

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves
Dārza iela 7, Strenči, Valmieras novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2023.gada 31.oktobris

2023.gada 31.oktobrī
Reģ. Nr. S –23/32

Valmieras novada pašvaldība

*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- zemes vienības un apbūves Dārza ielā 7, Strenčos, Valmieras novadā
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu par nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma –zemes vienības un apbūves *Dārza ielā 7, 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 nodaļā Nr.100000703156 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9417 001 2507, kas sastāv no **zemes vienības (kad. apz. 9417 001 2507) 1761 m² platībā un apbūves (dzīvojamā māja (kad. apz. 9417 001 2507 001), kūts (kad. apz. 9417 001 2507 002), pagrabs (kad. apz. 9417 001 2507 003))** .

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 31.oktobrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 500
(trīs tūkstoši pieci simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs 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 „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētajam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzeti” 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
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
SECINĀJUMI	19
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	19
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
PIELIKUMI	21

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes robežu plāns;
- 3.pielikums- būvju tehniskās inventarizācijas lietas;
- 4.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Dārza ielā 7, Strenčos, Valmieras novadā, *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 parēķinu un bez piespiešanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese (apbūvei)	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras novads.
Kadastra numurs	9417 001 2507
Īpašumtiesības	Uz 2023.gada 19.jūnija Valmieras novada domes uzziņas Nr.7.3.2/23/63 par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu pamata, uz 2023.gada 15.jūnija Valmieras novada domes izziņas par ēku piederību Nr.4.1.11/23/211. pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģ.nr. 90000043403.
Apgrūtinājumi	1.Atzīme- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās- 0,0140 ha. 2.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija- 0,0168 ha. 3.Atzīme- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija- 0,1761 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana, atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 14.septembris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	3102 EUR.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	-
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,1761 ha, t.sk., 0,1761 ha – zeme zem ēkām un pagalmiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- regulāra taisnstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/zems.
Komunikācijas	Uz zemes vienībā pieejams elektropieslēgums, aka.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Strenču novada teritorijas plānojumu, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Zemes vienības raksturojums	Zemes vienībai vērtēšanas brīdī ir daļēji sakopta- aizaugusi ar zāli/vietām ar krūmiem. Uz tās atrodas dzīvojamā apbūve un palīgēkas. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas- tā atrodas grants seguma ceļa malā.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Ar apbūvi funkcionāli saistīta teritorija.
Apbūves raksturojums	
<i>Palīgēkas</i>	
<i>Kūts (kadastra apzīmējums 9417 001 2507 002):</i> pamati- betons, ārsienas un karkasi- kokmateriāli, jumta segums- azbestcements loksnes. Konstrukтивie elementi atrodas daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1932. Stāvu skaits ēkā- 1. Ēkas kopējā platība ir 31,5 m², telpu eksplikācija- divas telpas. Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.- 78 EUR. <i>Pagrabs (kadastra apzīmējums 9417 001 2507 003):</i> pamati- betons, ārsienas un karkasi- betons, pārsegumi- betons, jumta segums- azbestcements loksnes. Konstrukтивie elementi atrodas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1932. Fiziskais nolietojums ~ 30 %. Stāvu skaits ēkā- 1. Ēkas kopējā platība ir 16,2 m², telpu eksplikācija- divas telpas. Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.- 157 EUR. Ir elektropieslēgums.	
<i>Dzīvojamās mājas (kad.nr. 9417 001 2507 001) raksturojums</i>	
Dzīvojamās mājas kopējā platība	65,4 m ² .
Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1900.
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	1861 EUR.
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati- laukakmens, ārsienas – kokmateriāli ar apmetumu; pārsegumi- kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts, segums- azbestcements loksnes.
Plānojums	Telpu plānojums atbilst kadastrālās uzmērīšanas lietā esošajai būves plāna shēmai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 12.05.2004.)- 55%. Iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts, neatbilst mūsdienu standartiem.
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>	
Grīdas- kokmateriāli/preskartons; sienas- kokmateriāli/tapetes/krāsojums; griesti- kokmateriāli/krāsojums; logi- koka, durvis- koka.	
Ārdurvis- skaits/materiāls	Vienas- koka.
Komunikācijas	Elektroapgāde (220V). Ūdensapgāde- aka. Kanalizācija- nav. Apkure – krāsns/plīts (sliktā tehniskā stāvoklī). Gāzes apgāde- nav.
Elektrosistēmas, ūdens sistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Vecas- sliktā tehniskā stāvoklī.
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības normām nosacīti.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Vai pastāvīgi apdzīvots	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Īpašums netiek ekonomiski pamatoti izmantots.

Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju un palīgēkām.
Apkārtne, satiksme, piebraukšana	Novērtējamais OBJEKTS atrodas Valmieras novada Strenču pilsētas nomales rajonā Sūnuciems. Apkārtni veido privātmāju apbūve, LIZ, meža teritorijas. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas- tā atrodas grants seguma ceļa malā. Sociālā infrastruktūra ir apmierinoši attīstīta. Pilsētā pieejama mācību iestāde, pārtikas veikali, pasta nodaļa. Līdz Valmieras pilsētai ~ 19 km. ~ 0,4 km attālumā atrodas dzelzceļa līnija, ~ 0,14 km attālumā atrodas kapsēta.
Piezīmes	-

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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 dzīvojamā māja ar palīgēkām un piemājas teritoriju.

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 izsolēs 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. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

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

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

Kopš 2021.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Strenču pilsētā ir reģistrēti ~ 12 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar viena dzīvokļa dzīvojamām mājām un zemi, darījuma cenas bija norādītas vidēji robežās no 5 000 EUR līdz 20 000 EUR. Līdzīgu īpašumu pārdošanas cenas Strenču pilsētā ir vidēji no 3 000 EUR līdz 7 000 EUR.

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, bet vēl joprojām būtiski ietekmē ekonomiskos procesus Latvijā, ES un pasaules ekonomikā kopumā.

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

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par daļēji apmierinoši eksponējamu Valmieras novada nekustamā īpašuma tirgū.

Faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- ✓ īpašums atrodas Strenču pilsētā ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- ✓ īpašumā ietilpst zemes vienība 1761 m² platībā, dzīvojamā māja ar divām palīgēkām;
- ✓ piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamas kā labas;
- ✓ zemes vienības reljefs- līdzens, zems gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- regulārs taisnstūris;
- ✓ zemes vienība nav sakopta, aizaugusi ar zāli/vietām ar krūmiem;
- ✓ dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts, iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- ✓ dzīvojamā mājā pieejams elektropieslēgums, aka, krāsns/plīts apkure (sliktā tehniskā stāvoklī);
- ✓ palīgēku fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts/daļēji apmierinošs;
- ✓ reģistrēti apgrūtinājumi;
- ✓ īpašums netiek ekonomiski pamatoti izmantots.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar iepriekš neminētiem nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ✓ ar 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

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 faktiskā 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.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek

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

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

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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 un zemes 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. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanai.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



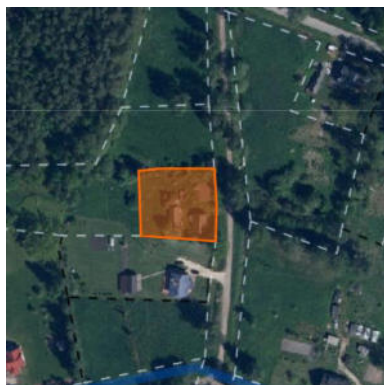
Avots: Jāņa Sēta (2023). <http://www.balticmaps.eu/eu/>, sk. 31.10.2023.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Strenču novada teritorijas plānojums

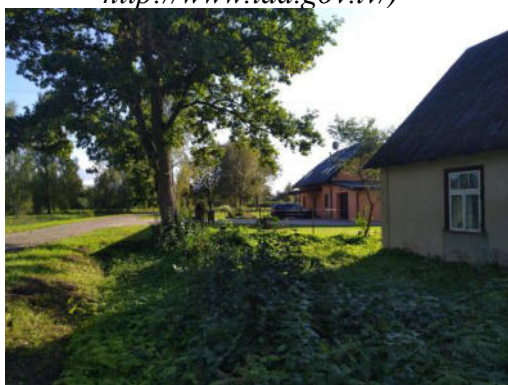
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



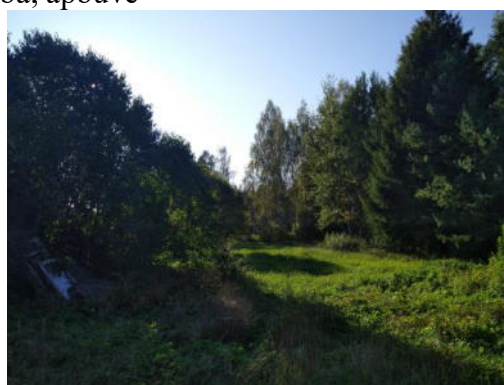
1.attēls. Zemes vienība (avots:
<http://www.lad.gov.lv/>)



