

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
„Skujas”, Jeru pagasts, Valmieras novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2024.gada 20.oktobris

2024.gada 20.oktobrī
Reģ. Nr. S – 24/33

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 – zemes un apbūves „Skujas”, Jeru pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar 2024.gada 27.maija Vispārīgo vienošanos Nr.06.618/7.4.3/24/25, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Skujas”, Jeru pagastā, Valmieras novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000000485 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9658 004 0226, kas sastāv no:

- ✓ zemes vienības (kadastra apzīmējums 9658 004 0226 (0,2031 ha);
- ✓ dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 9658 004 0226 001);
- ✓ palīgēkas (kadastra apzīmējumi 9658 004 0226 002- saimniecības ēka).

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 20.oktobrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 8 900
(astoņi tūkstoši deviņi 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 „Dzietī” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā,

SIA „Dzietī” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS METODES IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
SECINĀJUMI	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	18
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
PIELIKUMI.....	20

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums - nodalījuma noraksts;
2. pielikums – ēku kadastrālās uzmērīšanas lietas;
3. pielikums – zemes robežu plāns;
4. pielikums – informatīvā izdruka no 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 un apbūves „Skujas”, Jeru pagastā, 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	„Skujas”, Endzele, Jeru pagasts, Valmieras novads, LV-4234
Kadastra numurs	9658 004 0226
Zemes vienības kadastra apzīmējums	9658 004 0226
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz 2022.gada 3.augusta nostiprinājuma lūguma, uz Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Atzīmes un aizliegumi	Nav informācijas.
Ķīlas tiesības un tās pamats	Nav informācijas.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	1.Atzīme- ceļa servitūts- 0,0306 ha. 2.Atzīme- ceļa servitūts- 0,0348 ha. 3.Atzīme- ceļa servitūts- 0,0144 ha. Pamats: 2001. gada 2. marta uzziņa Nr. 1-18.2/39 Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē īpašuma izmantošanas iespējas.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	20.10.2024.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU	
Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2024.	5431 EUR.
Zemes vienības kopējā platība	0,2031 ha, t.sk., 0,1639 ha- zemes zem ēkām, 0,0392 ha – zeme zem ceļiem.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra taisnstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Vidējs/zems.
Teritorijas uzlabojumi	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rūjienas novada teritorijas plānojumu, vērtējamā OBJEKTA atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība nav sakopta, aizaugusi ar zāli. Īpašumā aug augļu koki, dekoratīvie krūmi.

Palīgēkas	Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 9658 004 0226 002). Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1972. Pamati- dzelzsbetons, ārsienas - mūris/kokmateriāli, pārsegumi- kokmateriāli, jumta segums- azbestcements loksnes. Kopējā platība- 102,7 m ² , divstāvu. Sastāv no četrām iekštelpām (divi šķūņi, garāža, kūts). Būves fiziskais nolietojums (kadastrālās uzmērīšanas datums 28.07.2000.)- 25%. Ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Durvis, logi- koka. Labiekārtojums- elektroapgāde.					
Dzīvojamās mājas (k.apz. 9658 004 0226 002) raksturojums						
Dzīvojamās mājas kopējā platība	62,1 m ² .					
Ēkas eksploatācijas pieņemšanas gads	1972.gads.					
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva ēka.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati- dzelzsbetons; ārsienas- vieglbetona bloki ar mūra apdari; pārsegumi un karkasi – kokmateriāli.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumta konstrukcija, jumta segums – azbestcements loksnes.					
Plānojums	Telpu plānojums atbilst kadastrālās uzmērīšanas lietā esošajai būves plāna shēmai.					
Ēkas vispārējais stāvoklis	Atbilstoši 2000.gada 28.jūlijā veiktajai ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietai, ēkas fiziskais nolietojums ir ~25%. Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Iekšējās apdares stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts.					
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	<i>Telpa</i>	<i>Grīda</i>	<i>Sienas (apdare)</i>	<i>Griesti</i>	<i>Logi</i>	<i>Durvis</i>
1	<i>istaba</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
2	<i>istaba</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
3	<i>istaba</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
4	<i>virtuve</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
5	<i>vannas un tualetes telpa</i>	<i>flīzes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
6	<i>gaitenis</i>	<i>kokmateriāli</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
7	<i>vējtveris</i>	<i>prespapīrs</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)	Vienas, koka.					
Inženierkomunikācijas	Elektroapgāde (220V). Ūdensapgāde- ciemata centralizētā. Vannas istabā uzstādīts elektriskais ūdens sildītājs. Kanalizācija- ciemata centralizētā. Apkure- vietējā centrālā/plīts. Virtuves telpā uzstādīts ar malku kurināms apkures katls (vērtētājam nebija iespējas to pārbaudīt darbībā).					
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvojamās mājas iekšējās elektrosistēmas – sliktā tehniskā stāvoklī.					
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	Dzīvojamās mājas ūdens sistēmas- sliktā tehniskā stāvoklī.					
Apsardze	Nav.					
Vai notiek remontdarbi	Nē.					
Pašreizējā izmantošana	Īpašums netiek ekonomiski pamatoti izmantots.					
Īpašuma labākais izmantošanas veids	Zemes vienība ar dzīvojamo māju un palīgēku.					

