

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Viestura iela 34 – 4, Rūjiena, Valmieras novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2024.gada 28.jūnijs

2024.gada 28.jūnijā
Reģ. Nr. D – 24/171

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 Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras novads tirgus vērtību

Ļ.cien. kundzes un god. kungļi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa *Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras novads*, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Rūjienas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 480 - 4 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas Nr. 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9615 900 0618, kura sastāvā ietilpst divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 41 m² un kopīpašuma 410/2614 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 9615 004 0104 001), būves (kadastra apzīmējums 9615 004 0104 002), būves (kadastra apzīmējums 9615 004 0104 003), būves (kadastra apzīmējums 9615 004 0104 004), būves (kadastra apzīmējums 9615 004 0104 005), būves (kadastra apzīmējums 9615 004 0104 006), būves (kadastra apzīmējums 9615 004 0104 007), būves ((kadastra apzīmējums 9615 004 0104 008) un būves ((kadastra apzīmējums 9615 004 0104 009), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 28.jūnijā

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 1 800

(viens tūkstotis astoņi simti euro).

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

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

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

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	15
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 480 - 4;
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 Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras novads 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	Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras novads.
Kadastra Nr.	9615 900 0618
Īpašumtiesības	Uz 2024.gada 7.februāra Valmieras novada pašvaldības izziņas Nr.4.1.11/24/76 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Īres līgums	Nav izīrēts.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 24.jūnijā.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 01.01.2024.)	1 737 EUR.
Sērija	Divu stāvu kokmateriālu dzīvojamā māja.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1964.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmens; ārsienas un karkasi – cits neklasificēts materiāls; pārsegumi – kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts. Jumta segums – azbestcements.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtošana)	Saskaņā ar Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 21.05.2008), mājas fiziskais nolietojums ir 20 %. Dzīvojamā māja un kāpņu telpa ir apmierinošā fiziskā stāvoklī.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.
Stāvu skaits ēkai	2
Dzīvokļa dzīvojamā platība	25,3 m ² .
Dzīvokļa kopējā platība	41 m ² .
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvoklī ir nepieciešams veikt remontu. Dzīvokļa iekšējās apdares un tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Dzīvoklī ir demontēta grīda.
Plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas telpu grupas plānam.

Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	bez apdares	tapetes	krāsojums	koka	nav
2	Istaba	bez apdares	tapetes	krāsojums	koka	Nav
3	Virtuve	bez apdares	krāsojums/flīzes	krāsojums	koka	nav
4	Gaitenis	bez apdares	tapetes/bez apdares	bez apdares	koka	koka
Ārējās durvis		Vienas – koka.				
Komunikācijas		Dzīvoklī ir elektroapgāde, ūdensapgāde – vietējā, aka, apkure – vietējā, krāsns, plīts (dabā nav), kanalizācija – individuālā, izsūcama tvertne (koplietošanas tualete).				
Ūdens sistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.				
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Nav novērojami ugunsdrošības sensori.				
Apsardze		Nav zināms.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis nav apdzīvots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei pēc remontdarbu veikšanas.				
Apkārtne		Īpašums atrodas Valmieras novadā, Rūjienā (Augšpilsētas rajonā). Sociālā infrastruktūra attīstīta vidēji/apmierinoši. Apkārtnei veido dzīvojamās mājas un sabiedrībai nozīmīgu objektu apbūve. Netālu no dzīvojamās mājas atrados tirdzniecības vieta Aibe, Rūjienas Sporta skola. Rūjienas vidusskola atrodas 680 m attālumā, pirmsskolas izglītības iestāde 1,02 km attālumā, VUGD postenis 1,76 km attālumā, autoosta 1,60 m attālumā un Swedbank bankomāts 1,37 m attālumā. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.				
Piezīmes		Zemes vienība neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā.				

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 izsauca 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.

Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa- labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa - piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. 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. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

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

No 2022.gada janvāra līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas dienai Valmieras novadā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 707 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. No tiem aptuveni 60 darījumi ir reģistrēti kokmateriālu dzīvojamās mājās. Rūjienā ir reģistrēti 6 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem kokmateriālu dzīvojamās mājās. 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar vienistabas dzīvokļiem, 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem. To cenas robežojās no 31 līdz 96 EUR/m². Vidējā dzīvokļu cena šajās mājās ir ~ 57 EUR/m² (pēc mediānas). Strenčos ir reģistrēti 12 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem kokmateriālu dzīvojamās mājās. 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar vienistabas dzīvokļiem, 8 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem un 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ir veikts ar trīsstabas dzīvokli. To cenas robežojās no 25 līdz 316 EUR/m². Vidējā dzīvokļu cena šajās mājās ir ~ 60 EUR/m² (pēc mediānas).

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

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

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Valmieras novads, Rūjiena (Augšpilsētas rajons) ar vidēji/apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas 1.stāvā;
- dzīvoklī ir elektroapgāde, ūdensapgāde – vietējā, hidrofors, apkure – vietējā, krāsns, plīts, kanalizācija – individuālā, sausā bedre (koplietošanas tualete);
- saskaņā ar Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 21.05.2008), mājas fiziskais nolietojums ir 20 %. Dzīvojamā māja un kāpņu telpa ir apmierinošā fiziskā stāvoklī;
- dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas telpu grupas plānam;
- dzīvoklī ir nepieciešams veikt remontu. Dzīvokļa iekšējās apdares un tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Dzīvoklī ir demontēta grīda;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – sliktā stāvoklī;
- OBJEKTA īpašumā ietilpst astoņas palīgēkas un dzīvojamā māja, zemes vienība neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā;
- dzīvojamajai mājas pagalmā ir iespējams novietot autotransportu.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu 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 atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

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.

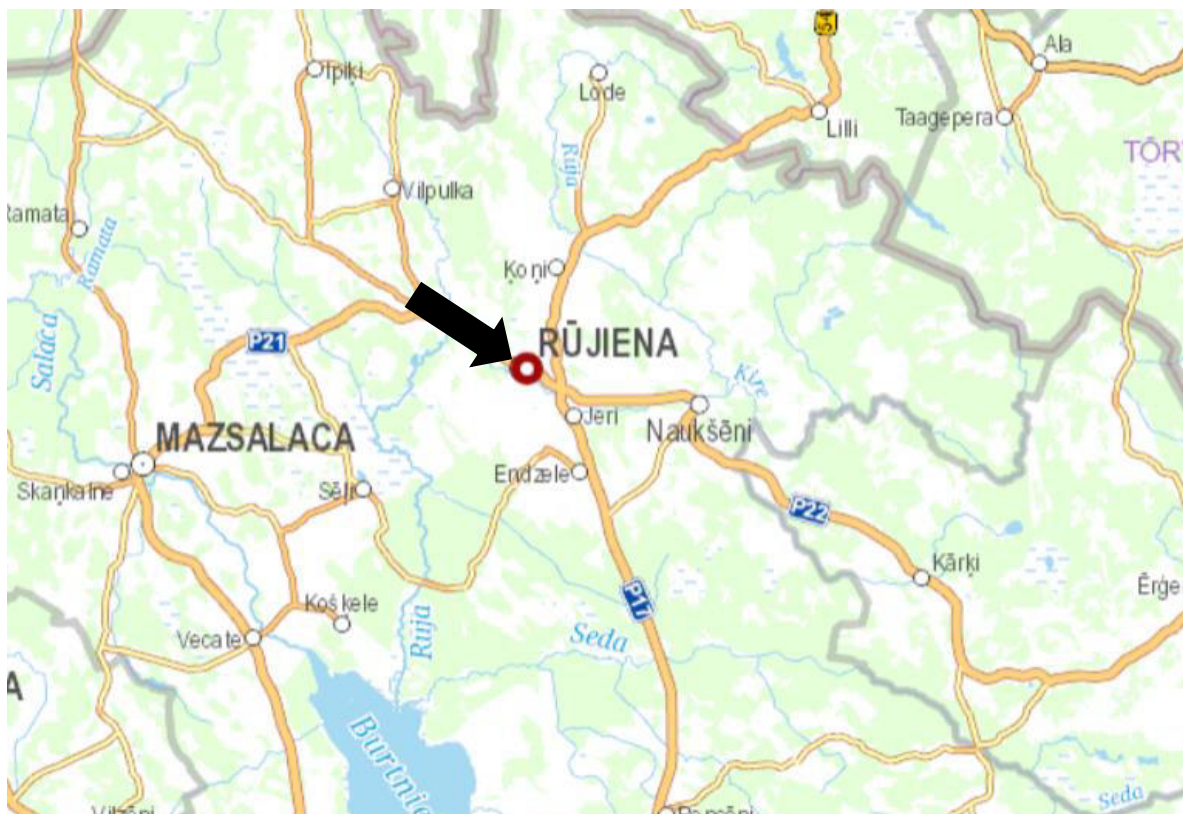
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

