

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa**  
**Liepu iela 2 – 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, Valmieras novads**  
**novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Valmieras novada pašvaldība**

**Novērtēšanas datums:**

**2024.gada 28.jūnijs**

2024.gada 28.jūnijs  
Reģ. Nr. D – 23/170

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 Liepu iela 2 – 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, Valmieras novads  
tirgus vērtību**

Ļ.cien. kundzes un god. kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Liepu iela 2 – 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, Valmieras novads**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Ipiķu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000093188 - 11 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9656 900 0007, kura sastāvā ietilpst **vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 36,5 m<sup>2</sup> un kopīpašuma 365/8976 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkas un zemes (kadastra numurs 9656 003 0248)**, 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 1 100**

**(viens tūkstotis viens simts 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 .....	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	15
SECINĀJUMI .....	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	18

### **PIELIKUMI (kopijas)**

1. pielikums – Īpiķu pagasta zemesgrāmatas nodaļjums Nr. 100000093188 - 1;
2. pielikums – telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa Liepu iela 2 – 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, 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	Liepu iela 2 – 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, Valmieras novads.					
Kadastra numurs	9656 900 0007					
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvotu vietu likuma, 2020.gada 10.jūnija Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikuma 6.punkti pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.					
Aprūtinājumi	Nav informācijas.					
Īres līgums	Nav.					
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.					
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.					
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 24.jūnijs.					
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.					
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>						
Istabu skaits	1					
Kadastrālā vērtība	EUR 1 029.					
Sērija	Trīsstāvu ķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja.					
Ēkas būvniecības gads	1975.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki, sienas (vertikālā konstrukcija) – ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts. Jumta segums – azbestcements loksnes.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtošana)	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai – 25 %. Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – apmierinošs. Koplietošanas telpas (kāpņu telpa) – apmierinošā stāvoklī.					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.					
Stāvu skaits ēkai	3					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	17,8 m <sup>2</sup> .					
Dzīvokļa kopējā platība	36,5 m <sup>2</sup> .					
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai.					
Dzīvokļa, dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskās un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts, iekšējās apdares materiāli nolietojušies, telpas Nr.1 sienās ir caurumi. Dzīvoklī ir nepieciešams veikt remontu.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>Istaba</i>	<i>koka dēļi</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
2	<i>Virtuve</i>	<i>krāsots preskartons</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
3	<i>Noliktava</i>	<i>koka dēļi</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>

4	<i>Vannas istaba</i>	<i>bez apdares</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
5	<i>Tualete</i>	<i>bez apdares</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
6	<i>Noliktava</i>	<i>bez apdares</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
7	<i>Gaitenis</i>	<i>koka dēļi</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Vienas – koka.			
Komunikācijas			Elektrība - 220V; ūdensapgāde, kanalizācija – centralizētā, apkure – vietējā - krāsns (virtuvē).			
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)			Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – sliktā stāvoklī.			
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)			Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā stāvoklī.			
Ugunsdrošība			Nav novērojams ugunsdrošības sensors.			
Apsardze			Nav.			
Pašreizējā izmantošana			Netiek apdzīvots.			
Labākais izmantošanas veids			Dzīvoklis vienai ģimenei pēc remontdarbu veikšanas.			
Apkārtne/satiksme			Dzīvoklis atrodas Valmieras novada, Ipiķu pagasta, Ipiķu ciemā, netālu no Latvijas – Igaunijas robežas. Līdz Valmieras pilsētas centram 61,6 km. Ipiķos ir vāji attīstīta sociālā infrastruktūra. Ciemā atrodas Ipiķu pagasta pārvalde, tautas nams, tirdzniecības vieta Lats. Sabiedriskā autobusu pietura atrodas ~ 0,27 km attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.			
Piezīmes			-			

## LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

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

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

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 apjomu 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.