Atrašanās vietas raksturojums, apkārtnē, piebraukšana	Novērtējamais OBJEKTS atrodas Jeru pagasta apdzīvotā vietā Endzele ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru. Apkārtnē veido privātmāju apbūve un lauksaimniecības teritorijas. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas- īpašums atrodas asfalta seguma ceļa malā. Līdz Rūjienas pilsētai ~ 4 km. Endzeles ciematā pieejama mācību iestāde, pārtikas veikals. Ciematā regulāri kursē sabiedriskais transports. Līdz Valmieras pilsētai ~ 36 km.
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, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir zemes vienība ar dzīvojamo māju un palīgēku.

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. Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, taču par spīti dramatiskajiem notikumiem pasaulē, tas saglabājas dinamisks un stabils. Atsevišķos tirgus segmentos tika novērotas krasas izmaiņas, kas tika saistītas ar "Covid 19" pandēmiju, augstajām energoresursu cenām, inflāciju un Krievijas uzsākto karadarbību Ukrainā. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. 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 ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju.

Pieprasījums pēc dzīvojamām mājām Jeru pagastā ir pazemināts, kas izskaidrojams ar vairākiem apstākļiem- zemo NĪ tirgus aktivitāti, ekonomisko situāciju reģionā un iedzīvotāju zemo maksātspēju. 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).

Iegādājoties dzīvojamo māju, galvenie kritēriji, kuriem pievērš uzmanību pircējs ir - laba ēkas kvalitāte un ilgtspējīgi tās būvniecības risinājumi, sakārtota apkārtējā infrastruktūra, skolu, bērnudārzu pieejamība, droša apkārtējā vide, ērta piekļuve, laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība. Maz pieprasītas ir dzīvojamās mājas transformētajās lauksaimniecības zemēs ar nepabeigtu iekšējo apdari, bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma.

Kopš 2022.gada 1.janvāra līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Jeru pagastā ir reģistrēti 10 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un privātmājas nekustamajiem īpašumiem. Cenas svārstās no 70 līdz 400 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās vidēji no 10 000 EUR līdz 40 000 EUR. Cenas atkarīgas no īpašuma fiziskā stāvokļa un atrašanās vietas.