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība, apbūve



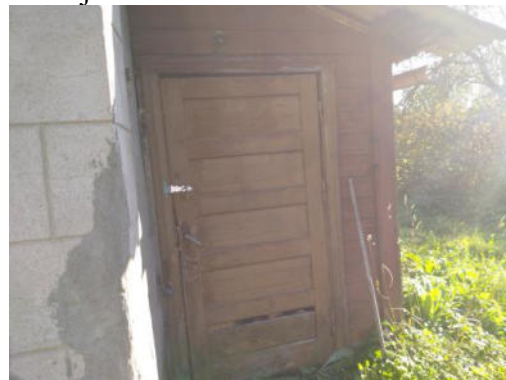
5.,6.attēls. Zemes vienība, apbūve



7.,8.attēls. Palīgēkas



9.,10.attēls. Dzīvojamā māja



11.,12.attēls. Dzīvojamā māja, ieejas durvis



13.attēls. Vējtveris (telpa nr.6)



14.attēls. Virtuve (telpa nr.4)



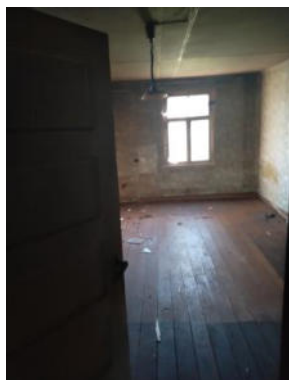
15.,16.attēls. Virtuve (telpa nr.4)



17.,18.attēls. Istaba (telpa nr.1)



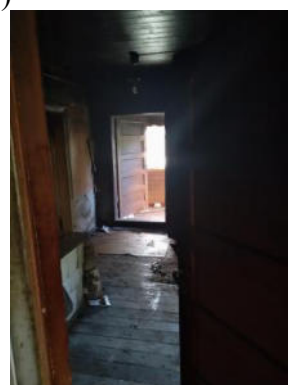
19.,20.attēls. Istaba (telpa nr.3)



21.,22.attēls. Istaba (telpa nr.2)



23.attēls. Istaba (telpa nr.2)



24.attēls. Virtuve (telpa nr.4)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

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

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem 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*.

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

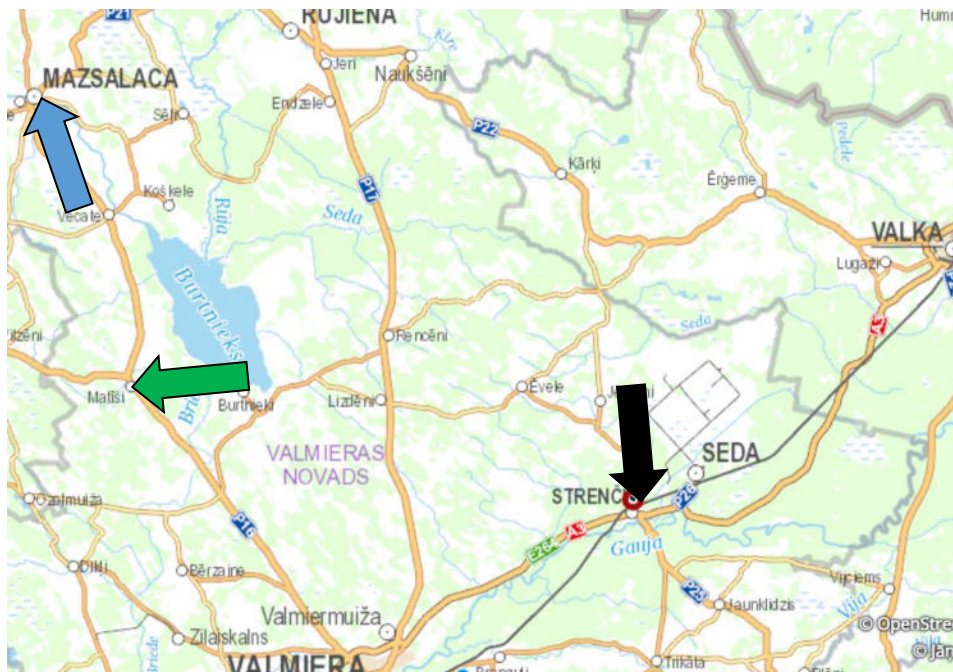
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

