

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Miera iela 15-3, Strenči, Valmieras novads, novērtēšanu



Pasūtītājs:	Valmieras novada pašvaldība
--------------------	------------------------------------

Novērtēšanas datums:	2023.gada 17.oktobris
-----------------------------	------------------------------

2023.gada 17.oktobrī
Reģ. Nr. D – 23/133

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 Miera ielā 15-3, Strenčos, Valmieras novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa *Miera ielā 15-3, Strenčos, Valmieras novadā*, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Strenču pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000008709-3 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9417 900 0157, kura sastāvā ietilpst vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 32,5* m² un kopīpašuma 338/2173 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9417 001 2705 001), divām palīgēkām (kadastra apzīmējums 94717 001 2705 002, 94717 001 2705 003) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9417 002 2705), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

**Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā dzīvokļa platība.*

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 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 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	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	7
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	9
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
SECINĀJUMI	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	15
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
PIELIKUMI	17

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums - nodalījuma noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas 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 Miera ielā 15-3, Strenčos, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Miera iela 15-3, Strenči, Valmieras novads.					
Kadastra Nr.	9417 900 0157					
Īpašumtiesības	Uz 2023.gada 6.jūlija Valmieras novada pašvaldības izziņas Nr.4.1.11/23/221 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģ.nr. 90000043403.					
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.					
Nomas/īres 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					
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 28.07.2023.)	468 EUR.					
Sērija	Divu stāvu kokmateriālu māja.					
Ēkas būvniecības gads	1930.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmens; ārsienas un karkasi – kokmateriāli; pārsegumi – kokmateriāli.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Daudzslīpņu jumts, segums– azbestcements loksnes.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 30.05.2000.), mājas fiziskais nolietojums ir 65 %. Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/slikts.					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1. (atrodas ēkas stūrī)					
Stāvu skaits ēkai	2					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	16,9 m ² .					
Dzīvokļa kopējā platība	32,5 m ² .					
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Iekšējā apdare ir pilnībā nolietota.					
Plānojums	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>preskartons</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
2	<i>virtuve</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
3	<i>pieliekamais</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
4	<i>gaitenis</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>tapetes</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Vienas- koka.			

Komunikācijas	Elektrība – 220 V (dzīvoklī atslēgta). Apkure – plīts (sliktā tehniskā stāvoklī). Ūdens apgāde- aka. Sausā tualete ārā/koplietošanas telpā.
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	-
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas– sliktā tehniskā stāvoklī.
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem nosacīti.
Apsardze	Nav.
Vai patstāvīgi apdzīvots	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis vienai ģimenei pēc remontdarbu veikšanas.
Apkārtnē	Īpašums atrodas Strenču pilsētas nomales teritorijā Sūnuciems. Infrastruktūra–meži, dzīvojamā apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Tuvākā mācību iestāde, PII atrodas 1,4 km attālumā. Pilsētā pieejami pārtikas veikali, pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi. ~ 0,7 km attālumā atrodas dzelzceļa līnija. Līdz Valmieras pilsētai ~ 18 km. Piebraukšanas iespējas pie dzīvokļu mājas vērtējamās kā labas- īpašums atrodas asfalta seguma ceļa malā.
Piezīmes	Pie dzīvokļa īpašuma pieder 338/2173 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9417 001 2705 001), divām palīgēkām (kadastra apzīmējums 94717 001 2705 002, 94717 001 2705 003) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9417 002 2705). Īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes vienības domājamo daļu lielums ir 287 m ² .

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

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.

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 Strenču pilsētā ir reģistrēts ~ 21 dzīvokļu pirkšanas/ pārdošanas darījums. Strenču pilsētā un apkārtējās apdzīvotās vietās dzīvokļu cenas vidēji ir robežās no 40 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.

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas/ierobežotas.

OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- dzīvoklis atrodas Strenču pilsētā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu dzīvokļu mājas 1.stāvā, stūrī;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana;
- dzīvoklī ir elektropieslēgums (atslēgts), plīts apkure (sliktā tehniskā stāvoklī), ūdens apgāde- aka, sausā tualete;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, divām palīgēkām un zemes vienības (287 m²);
- dzīvojamā māja ir daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī;
- pieprasījums pēc dzīvokļu īpašumiem Valmieras novadā ir vidējs/ierobežots;
- dzīvoklis nav izīrēts;
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī – iekšējā apdare ir nolietota.

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 uzņēmējsabiedrības 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 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, 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. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas 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 būvzmaksas.

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 Strenču pilsētā 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 NOVIETOJUMS



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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Piebraucamais ceļš



2.attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Dzīvojamā māja



4.attēls. Palīgēka



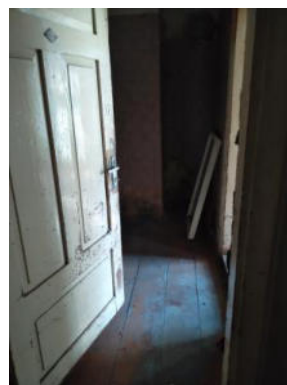
5.attēls. Piemājas teritorija



6.attēls. Dzīvojamā māja



7.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā, kāpņu telpa



8.attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



9.attēls. Gaitenis



10.attēls. Virtuve



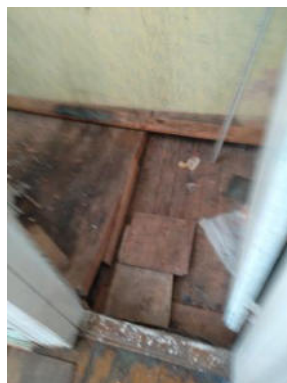
11.attēls. Krāsns



12.attēls. Istaba



13.attēls. Istaba



14.attēls. Pieliekamais

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, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

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

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

1.tabula

Salīdzināmie objekti

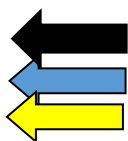
<p>Objekts Nr.1 Īpašums Rīgas ielā 22, Strenčos, Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: https://www.google.lv/maps</i></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 94179000196, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu (būvniecības gads- 1912.) dzīvokļu mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 42,4 m², vienas istabas plānojums. Nav balkona. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 65%), divām palīgēkām un zemes vienības (d/d- 333 m²). Dzīvojamā māja atrodas Strenču pilsētas nomales teritorijā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Sociāla infrastruktūra ir vidēji labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, krāsns apkure, sausā tualete, aka. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena 1914 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 Īpašums Miera ielā 15, Strenčos, Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: personīgais arhīvs</i></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 94179000149, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu (būvniecības gads- 1930.) dzīvokļu mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 64,8 m², trīs istabu plānojums. Nav balkona. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 65%), divām palīgēkām un zemes vienības (551 m²). Dzīvojamā māja atrodas Strenču pilsētas nomalē. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, kā arī meža teritorija. Sociāla infrastruktūra ir vidēji labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, krāsns apkure, sauā tualete, aka. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikt. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2021.gada jūnijs, pārdošanas cena 1440 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.3 Īpašums Rīgas ielā 22, Strenčos, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 94179000054, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu (būvniecības gads- 1912.) dzīvokļu mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 37,1 m², vienas istabas plānojums. Nav balkona. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 65%), divām palīgēkām un zemes vienības (d/d- 292 m²). Dzīvojamā māja atrodas Strenču pilsētas nomales teritorijā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Sociāla infrastruktūra ir vidēji labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, krāsns apkure, sausā tualete, aka. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena 1036 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4 Īpašums Gaujas ielā 1, Strenčos, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 94179000048, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu (būvniecības gads- 1976.) dzīvokļu mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 40,7 m², divu istabu plānojums. Nav balkona. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 55%), vienas palīgēkas un zemes vienības (d/d- 454 m²). Dzīvojamā māja atrodas Strenču pilsētas nomales teritorijā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Sociāla infrastruktūra ir vidēji labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, krāsns apkure, sausā tualete, aka. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena 1000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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