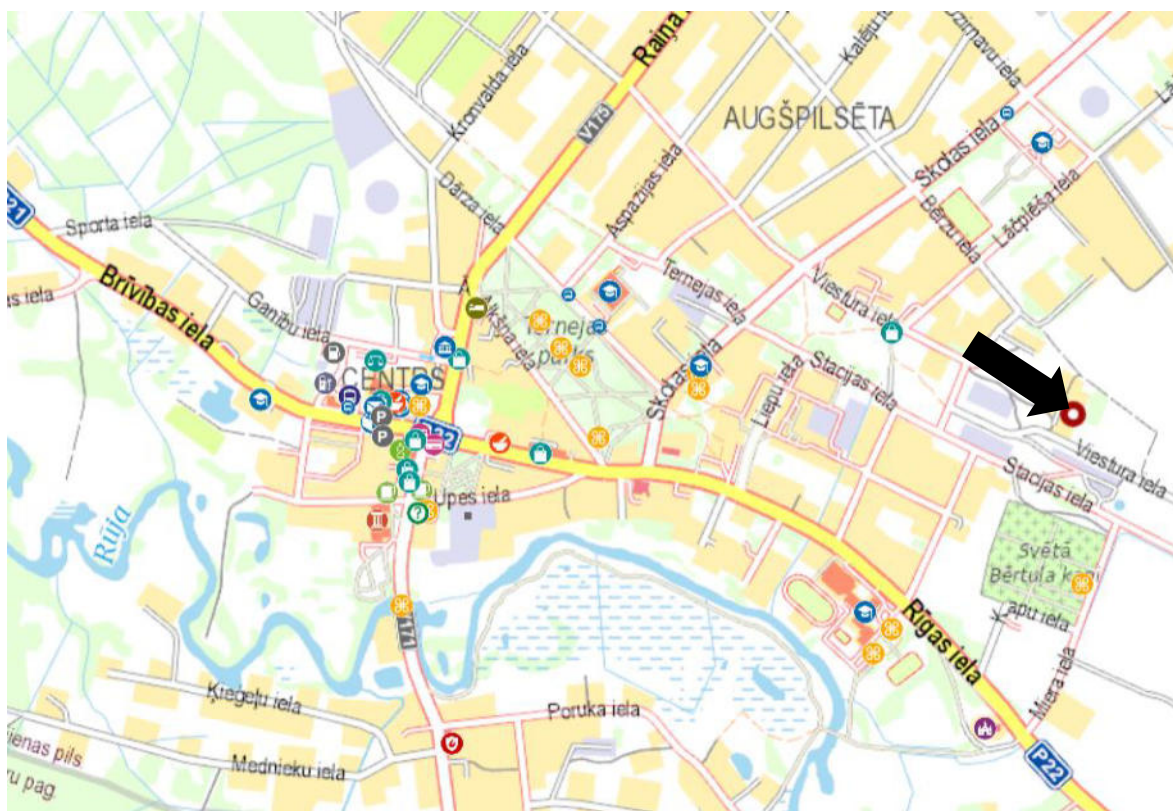
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Rūjienā un Valmieras novadā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2. attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Kāpņu telpa