<i>Objekts Nr.1: īpašums Jāņa Ziemeļnieka iela, Strenči, Valmieras nov.</i>  <i>Avots: https://karte.lad.gov.lv</i>	Īpašuma kadastra numurs: 94170011917, viens īpašnieks. Salīdzināmais objekts atrodas Strenču pilsētas nomales rajonā ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,2674 ha platībā, vienstāva (ķieģeļu mūra/dzelzsbetona, ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1960.) dzīvojamās mājas ar kopējo platību 80,2 m² un vienas palīgēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, fiziskais nolietojums ir 15%. Mājas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons, ārsienas – ķieģeļu mūris/dzelzsbetons. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- sausā tualete, apkure- krāsns/plīts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2023.gada jūlijs, cena – 4 200 EUR.
<i>Objekts Nr.2: īpašums Pulkveža Brieža iela, Strenči, Valmieras nov.</i>	Īpašuma kadastra numurs: 94170011006, viens īpašnieks. Salīdzināmais objekts atrodas Strenču pilsētas nomalē ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,2979 ha platībā, vienstāva (kokmateriālu ar ķieģeļu mūra apdari, ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1926.) dzīvojamās mājas ar kopējo platību 55,1 m² un trīs palīgēkām daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, fiziskais

 Avots: https://karte.lad.gov.lv	nolietojums ir 45%. Mājas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons, ārsienas – kokmateriāli/ķieģeļu mūris. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- sausā tualete, apkure-krāsns/plīts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtēamas kā labas. Pārdošanas datums: 2021.gada aprīlis, cena – 6 000 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Mazsalacas iela, Matīši, Matīšu pag., Valmieras nov.  Avots: https://www.lad.gov.lv	Īpašuma kadastra numurs: 96700060094, viens īpašnieks. Salīdzināmais objekts atrodas Matīšu ciematā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,7910 ha platībā, vienstāva (kokmateriālu, ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1940.) dzīvojamās mājas ar kopējo platību 66,8 m² un vienas palīgēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, slikts, fiziskais nolietojums ir 40%. Mājas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons, ārsienas – kokmateriāli. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- sausā tualete, apkure- krāsns/plīts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtēamas kā labas. Pārdošanas datums: 2023.gada februāris, cena – 3500 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Stūra iela, Mazsalaca, Valmieras nov.  Avots: https://www.lad.gov.lv	Īpašuma kadastra numurs: 96110020609, viens īpašnieks. Salīdzināmais objekts atrodas Mazsalacas pilsētas nomaļes teritorijā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1222 ha platībā, vienstāva (kokmateriālu, ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1962.) dzīvojamās mājas ar kopējo platību 83,7 m² un vienas palīgēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, fiziskais nolietojums ir 20%. Mājas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons, ārsienas – kokmateriāli. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- sausā tualete, apkure- krāsns/plīts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtēamas kā labas. Pārdošanas datums: 2023.gada janvāris, cena – 8000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu nr.1 un nr.2 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta



Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, atrašanās vietu un izmantošanas iespējas, apakšobjekta 1 m² tirgus vērtība ir EUR 53,88 (skat.2.tabulu).

Zemes vienības un apbūves Dārza ielā 7, Strenčos, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$65,4 \text{ m}^2 \times 53,88 \text{ EUR/m}^2 = 3523,75 \text{ EUR}, \sim \mathbf{3\ 500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