2022. gada 24. februārī uzsāktas kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību, tas uzskatāms par vidēji eksponējamu Jeru pagasta nekustamā īpašuma tirgū.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Jeru pagasta apdzīvota vieta Endzele ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- OBJEKTS sastāv no dzīvojamās mājas, palīgēkas un piemājas teritorijas;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, zemes vienības reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems;
- zemes vienība nav sakopta;
- saskaņā ar Rūjienas novada teritorijas plānojumu, vērtējamā OBJEKTA atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija;
- dzīvojamās mājas platība ir 62,1 m², ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, iekšējās apdares stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts;
- palīgēkas platība ir 102,7 m², ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs;
- pieejamās komunikācijas: elektroapgāde (220 V), ūdens apgāde – ciemata centralizētā (mājā uzstādīts ūdens elektriskais sildītājs); kanalizācija- ciemata centralizētā, apkure – vietējā centrālā/plīts (vērtētājam nebija iespējas pārbaudīt centrālās apkures stāvokli darbībā);
- autotransporta novietošana iespējama iekšpagalmā;
- piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ 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 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.

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

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

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. 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.

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 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. 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 izvēlētas 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 būvmaksas.

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 telpu nomas tirgus Valmieras novadā 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, kā arī izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanai.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/>, sk.20.10.2024.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)
- Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Jauktas apbūves teritorija (JA)
- Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija (JRT)
- Apstādījumu teritorija (DA)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Ūdeņu teritorija (U)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija

Avots: Rūjienas novada teritorijas plānojums

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



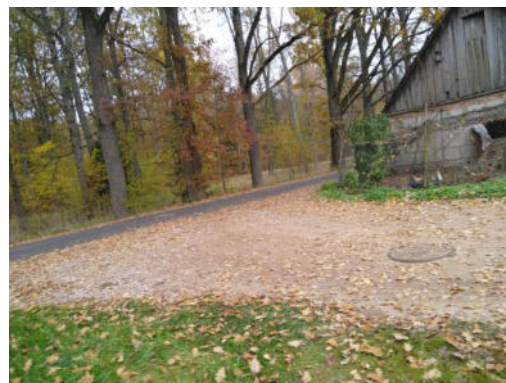
1.attēls. Zemes vienība
avots: <https://karte.lad.gov.lv/>



2.attēls. Piemājas teritorija, palīgēka



3.attēls. Piemājas teritorija, palīgēka



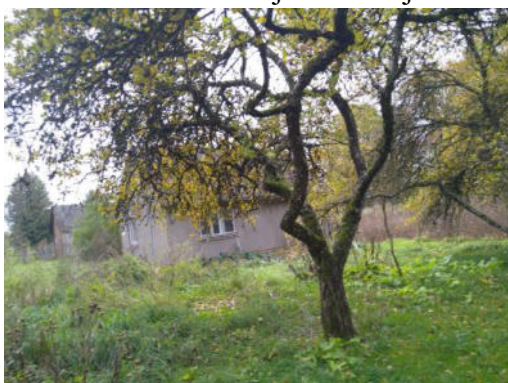
4.attēls. Piemājas teritorija



5.attēls. Piemājas teritorija



6.attēls. Piemājas teritorija



7.attēls. Piemājas teritorija, dzīvojamā māja



8. attēls. Dzīvojamā māja



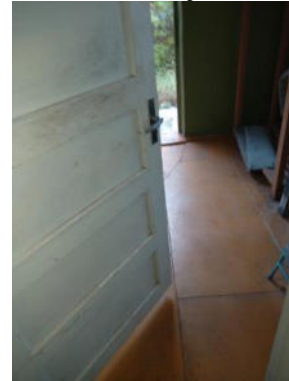
9.attēls. Dzīvojamā māja



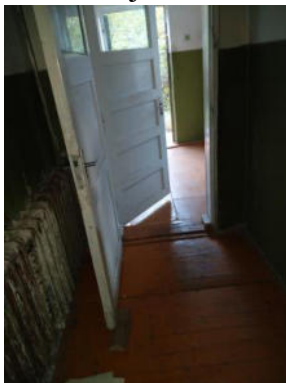
10.attēls. Dzīvojamā māja



11.attēls. Ieejas durvis mājā



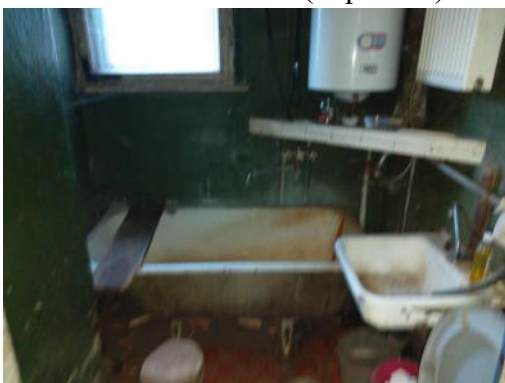
12.attēls. Vējtveris (telpa nr.7)