4.attēls. Ieeja dzīvoklī



5., 6.attēls. Istaba (telpa Nr.1)

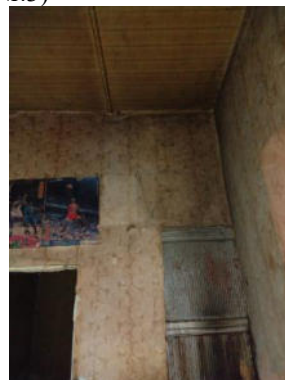


7., 8.attēls. Istaba (telpa Nr.2)





9., 10. attēls. Virtuve (telpa Nr.3)



11., 12.attēls. Gaitenis (telpa Nr.4)



13.attēls. Koplietošanas tualete



14.attēls. Dzīvojamās mājas apkārtnē un palīgēkas



15., 16.attēls. Dzīvojamās mājas apkārtnē un palīgēkas

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

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

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

1.tabula

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1 Īpašums Pērnavas iela 1 - 5, Rūjiena, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Dzīvoklis atrodas trīsstāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas (uzcelšanas gads:1930., nolietojums 35%) 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 17,7 m², vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novadā, Rūjienā (Kalnkroga rajonā). Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejama: apkure, elektroapgāde, kanalizācija, ūdensapgāde – vietējā, akas. Pārdevējs: fiziska persona. Nav izīrēts. Darījuma laiks: 2023.gada maijs, pārdošanas cena 1 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 Īpašums Rīgas iela 21 - 4, Strenči, Strenču nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Dzīvoklis atrodas divstāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas (uzcelšanas gads:1971., nolietojums 45%) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 31,6 m², divu istabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes un vienas palīgēkas. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novadā, Strenčos. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejama: centralizētā ūdensapgāde, elektroapgāde. Apkure – vietējā, krāsns. Pārdevējs: fiziska persona. Nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada februāris, pārdošanas cena 1 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3 Īpašums Rīgas iela 8 - 2, Strenči, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Dzīvoklis atrodas divstāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas (uzcelšanas gads:1910., nolietojums 60%) 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 41,8 m², divu istabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un vienas palīgēkas. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novadā, Strenčos. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejama: elektroapgāde. Apkure – vietējā, krāsns, plīts. Ūdensapgāde – vietējā, akas. Kanalizācija – individuālā. Pārdevējs: fiziska persona. Nav izīrēts. Darījuma laiks: 2022.gada decembris, pārdošanas cena 1 500 EUR.</p>

Objekts Nr.4

īpašums Rīgas iela 22 - 8,
Strenči, Strenču nov.

