koeficients		16,10	10,26	18,51	16,80
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	15,42				
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2255,95				
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	2256				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa “Vīksnupes”- 2, Plāņu pagastā, Valmieras novadā novērtējumu, ir noteikts, ka 2023.gada 17.oktobrī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 000
(viens tūkstotis euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota 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

Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 252 - 2

Kadastra numurs: 94769000108

"Vīksnupes" - 2, Plāņu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 2.		66.5 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94760020007001).	665/1463	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94760020007002).	665/1463	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 94760020007).	665/1463	
<i>Žurn. Nr. 300005828613, lēmums 17.03.2023., tiesnese Inese Čakša</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 6.februāra izziņa Nr.4.1.11/23/22.		
<i>Žurn. Nr. 300005828613, lēmums 17.03.2023., tiesnese Inese Čakša</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 05.10.2023. 16:11:00.

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:.....94760020007001002
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Vīksnupes" - 2, Plāņu pag., Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.01.2000

Izdrukas ID: 390002665544	Izdrukas datums: 18.04.2023	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:.....94760020007001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....94769000108

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94760020007001

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

10.1.1. Adrese:....."Vīksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1121 - Divu dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....146.3

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....140.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....2

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1924

10.1.11. Nolietojums (%):.....60

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....08.10.2005

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
94760020007

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....94760020007002

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94760020007001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11210101	Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94760020007001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Laukakmens	Nav	1924	40
Ārsienas un karkasi	Nav	Laukakmens	Nav	1924	50
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1924	70
Jumts (segums)	Nav	Kokmateriāli	Nav	1924	80

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94760020007001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	140.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	146.3 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	571 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94760020007001002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....66.5

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).....66.5

Izdrukas ID: 390002665544	Izdrukas datums: 18.04.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	24
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	42.5
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94760020007001002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
16.1.1. Adrese:.....	"Vīksnupes" - 2, Plāņu pag., Valmieras nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.1.5. Telpu skaits:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	66.5
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	06.01.2000
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	94769000108
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	94760020007001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	94760020007

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94760020007001002
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.23	2.23	2.23	24	Nav
2	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.23	2.23	2.23	1	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.23	2.23	2.23	18.2	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.23	2.23	2.23	23.3	Nav

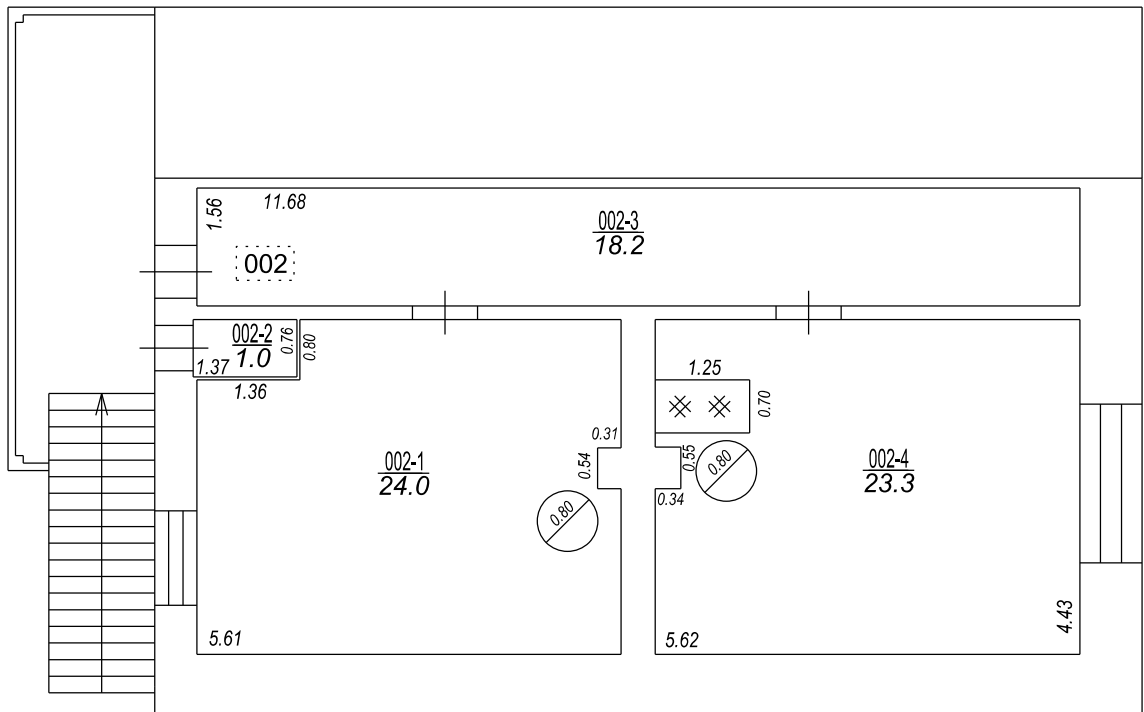
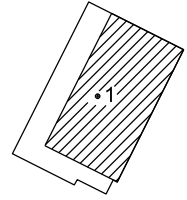
18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....	94760020007001002
---	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	18.04.2023
--------------------------------------	------------