65,4 m² –dzīvojamās mājas platība,

53,88 EUR/m² – noteiktā 1 m² tirgus vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov.	Īpašums Jāņa Ziemeļnieka iela, Strenči, Valmieras nov.	Īpašums Pulkveža Brieža iela, Strenči, Valmieras nov.	Īpašums Mazsalacas iela, Matīši, Valmieras nov.	Īpašums Stūra iela, Mazsalaca, Valmieras nov.
Pārdevuma datums	2023-10	2023-07	2021-04	2023-02	2023-01
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	koka māja (1 stāvs), 2-as palīģekas + zeme	betona/ķieģeļu māja (1 stāvs), 1-a palīģeka + zeme	koka ar ķieģeļu apdari māja (1 stāvs), 3 palīģekas + zeme	koka māja (1 stāvs), 1-a palīģeka + zeme	koka māja (1 stāvs), 1-a palīģeka + zeme
Zemes gabals, ha	0,1761	0,2674	0,2979	0,7910	0,1222
Palīģekas	2-as palīģekas (sliktā/daļēji apmierinošā stāvoklī)	1-a palīģeka (apmierinošā stāvoklī)	3 palīģekas (daļēji apmierinošā stāvoklī)	1-a palīģeka (daļēji apmierinošā stāvoklī)	1-a palīģeka (apmierinošā stāvoklī)
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		4200	6000	3500	8000
Kopējā telpu platība, m ²	65,4	80,2	55,1	66,8	83,7
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		52,37	108,89	52,40	95,58
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās korigētā 1m² pārdošanas cena		52,37	108,89	52,40	95,58
Labiekārtojums					
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* ūdensapgāde	aka	aka	aka	aka	aka
* kanalizācija	sausā tualete	sausā tualete	sausā tualete	sausā tualete	sausā tualete
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	krāsns/plīts (sliktā stāvoklī)	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	5	0
Korekcija uz zemes platību		-2	-3	-7	3
Korekcija uz palīģeku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		2	0	0	2
Korekcija uz ēkas kapitālītāti		-5	-5	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz iekšējiem remontiem/ fizisko stāvokli		-10	-15	-10	-20
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-3	-3	-3	-3
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-28	-36	-25	-28
Korekcijas koeficients		0,72	0,64	0,75	0,72
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	53,88	37,71	69,69	39,30	68,82
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	3523,75				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3500				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības un apbūves **Dārza ielā 7, Strenčos, Valmieras novadā** novērtējumu 2023.gada 31.oktobrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 500
(trīs tūkstoši pieci simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba 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 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. 100000703156

Kadastra numurs: 94170012507

Nosaukums: Dārza iela 7

Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94170012507).		1761 m ²
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 94170012507001).		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 94170012507002).		
1.4. Būve (kadastra apzīmējums 94170012507003).		
Žurn. Nr. 300005956612, lēmums 28.06.2023., tiesnese Sandra Vītola		

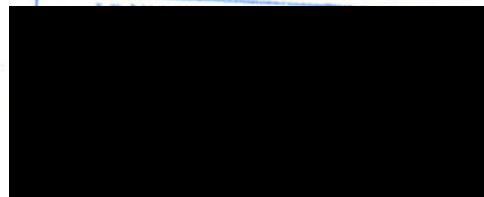
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: 2023.gada 19.jūnija Valmieras novada domes uzziņa Nr.7.3.2/23/63 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu, 2023.gada 15.jūnija Valmieras novada domes izziņa par ēku piederību Nr.4.1.11/23/211.		
Žurn. Nr. 300005956612, lēmums 28.06.2023., 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 05.07.2023. 10:35:24.

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.



LATVIJAS REPUBLIKA

STRENČI
DĀRZA IELA 7

Zemes kadastra Nr. 9417-001-2507

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Strenču pilsētas domes
zemes komisijas 2005. gada 17. janvāra sēdes
protokola Nr.182. lēmuma 1.§.

Plāns sastādīts pēc 1999. gada un 2005. gada kadastrālās uzmērīšanas
materiāliem mērogā 1 : 500

Zemes kopplatība ir **1761** kv. m

LR VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
KADASTRA PĀRVALDES VALKAS BIROJS

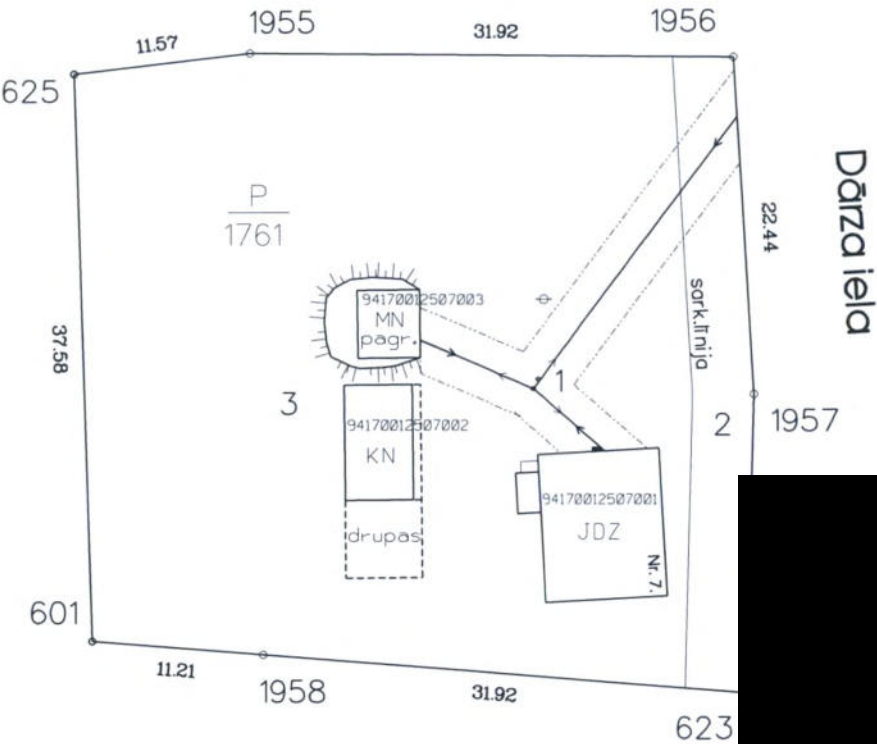
VADĪTĀJA :