Divu gadu laikā līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas dienai Valmieras novadā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 707 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Ipiķu pagastā nav veikts nevienš darījums. Kauguru pagastā ir reģistrēti 14 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. 3 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar vienistabas dzīvokļiem, 7 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem, 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar trīsistabu dzīvokļiem. To cenas robežojas no 31 līdz 1 549 EUR/m<sup>2</sup>. Vidējā dzīvokļu cena šajās mājā ir ~ 664 EUR/m<sup>2</sup> (pēc mediānas). Trikātas pagastā ir reģistrēti 7 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. 5 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem, 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar trīsistabu dzīvokļiem. To cenas robežojās no 6 līdz 254 EUR/m<sup>2</sup>. Vidējā dzīvokļu cena šajās mājā ir ~ 57 EUR/m<sup>2</sup> (pēc mediānas). Naukšēnu pagastā ir reģistrēti 18 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar vienistabas dzīvokļiem, 7 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem un 6 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar trīsistabas dzīvokļiem, 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ir veikts ar četristabu dzīvokli. To cenas robežojās no 10 līdz 279 EUR/m<sup>2</sup>. Vidējā dzīvokļu cena šajās mājā ir ~ 60 EUR/m<sup>2</sup> (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 apmierinošas/sliktas.

### **Objekta vērtību ietekmējošie faktori**

- ģeogrāfiskais izvietojums – Valmieras novads, Ipiķu pagasts, Ipiķi ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas trīs stāvu ķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas 1.stāvā;

- dzīvoklī ir demontētas visas pieejamas komunikācijas – elektroapgāde, apkure – vietējā krāsns;
- saskaņā ar Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir 25 %. Dzīvojamā māja un kāpņu telpa ir apmierinošā fiziskā stāvoklī;
- dzīvokļa tehniskās un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts, iekšējās apdares materiāli nolietojušies, telpas Nr.1 sienās ir caurumi. Dzīvoklī ir nepieciešams veikt remontu;
- dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – sliktā stāvoklī;
- dzīvojamās 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 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. 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 būvzmaksas.

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

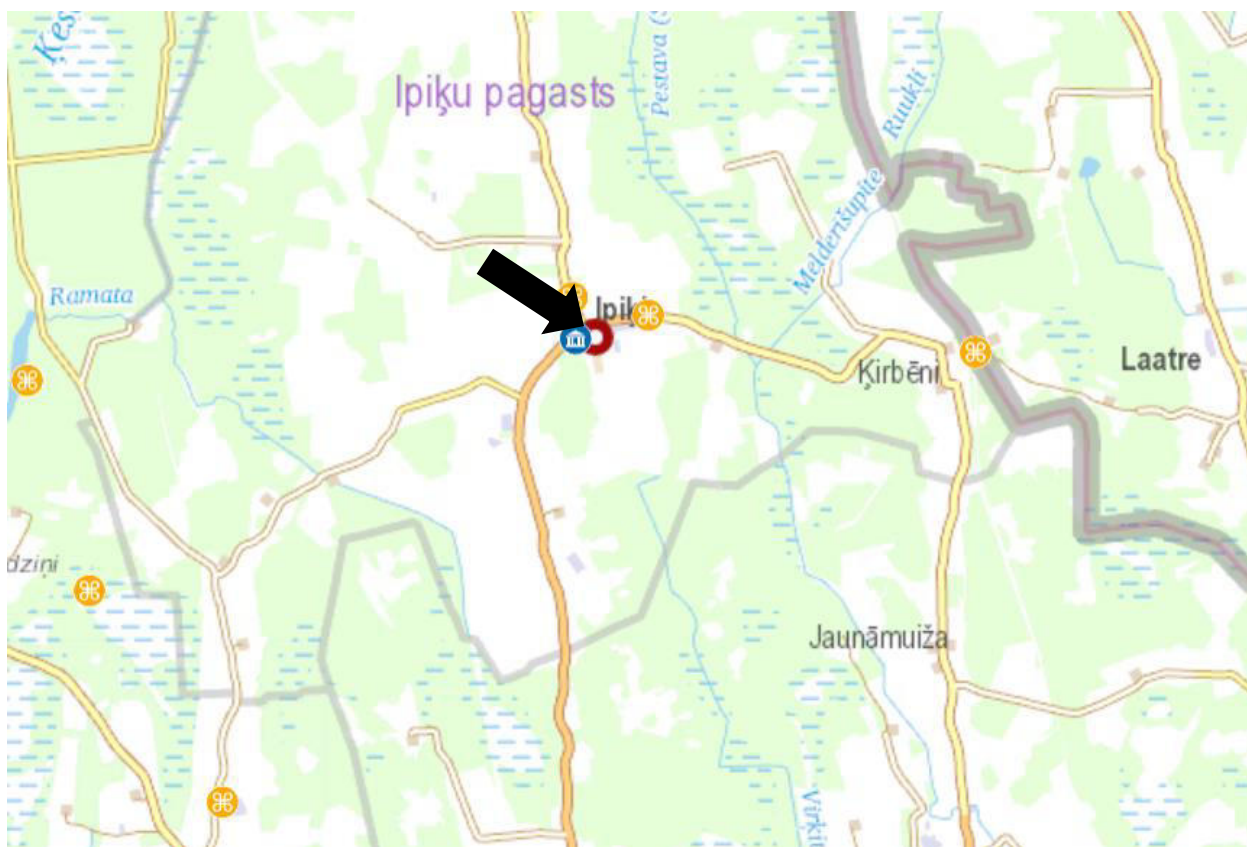
## **VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE**