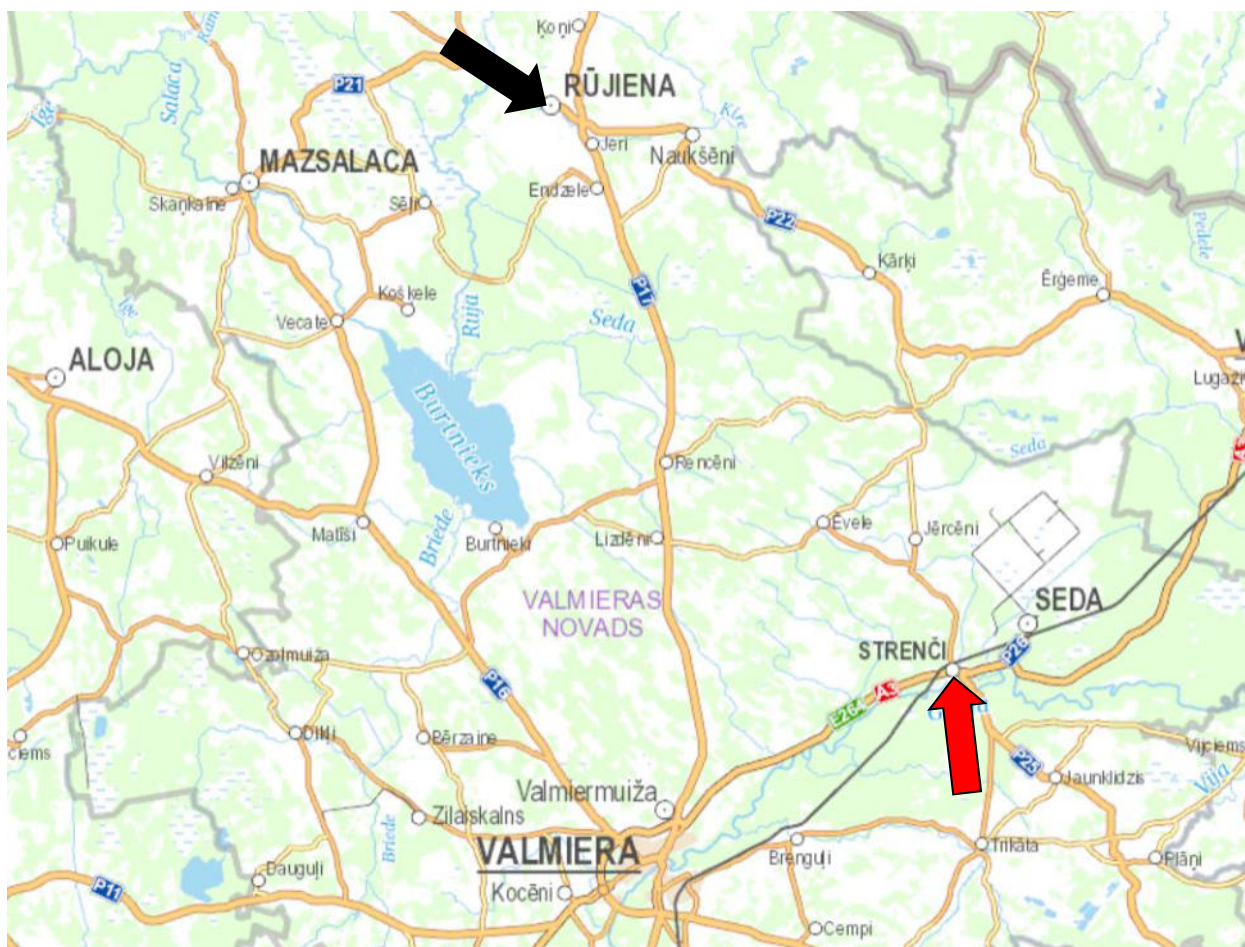


Avots:

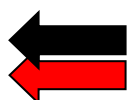
<https://www.google.lv/maps>

Dzīvoklis atrodas divstāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas (uzcelšanas gads:1912., nolietojums 65%) 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 42,4 m², vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes un divām palīgēkām. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novadā, Strenčos. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejama: elektroapgāde. Apkure – vietējā – krāsns, ūdens apgāde – vietējā – aka, kanalizācija – nav norādīts komunikāciju veids. Pārdevējs: fiziska persona. Nav izīrēts. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena 1 914 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMĀ OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c__56.951932-24.112745-11/bl__cl



Vērtējamā un salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmo objektu Nr.2, Nr.3 un Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras novads* kopējās platības 1m² vērtība ir *EUR 43,08* (skat.2.tabula).