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES LKS-92TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ			EKSPLIKĀCIJA														
Nr.	X	Y	Zemes gabala Nr.	Kopplatība, m²	tai skaitā												
					Lauksaimniec. izmantotā zeme	no tās											
						Tīrumi un atmetos	Augļu dārzī	Pļavas	Ģaibes	Nosusināta							
1955	389396.34	600624.47			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1956	389396.10	600656.38			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1957	389373.70	600657.69			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
623	389354.04	600657.16			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1958	389356.53	600625.35			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
601	389357.40	600614.18			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
625	389394.95	600612.99			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mēroga koeficients 0.999724				1761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1761	-	-	

Nekustāmā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi

- 020501 aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4 kV - 140 kv.m
- 020301 Dārza ielas sarkanā līnija - 168 kv.m
- 030303 Īpašums atrodas Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālajā zonā - 1761 kv.m



MĒROGS 1:500

Platība dabā 1761 kv m

VZD Vidzemes reģionālās nodaļa Pasūtījumu izpildes pārvalde MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA			
Pieņēma		V.Rogainis	26.01.2005.
Uzmērīja		M. Timma	18.01.2005.
Zīmēja		M. Timma	25.01.2005.

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETU KOPSAVILKUMS

Ēkas

Būves kadastra apzīmējums	Būves nosaukums	Ārsienu materiāls	Virszemes stāvu skaits	Būvtilpums (kub.m.)	Apbūves laukums (kv.m.)	Fiziskais nolietojums (%)	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
Adrese: Valkas raj., Strenči, Dārza iela 7, Pasta indekss 4730							
94170012507001	Dzīvojamā māja	Koks	1	209	80.3	55	NAV
94170012507002	Kūts	Koks	1	88	38.1	55	NAV
94170012507003	Pagrabs	Dzelzsbetons/ betons	1	47	24.8	30	NAV

Tehniskās inventarizācijas lietu kopsavilkuma sagatavotājs: Inese Zaula

Izpildes datums 12.05.2004

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Kora Pauļēna
(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 2004. gada "20." maijā



LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 94170012507001-01

Lapu skaits: 4

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

94170012507001

Dzīvojamā māja

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Valkas raj.
Strenči
Dārza iela 7
Pasta indekss 4730

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

VAISTU ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
Nekustamā īpašuma lieta Nr. [redacted]
atsavināšanas aizliegumi un ci
apgrūtinājumi nav reģistrēti

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Inese Zaula [redacted]

Izpildes datums: 12.05.2004

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Aida Indusa [redacted]

Pārbaudes datums: 12.05.2004

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Z.V.

Nora Pūrniece

(Vārds, Uzvārds)

Datums: 2004 . gada "12" . mēn.

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: STRENČU PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
Iesniegtie dokumenti:

Nr. 73934 Pasūtījuma pieteikums
24.03.2004 Strenču pilsētas dome

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1110 Viena dzīvokļa mājas	
Kapitalitātes grupa	IV	
Apbūves laukums	80.3	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	209	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	1	
Pēdējās apsekošanas datums:	12.05.2004	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Laukakmeņu mūris	neapmierinošs
Ārsienas	Koks	koka karkass ar skaidu pildījumu-vecs
Pārsegumi	Koks	neapmierinošs
Jumts	Azbestcimenta loksnes	neapmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	55	