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

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Ipiķu pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](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](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)

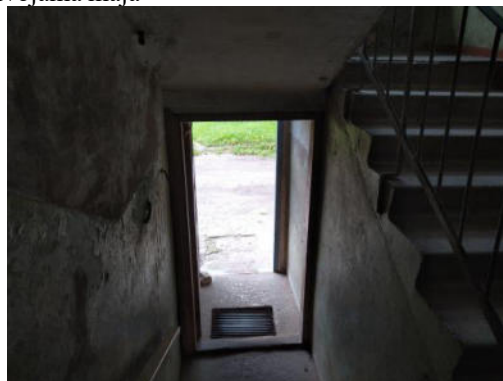
## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2. attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



4.attēls. Kāpņu telpa



5.attēls. Kāpņu telpa



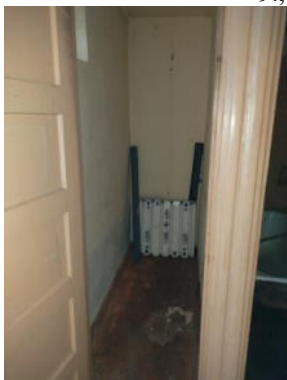
6.attēls. Ieejas durvis OBJEKTĀ



7., 8.attēls. Istaba (telpa Nr.1)



9., 10.attēls. Virtuve (telpa Nr.2)



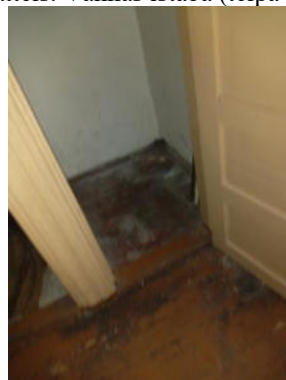
11.attēls. Noliktava (telpa Nr.3)



12.attēls. Vannas istaba (telpa Nr.4)



13.attēls. Tualete (telpa Nr.5)



14.attēls. Noliktava (telpa Nr.6)