Vērtējamā OBJEKTA un salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
 Salīdzināmā objekta nr.1 un 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 *Miera ielā 15-3, Strenčos, Valmieras novadā* kopējās platības 1 m² vērtība ir *EUR 24,41* (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa *Miera ielā 15-3, Strenčos, Valmieras novadā* tirgus vērtības noteikšana:

$$32,5 \text{ m}^2 \times 24,41 \text{ EUR/m}^2 = 793,33 \text{ EUR, } \sim 800 \text{ EUR, kur}$$

32,5 m² – dzīvokļa kopējā platība,
24,41 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Miera iela 15-3, Strenči, Valmieras nov.	īpašums Rīgas iela 22, Strenči, Valmieras nov.	īpašums Miera iela 15, Strenči, Valmieras nov.	īpašums Rīgas iela 22, Strenči, Valmieras nov.	īpašums Gaujas iela 1, Strenči, Valmieras nov.
Darījuma datums	2023-10	2023-09	2021-06	2023-09	2023-09
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēku īpašumtiesības	d/d no 2-ām palīgēkām	d/d no 2-ām palīgēkām	d/d no 2-ām palīgēkām	d/d no 2-ām palīgēkām	d/d no 1-as palīgēkas
Zemes īpašumtiesības	d/d (287 m ²)	d/d (333 m ²)	d/d (551 m ²)	d/d (292 m ²)	d/d (454 m ²)
Īpašuma pārdošanas cena		1914	1440	1036	1000
Kopējā telpu platība, m ²	32,50	42,40	64,80	37,10	40,70
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		45,14	22,22	27,92	24,57
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	3	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	3	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,03	1,00	1,00
Pamatkorekcijas korigētā 1m² pārdošanas cena		45,14	22,89	27,92	24,57
Dzīvojamās mājas sērija	Kokmateriāli	Kokmateriāli	Kokmateriāli	Kokmateriāli	Kokmateriāli
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	1./2	2./2	2./2	2./2	2./2
Istabu skaits	1	1	3	1	2
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde (pilsētas/ciema)	aka	aka	aka	aka	aka
* kanalizācija (pilsētas/vietējā)	sausā tualete	sausā tualete	sausā tualete	sausā tualete	sausā tualete
* apkure (pilsētas/ciema - centrālā)	krāsns (sliktā stāvoklī)	krāsns	krāsns	krāsns	krāsns
* elektroapgāde	Ir (atslēgta)	Ir	Ir	Ir	Ir
* autotransporta novietošanas iespēja pie mājas	Ir	Ir	Ir	Ir	Ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā/pilsētā		-2	0	-2	-2
Korekcija uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes vienības/palīgēku d.d. īpašuma sastāvā		0	0	0	0
Korekcija uz mājas sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitālītāti		-5	0	-5	-5
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz objekta platības ietekme uz 1 m ² cenu		2	5	0	0
Korekcija uz objekta plānojumu		0	-3	0	-2
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-20	-2	-5	0
Citas korekcijas (īres līgums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-30	-5	-17	-14
Korekcijas koeficients		0,70	0,95	0,83	0,86
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	24,41	31,60	21,74	23,18	21,13
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	793,33				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Miera ielā 15-3, Strenčos, Valmieras novadā novērtējumu, ir noteikts, ka 2023.gada 17.oktobrī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 800
(astoņi simti 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

Strenču pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000008709 - 3

Kadastra numurs: 94179000157

Miera iela 15 - 3, Strenči, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 3.		33.8 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94170012705001).	338/2173	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94170012705002).	338/2173	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94170012705003).	338/2173	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 94170012705005).	338/2173	
<i>Žurn. Nr. 300005974211, lēmums 21.07.2023., tiesnese Inese Kiršteine</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.jūlija izziņa Nr. 4.1.11/23/221.		
<i>Žurn. Nr. 300005974211, lēmums 21.07.2023., tiesnese Inese Kiršteine</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par aprūtinājumiem, 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 15.08.2023. 15:08:25.