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde

Vietējā krāsns apkure

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

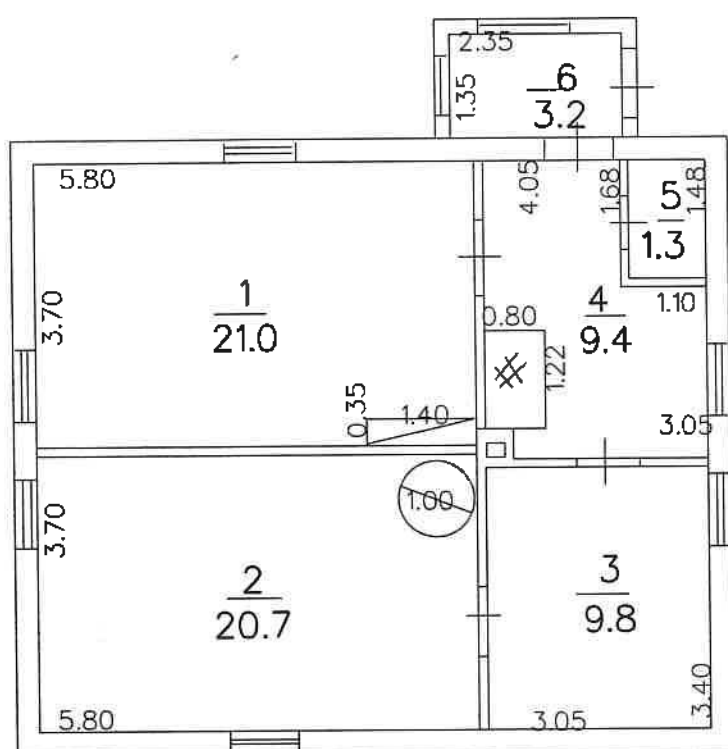
Kopējā platība (kv.m.):	65.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	65.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	65.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	65.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	51.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.9

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Dzīvojamā	65.4

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids					
001		1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa					
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīg-telpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Istaba	21.0			2.45	
1	2	Istaba	20.7			2.45	
1	3	Istaba	9.8			2.45	
1	4	Virtuve		9.4		2.45	
1	5	Pieliekamais		1.3		2.45	
1	6	Vējtveris		3.2		2.20	
Kopā			51.5	13.9	0.0		
Dzīvokļa platība (kv.m.)				65.4			
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.)				65.4			

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 94170012507002-01

Lapu skaits: 4

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

94170012507002

Kāts

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Valkas raj.

Strenči

Dārza iela 7

Pasta indekss 4730

VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

Nekustamā īpašuma lie-
cības izdevuma izbeig-
uma apgrūtinājumi

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 12.05.2004

Inese Zaula

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 12.05.2004

Aida Indusa

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Z.V.

Mora Induse

(Vārds, Uzvārds)

Datums: 2004. gada "20." maija

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Techniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Techniskās inventarizācijas pasūtītāji: STRENČU PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
sniegtie dokumenti:

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1101 Dzīvojamo namu palīgēkas	
Kapitalitātes grupa	V	
Apbūves laukums	38.1	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	88	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	12.05.2004	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1932	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	daļēji apmierinošs
Ārsienas	Koks	neapmierinošs
Pārsegumi	Koks	neapmierinošs
Jumts	Azbestcimenta loksnes	neapmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	55	

Būves labiekārtojums:

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

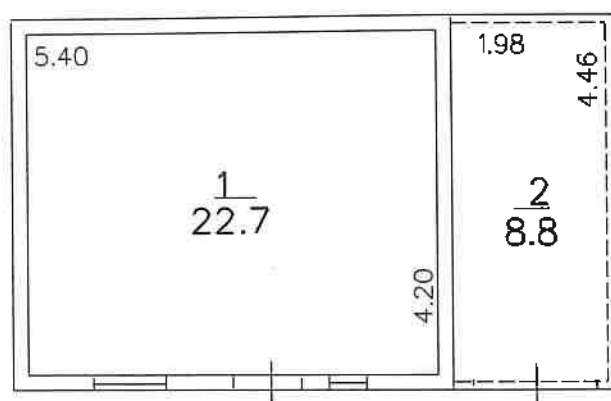
Kopējā platība (kv.m.):	31.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	31.5
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	31.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	31.5

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Neapdzīvojama telpa	31.5

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001			1101 Dzīvojamo māju palīgēkas telpu grupa			
Izskats	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgas būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Kūts	22.7		2.00	
1	2	Šķūnis	8.8		2.20	
Kopā			31.5	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				31.5		

BŪVES STĀVA PLĀNA SHĒMA



**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 94170012507003-01

Lapu skaits: 4

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

94170012507003

Pagrabs

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Valkas raj.
Strenči
Dārza iela 7
Pasta indekss 4730

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 12.05.2004

Inese Zauke

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 12.05.2004

Aida Indusa

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Z.V.