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

1.tabula

#### Salīdzināmie objekti

<p><b>Objekts Nr.1</b> īpašums „Kļavas” - 2, Kauguru pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://www.google.lv/maps">https://www.google.lv/maps</a></p>	<p>Dzīvoklis atrodas divstāvu silikātķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 45,2 m<sup>2</sup>, divu istabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un divām palīgēkām. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novada Kauguru pagastā, 6,94 km attālumā no Valmieras pilsētas centra. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: centralizētā ūdensapgāde, elektroapgāde. Kanalizācija – individuālā, apkure – vietējā, krāsns, plīts. Darījuma laiks: 2023.gada decembris, pārdošanas cena: 1 400 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.2</b> īpašums „Kraujas” - 4, Trikātas pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://www.google.lv/maps">https://www.google.lv/maps</a></p>	<p>Dzīvoklis atrodas divstāvu silikātķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 63,8 m<sup>2</sup>, trīs istabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novada Trikātas pagastā, 21,1 km attālumā no Valmieras pilsētas centra. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: centralizētā elektroapgāde. Kanalizācija – individuālā, apkure – vietējā, krāsns, ūdensapgāde – vietējā, akas. Darījuma laiks: 2024.gada marts, pārdošanas cena: 2 360 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.3</b> īpašums „Šalkas” - 2, Naukšēnu pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://www.google.lv/maps">https://www.google.lv/maps</a></p>	<p>Dzīvoklis divstāvu ķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 32,3 m<sup>2</sup>, vienas istabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, zemes un 2 palīgēkām. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novada Naukšēnu pagastā, 43 km attālumā no Valmieras pilsētas centra un 11,1 km attālumā no Rūjienas pilsētas centra. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: centralizētā elektroapgāde, kanalizācija, ūdensapgāde. Apkure – vietējā, krāsns, plīts. Darījuma laiks: 2024.gada aprīlis, pārdošanas cena: 1 000 EUR.</p>