Dzīvokļa *Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras novads* tirgus vērtības noteikšana:

$$41 \text{ m}^2 \times 43,08 \text{ EUR/m}^2 = 1\,766,28 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

41 m² – dzīvokļa kopējā platība,

43,08 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Gaujmalas	Vērtējams objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras nov.	Pērnavas iela 1 - 5, Rūjiena, Valmieras nov.	Rīgas iela 21 - 4, Strenči, Strenču nov.	Rīgas iela 8 - 2, Strenči, Valmieras nov.	Rīgas iela 22 - 8, Strenči, Strenču nov.
Darījuma datums	2024-06	2023-05	2024-02	2022-12	2023-09
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	nav	d/d	d/d	d/d	d/d
Palīgēku īpašumtiesības	d/d (8 palīgēkas)	nav	d/d (1 palīgēka)	d/d (1 palīgēka)	d/d (2 palīgēkas)
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1000	1500	1500	1914
Kopējā telpu platība, m ²	41,0	17,7	31,6	41,8	42,4
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		56,50	47,47	35,89	45,14
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		5	0	7	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	0	7	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,00	1,07	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		59,32	47,47	38,40	46,50
Dzīvojamās mājas sērija	Divu stāvu kokmateriālu dzīvojamā māja	Trīsstāvu kokmateriālu dzīvojamā māja	Divu stāvu kokmateriālu dzīvojamā māja	Divu stāvu kokmateriālu dzīvojamā māja	Divu stāvu kokmateriālu dzīvojamā māja
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	1/2	2/3	1/2	1/2	2/2
Istabu skaits	1	1	2	2	1
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	vietējā - aka	vietējā - aka	centralizētā	vietējā - aka	vietējā - aka
* kanalizācija	individuālā (izsūkņējama tvertne, koplietošanas tualete)	ir	nav	individuālā	ir
* apkure	vietējā - krāsns, plīts	ir	vietējā - krāsns	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā (attālums līdz Valmieras centram)		0	-3	-3	-3
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām		7	5	5	3
Korekcija uz mājas kapitalitāti, sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ekā		-5	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		-5	-3	0	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-10	0	0	0
Korekcija uz labiekārtoības līmeni		0	-5	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-18	-11	-3	-5
Korekcijas koeficients		0,82	0,89	0,97	0,95
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	43,08	48,64	42,25	37,25	44,17
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1766,28				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras novads** novērtējumu 2024.gada 28.jūnijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 1 800

(viens tūkstotis astoņi simti euro)

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu 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 šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie 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

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 480 - 4

Kadastra numurs: 96159000618

Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 4.		41 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104001).	410/2614	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104002).	410/2614	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104003).	410/2614	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104004).	410/2614	
1.6. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104005).	410/2614	
1.7. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104006).	410/2614	
1.8. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104007).	410/2614	
1.9. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104008).	410/2614	
1.10. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96150040104009).	410/2614	

Žurn. Nr. 300006580063, lēmums 20.02.2024., tiesnese Sandra Vītola

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: 2024.gada 7.februāra izziņa Nr.4.1.11/24/76.		

Žurn. Nr. 300006580063, lēmums 20.02.2024., tiesnese Sandra Vītola

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 30.05.2024 10:01:22.

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:.....96150040104001002
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.09.1999

Izdrukas ID: 390002673766	Izdrukas datums: 23.05.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96150040104001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....96159000618

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96150040104001

10.1.1. Adrese:.....Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....298.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....254

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....8

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1964

10.1.11. Nolietojums (%):.....20

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.05.2008

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:.....
96150040102

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....96150040104002,
96150040104003, 96150040104004, 96150040104005, 96150040104006, 96150040104007,
96150040104008, 96150040104009

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96150040104001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96150040104001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Laukakmens	Nav	1964	20
Ārsienas un karkasi	Nav	Cits neklasificēts materiāls	Nav	1964	20
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1964	20
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1964	20

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96150040104001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	254 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	298.9 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1224 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96150040104001002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....41

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

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

Izdrukas ID: 390002673766	Izdrukas datums: 23.05.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	41
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	25.3
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	15.7
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:.....	96150040104001002
16.1.1. Adrese:.....	Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, 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):.....	41
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	06.09.1999
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	96159000618
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96150040104001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96150040102