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 2004. gada "20." maijs

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Techniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Techniskās inventarizācijas pasūtītāji: STRENČU PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
Piesniegtie dokumenti:

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1101 Dzīvojamo namu palīgēkas	
Kapitalitātes grupa	II	
Apbūves laukums	24.8	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	47	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	12.05.2004	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1932	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	apmierinošs
Ārsienas	Dzelzsbetons/ betons	apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	apmierinošs
Jumts	Azbestcimenta loksnes	neapmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	30	

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

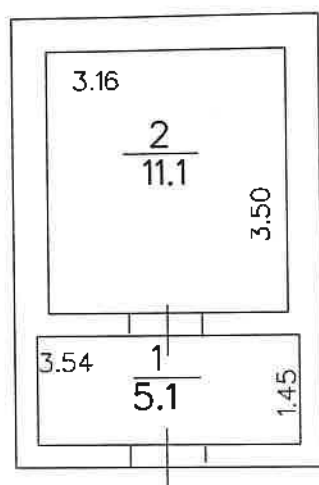
Kopējā platība (kv.m.):	16.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	16.2
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	16.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	16.2

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Neapdzīvojama telpa	16.2

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001			1101 Dzīvojamo māju palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Pagrabs	5.1		1.70	
1	2	Pagrabs	11.1		1.70	
Kopā			16.2	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				16.2		

BŪVES STĀVA PLĀNA SHĒMA





Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94170012507	Dārza iela 7	3102	100000703156	Strenči, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3102
Kopplatība:	0.1761
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3102 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3845 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	3102 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3845 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
94170012507	1/1	1006	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730

Kadastrālā vērtība (EUR):	1006
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1761
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1006 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94170012507001	1/1	1861	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	Dzīvojamā māja
94170012507002	1/1	78	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	Kūts
94170012507003	1/1	157	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	Pagrabs

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1761
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1761
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1761	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0140	ha
2	-	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0168	ha
3	-	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.1761	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Māris Timma	18.01.2005

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94170012507001	1/1	1861	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	Dzīvojamā māja

Kadastrālā vērtība (EUR):	1861
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1861 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1758 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	65.4
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.05.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	65.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	65.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	65.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	65.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	51.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	55
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
94170012507001001		-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1861	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1861 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1758 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvojamā	
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	6	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.05.2004	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	65.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	65.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	65.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	51.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.9
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	2.45	-	-	21.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	20.7	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.45	-	-	9.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	9.4	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	1.3	-
6	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	-	-	3.2	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1a	Dzīvojamā ēka, piebūve

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	209.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	80.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	12.11.2003	12	Strenču pilsētas dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens	-	1900	-	45
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1900	-	65
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1900	-	45
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1900	-	50

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94170012507002	1/1	78	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	Kūts
94170012507003	1/1	157	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	Pagrabs

94170012507002	1/1	78	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	Kūts
----------------	-----	----	--	------

Kadastrālā vērtība (EUR):	78
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	78 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	265 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	31.5
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1932
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.05.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	31.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	31.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	31.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	31.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	55
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
94170012507002001		-
Kadastrālā vērtība (EUR):	78	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	78 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	265 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Neapdzīvojama telpa	
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	2	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.05.2004	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	31.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	31.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	31.5
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	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	22.7	-
2	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	8.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2-4	Kūts,šķūnis,šķūnis

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	88.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	38.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	12.11.2003	12	Strenču pilsētas dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1932	-	40
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1932	-	60
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1932	-	50
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1932	-	50

94170012507003	1/1	157	Dārza iela 7, Strenči, Valmieras nov., LV-4730	Pagrabs
----------------	-----	-----	--	---------

Kadastrālā vērtība (EUR):	157
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	157 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	510 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	16.2
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1932
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.05.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	16.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	16.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	16.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	16.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
94170012507003001		-
Kadastrālā vērtība (EUR):	157	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	157 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	510 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Neapdzīvojama telpa	
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	2	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.05.2004	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	16.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	16.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	16.2
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	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.7	-	-	5.1	-
2	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.7	-	-	11.1	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
5	Pagrabs

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	47.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	24.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	12.11.2003	12	Strenču pilsētas dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1932	-	30
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetons	-	1932	-	30
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1932	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1932	-	50

Reģistrētie labiekārtojumi

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

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	94170012507	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Strenču pilsētas zemesgrāmata	28.06.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	16.12.2009	13.42.	Strenču novada dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	26.01.2005	-	VZD Vidzemes reģ. nod. Kad. pārval. Valkas birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai	17.01.2005	182	Strenču pilsētas zemes komisija
Cita veida dokuments	12.11.2003	12	Strenču pilsētas dome

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