**Objekts Nr.4**  
īpašums „Šalkas” - 5,  
Naukšēnu pag., Valmieras  
nov.

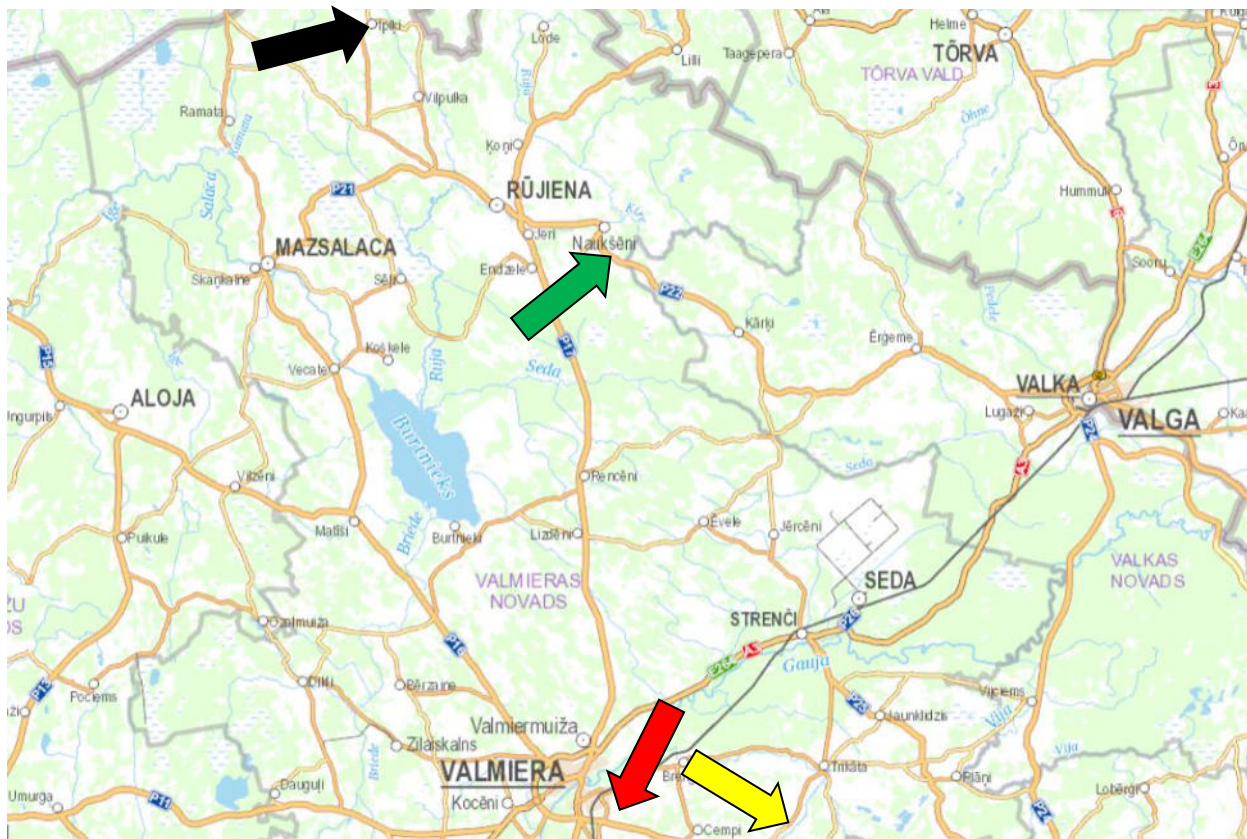


Avots:

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

Dzīvoklis divstāvu ķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 32,8 m<sup>2</sup>, vienas istabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, zemes un 2 palīgēkām. Dzīvojamā māja atrodas Valmieras novada Naukšēnu pagastā, 43 km attālumā no Valmieras pilsētas centra un 11,1 km attālumā no Rūjienas pilsētas centra. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: centralizētā elektroapgāde, kanalizācija, ūdensapgāde. Apkure – vietējā, krāsns. Darījuma laiks: 2023.gada janvāris, pārdošanas cena: 1 000 EUR.

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)



- ↖ Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- ↗ Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- ↘ Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
- ↙ Salīdzināmo objektu Nr.3 un Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Liepu iela 2 – 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, Valmieras novads* kopējās platības 1m<sup>2</sup> vērtība ir EUR 29,57 (skat.2.tabula).

Dzīvokļa *Liepu iela 2 – 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, Valmieras novads* tirgus vērtības noteikšana:

$$36,5 \text{ m}^2 \times 29,57 \text{ EUR/m}^2 = 1\,079,31 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\,100 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

36,5 m<sup>2</sup> – dzīvokļa kopējā platība,  
29,57 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Gaujmalas	Vertējams objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Liepu iela 2 - 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, Valmieras novads	Kļavas - 2, Kauguru pag., Valmieras nov.	Kraujas - 4, Trikātas pag., Valmieras nov.	Šalkas - 2, Naukšēnu pag., Valmieras nov.	Šalkas - 5, Naukšēnu pag., Valmieras nov.
Darījuma datums	2024-06	2023-12	2024-03	2024-04	2023-01
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	d/d	nav	d/d	d/d	d/d
Palīgēku īpašumtiesības	d/d (1 palīgēka)	d/d (2 palīgēkas)	nav	d/d (2 palīgēkas)	d/d (2 palīgēkas)
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1400	2360	1000	1000
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	36,5	45,2	63,8	32,3	32,8
Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena		30,97	36,99	30,96	30,49
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	0	0	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	0	0	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,00	1,00	1,05
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>		<b>31,90</b>	<b>36,99</b>	<b>30,96</b>	<b>32,01</b>
Dzīvojamās mājas sērija	Divstāvu ķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja	Divstāvu silikātkieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja	Divstāvu silikātkieģeļu vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja	Divstāvu ķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja	Divstāvu ķieģeļu mūra vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	1/3	1/2	1/2	1/2	2/2
Istabu skaits	1	2	3	1	1
<b>Labiekārtojums</b>					
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	vietējā - akas	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija	centralizētā	individuālā	individuālā	centralizētā	centralizētā
* apkure	vietējā - krāsns	apkure - vietējā, krāsns, plīts	vietējā - krāsns	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz sociālo infrastruktūru		-3	-3	-2	-2
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		5	0	0	0
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām		-1	2	-1	-1
Korekcija uz mājas kapitalitāti, sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārti		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēkā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m <sup>2</sup> cenu		3	7	-2	-2
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-7	-10	-3	-5
Korekcija uz labiekārtoības līmeni		0	3	0	0
Korekcija uz mājas fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-8	-6	-13	-15
Korekcijas koeficients		0,92	0,94	0,87	0,85
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>	<b>29,57</b>	<b>29,35</b>	<b>34,77</b>	<b>26,93</b>	<b>27,21</b>
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1079,31</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1100</b>				



## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Liepu iela 2 – 11, Ipiķi, Ipiķu pagasts, Valmieras novads** novērtējumu 2024.gada 28.jūnijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 1 100**

**(viens tūkstotis viens simts euro)**

### ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē

(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 apliecināšie 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

Ipiķu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000093188 - 11

Kadastra numurs: 96569000007

Liepu iela 2 - 11, Ipiķi, Ipiķu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 11. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkas un zemes (kadastra numurs 9656 003 0248). Žurn. Nr. 300001006155, lēmums 02.03.2005., tiesnese Lolita Marovska	365/8976	36.5 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ipiķu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000069421. 1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 11. 1.3. Pamats: 1993. gada 10. septembra paju sabiedrības "Rosme" likvidācijas komisijas sēdes protokols, 1993. gada 11. oktobra pieņemšanas/nodošanas akts. Žurn. Nr. 300001006155, lēmums 02.03.2005., tiesnese Lolita Marovska	1	
2.1. Persona: Ipiķu pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000069421. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. 2.3. Pamats: 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums, 2020.gada 10.jūnija Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005661720, lēmums 10.08.2022., tiesnese Sandra Vītola	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par aprūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 30.05.2024 09:58:47.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

TELPU GRUPAS  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 96560030211004011-01

Lapu skaits: 9

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

96560030211004011

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

**ADRESE:** Valmieras raj.  
Ipiķu pag.  
Liepu iela 2-11  
Pasta indekss LV-4242

**Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji:** Kārlis Šterns

**Izpildes datums:** 19/06/2004

**Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs:** Ģirts Mencis

**Pārbaudes datums:** 19/06/2004

## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 96560030211004011-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 96560030211004011
4. Telpu grupas adrese: Valmieras raj.,Ipiķu pag.,Liepu iela 2-11, pasta indekss LV-4242
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 27/06/2003
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: IPIĶU PAGASTA PAŠVALDĪBA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 01/06/2004
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Kārlis Šterns
9. Izpildes datums: 19/06/2004
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ģirts Mencis
11. Pārbaudes datums: 19/06/2004
12. Iesniegtie dokumenti:
  - Pasūtījuma pieteikums
  - Nr. 79485 01/06/2004 Ipiķu pagasta padome
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Telpu grupas pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Apsekošanas datums: 27/06/2003
15. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 20
16. Pasūtījuma pieņēmējs: Solvita Kokarēviča

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 96560030211004
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11000204 daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas ar mūra ārsienām
4. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
  - 6.1. Virszemes: 3
  - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1975
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 25
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 426.9
11. Būvtilpums (kub.m.): 4468
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 1287.5
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 897.6

- 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 897.6  
 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0  
 14. Telpu grupu skaits būvē: 21  
 15. Dzīvokļu skaits būvē: 18

### INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis  
 2. Telpu grupas numurs būvē: 011  
 3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa  
 5. Telpu skaits telpu grupā: 7  
 6. Telpu grupas novietojums būvē:  
     6.1. Augstākā stāva numurs: 1  
     6.2. Zemākā stāva numurs: 1  
 7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 36.5  
 8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.5  
 9. Telpu grupas labiekārtojums:  
     9. 3. Vietējā krāsns apkure  
     9. 4. Elektroapgāde  
     9. 5. Aukstā ūdens apgāde  
     9. 8. Kanalizācija  
     9. 9. Tualetes telpa 1  
     9. 10. Vannas (dušas) telpa 1  
 11. Apsekošanas datums: 27/06/2003  
 12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

### TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

- Kopējā platība (kv.m.): 36.5  
 Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 36.5  
 Dzīvokļa platība (kv.m.): 36.5  
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 17.8  
 Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 18.7

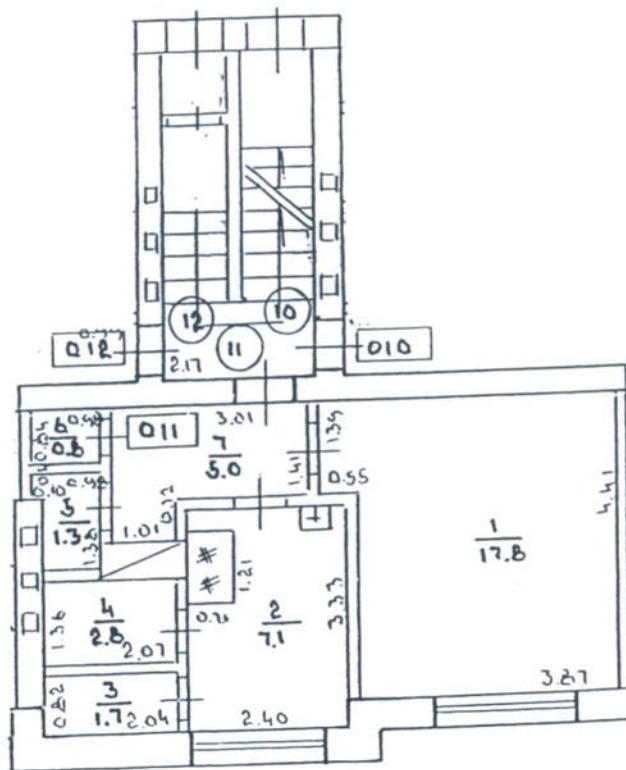
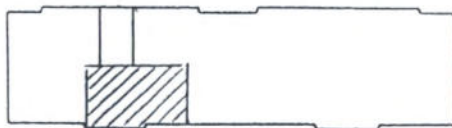
Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	17.8	2.5	
2	1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.1	2.5	
3	1	Noliktava	Dzīvokļa palīgtelpa	1.7	2.5	
4	1	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2.8	2.5	
5	1	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.3	2.5	
6	1	Noliktava	Dzīvokļa palīgtelpa	0.8	2.5	

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
7	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	



# TELPU GRUPAS PLĀNA SHĒMA

TELPU GRUPAS NOVIETOJUMS BŪVĒ: 2 SEKCIJA / STĀVS.





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96569000007	-	1029	100000093188	Ipiķu pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	11
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1029
Kopplatība:	36.50
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1023 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1023 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā	

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96560030211004011	Liepu iela 2 - 11, Ipiķi, Ipiķu pag., Valmieras nov., LV-4242	795
Kadastrālā vērtība (EUR):	795	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	788 (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:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	27.06.2003	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	36.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	36.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.8
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	18.7
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 paligtelpu 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	2.5	-	-	17.8	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	7.1	-
3	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.7	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	2.8	-
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.3	-
6	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	0.8	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	5.0	-

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
96560030248	Liepu iela 2, Ipiķi, Ipiķu pag., Valmieras nov., LV-4242	96.90	365/8976

### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96560030211003	Liepu iela 2, Ipiķi, Ipiķu pag., Valmieras nov., LV-4242	21.60	81/1395	Jā
96560030211004	Liepu iela 2, Ipiķi, Ipiķu pag., Valmieras nov., LV-4242	115.08	365/8976	-

### 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	96569000007	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ipiķu pagasta zemesgrāmata	10.08.2022	-
Ipiķu pagasta zemesgrāmata	02.03.2005	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

Nodošanas un pieņemšanas akts	11.10.1993	-	Paju sabiedrība "ROSME"
-------------------------------	------------	---	----------------------------

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