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:.....94170012705001003
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Miera iela 15 - 3, Strenči, Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....30.05.2000

Izdrukas ID: 390002689475	Izdrukas datums: 28.07.2023	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:.....94170012705001003

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....94179000157

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94170012705001

10.1.1. Adrese:.....Miera iela 15, Strenči, Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....247.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....161.2

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....6

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1930

10.1.11. Nolietojums (%):.....65

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....30.05.2000

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:.....
94170012705

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:....94170012705002, 94170012705003

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94170012705001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220101	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94170012705001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Laukakmens	Nav	1930	45
Ārsienas un karkasi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1930	70
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1930	60
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1930	75

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94170012705001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	161.2 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	247.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	861 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94170012705001003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....32.5

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).....32.5

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....16.9

Izdrukas ID: 390002689475	Izdrukas datums: 28.07.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	15.6
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
14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94170012705001003
16.1.1. Adrese:.....	Miera iela 15 - 3, Strenči, Valmieras nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	32.5
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	30.05.2000
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	94179000157
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	94170012705001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	94170012705

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94170012705001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	16.9	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	10.5	Nav
3	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.2	Nav
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.9	Nav

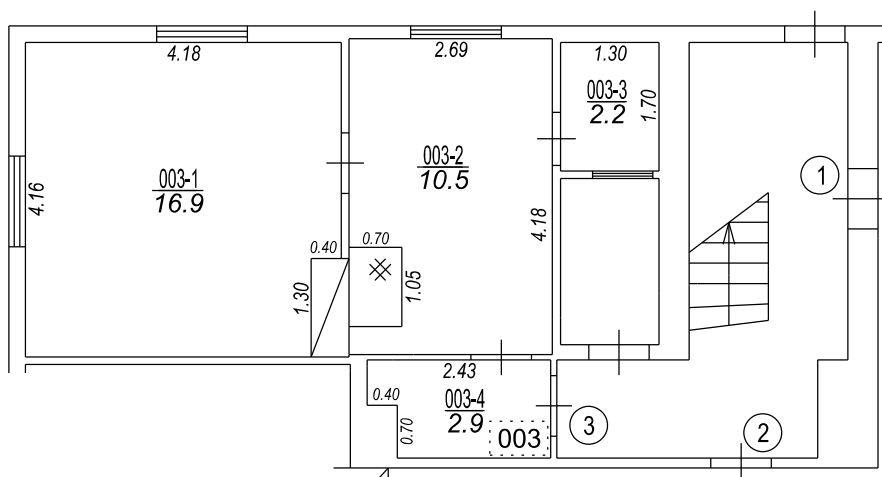
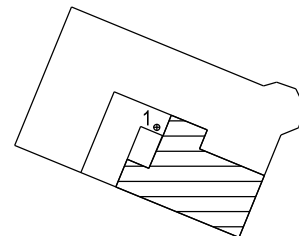
18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....94170012705001003

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:Nav

Miera iela



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	389448.63	600735.88

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
94170012705001003	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94179000157	-	468	100000008709	Strenči, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	3
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	468
Kopplatība:	32.50
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
94170012705001003	Miera iela 15 - 3, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	240
Kadastrālā vērtība (EUR):	240	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	28.07.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	249 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	146 (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):	1	
Telpu skaits:	4	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.05.2000	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	32.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	16.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	10.5	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.8	2.8	2.8	2.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
94170012705	Miera iela 15, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	184.01	338/2173

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
94170012705001	Miera iela 15, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	19.91	338/2173	-
94170012705002	Miera iela 15, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	3.42	338/2173	Jā
94170012705003	Miera iela 15, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	21.15	338/2173	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	94179000157	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Strenču pilsētas zemesgrāmata	21.07.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.06.2023	4.1.8.3/23/4646	Valmieras novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	13.06.2023	4.1.8.3/23/4646	Valmieras novada pašvaldība

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA «Dzieti»

firma

Reģistrācijas Nr.

42403010964

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 24. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

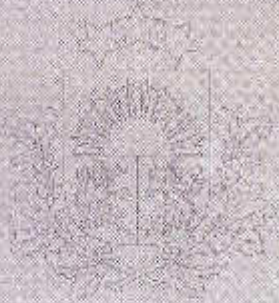
2024. gada 10. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