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96150040104001002
--	-------------------

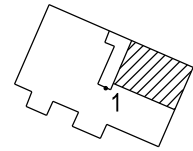
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3.22	3.22	3.22	14.7	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3.22	3.22	3.22	10.6	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.22	3.22	3.22	6	Nav
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.22	3.22	3.22	9.7	Nav

18. Labiekārtojumi

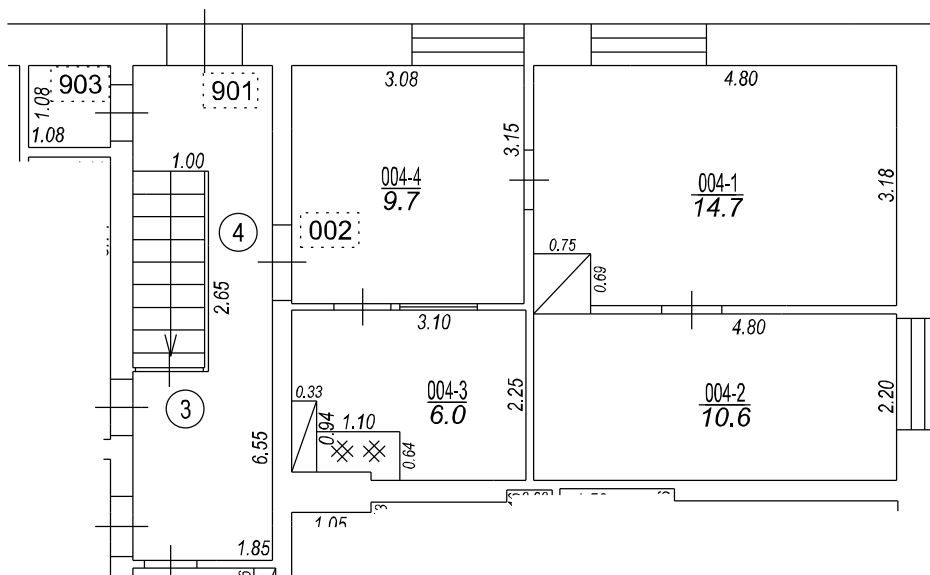
18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....	96150040104001002
---	-------------------

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	Nav
--------------------------------------	-----



Viestura iela



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	418063.74	579657.63

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
96150040104001002	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
96159000618	-	1737	480	Rūjiena, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	4
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1737
Kopplatība:	41.00
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2761 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2761 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96150040104001002	Viestura iela 34 - 4, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	1134

Kadastrālā vērtība (EUR):	1134
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1771 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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:	06.09.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	25.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.7
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	3.22	3.22	3.22	14.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.22	3.22	3.22	10.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.22	3.22	3.22	6.0	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.22	3.22	3.22	9.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96150040104001	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	93.48	410/2614	-
96150040104002	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	273.70	410/2614	Jā
96150040104003	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	60.70	410/2614	Jā
96150040104004	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	3.29	410/2614	Jā
96150040104005	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	93.01	410/2614	Jā
96150040104006	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	10.51	410/2614	Jā
96150040104007	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	10.67	410/2614	Jā
96150040104008	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	9.57	410/2614	Jā
96150040104009	Viestura iela 34, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240	48.15	410/2614	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	96159000618	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rūjienas pilsētas zemesgrāmata	20.02.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.04.2023	4.1.8.3/23/2818	Valmieras novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	04.04.2023	4.1.11/23/78	Valmieras novada pašvaldība

Sai 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

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. 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

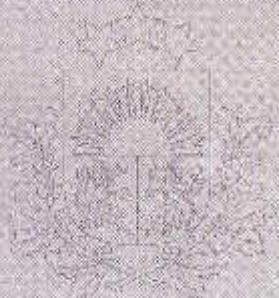
2024. gada 10. decembrim

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