Piebraucamais ceļš



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	394732.87	613115.76

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
94760020007001002	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
94760020007	0/1	-	"Viksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov., LV-4730

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	1224
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3124
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1224 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1378 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94760020007001	0/1	-	"Viksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov., LV-4730	Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	2997
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2997 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2253 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	146.3
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1924
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.10.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	146.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	146.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	146.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	146.3

Dzīvojamā platība (kv.m.):	74.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	72.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	60
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	140.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	571.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Labiekārtojumu anketa	07.02.2023	1212567-1	Valmieras novada pašvaldība

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens	-	1924	-	40
Ārsienas un karkasi	Laukakmens	-	1924	-	50
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1924	-	70
Jumts (segums)	Kokmateriāli	-	1924	-	80

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Datums: 18.04.2023

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94760020007002	0/1	-	"Vīksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov., LV-4730	Saimniecības ēka

94760020007002	0/1	-	"Viksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov., LV-4730	Saimniecības ēka
----------------	-----	---	--	------------------

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	681
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	681 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1403 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	106.3
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1924
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.08.2005
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	106.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	106.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	106.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	106.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	299.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	112.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)

Pamati	Laukakmens	-	1924	-	30
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1924	-	45
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1924	-	50
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1924	-	40

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
94760020007	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Vīksnupes	-	252	Plāņu pagasts, Valmieras novads

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3124
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3124
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.3124	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0163	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, neiesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Līga Vincukova	05.01.2000

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94769000108	-	2228	252	Plāņu pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2228
Kopplatība:	66.50
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2228 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2288 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2228 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2288 (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)
94760020007001002	"Vīksnupes" - 2, Plāņu pag., Valmieras nov., LV-4730	1362
Kadastrālā vērtība (EUR):	1362	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1362 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1024 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	2	
Telpu skaits:	4	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	06.01.2000	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	66.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	66.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	66.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	24
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	42.5
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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.23	2.23	2.23	24.0	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.23	2.23	2.23	1.0	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.23	2.23	2.23	18.2	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.23	2.23	2.23	23.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Datums: 18.04.2023

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
94760020007	"Viksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov., LV-4730	556.36	665/1463

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
94760020007001	"Viksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov., LV-4730	-	665/1463	-
94760020007002	"Viksnupes", Plāņu pag., Valmieras nov., LV-4730	309.55	665/1463	Jā

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	94769000108	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Plāņu pagasta zemesgrāmata	17.03.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.02.2023	4.1.8.3/23/1238	Valmieras novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	06.02.2023	4.1.11/23/22	Valmieras novada pašvaldība

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