13.attēls. Gaitenis (telpa nr.6)



14.attēls. Gaitenis (telpa nr.6)



15.attēls. Vannas istaba un tualete (telpa nr.5)



16.attēls. Virtuve (telpa nr.4)



17.attēls. Virtuve (telpa nr.4)



18.attēls. Virtuve (telpa nr.4)



19.attēls. Istaba (telpa nr.1)



20.attēls. Istaba (telpa nr.3)



21.attēls. Istaba (telpa nr.3)



22.attēls. Istaba (telpa nr.2)



23.attēls. Istaba (telpa nr.2)



24.attēls. Istaba (telpa nr.2)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA tirgus vērtības 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, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, 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).

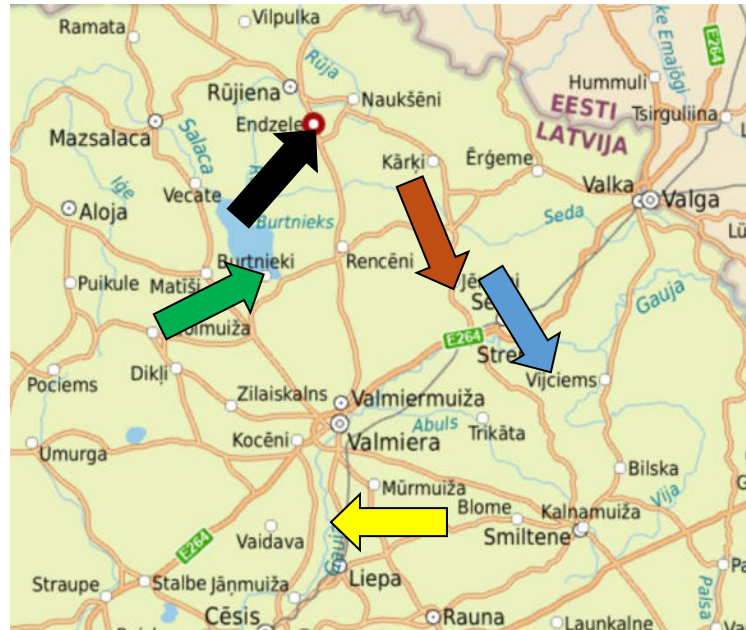
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts






<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Jaunatnes ielā, Burtnieki, Burtnieku pag., Valmieras nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://www.google.com/maps</i></p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Burtnieku ciematā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,2493 ha platībā, vienstāva dzīvojamās mājas (būvniecības gads- 1960., nolietojums-45%) ar kopējo platību 96,8 m². Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/slikts. Mājas konstrukcijas materiāli: ārsienas – ķieģeļu mūris, jumta segums– azbestcements loksnes. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde/kanalizācija- vietējā centralizētā, apkure- krāsns/plīts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Pārdošanas datums: 2024.gada augusts, cena – 15 500 EUR.</p>
--	--

<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Plāņu pagastā, Valmieras novadā</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Plāņu pagasta lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,3880 ha platībā, divstāvu dzīvojamās mājas (būvniecības gads- 1952., nolietojums- 45%) ar kopējo platību 87,9 m² un trīs palīgēkām daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Mājas konstrukcijas materiāli: ārsienas – kokmateriāli, jumta segums – azbestcements loksnes. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- aka, sausā tualete, apkure- krāsns/plīts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2024.gada jūlijs, cena – 9 000 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums Kauguru pagasts, Valmieras nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Kauguru pagasta lauku teritorijā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,3 ha platībā, vienkārt dzīvojamās mājas (būvniecības gads- 1920., nolietojums- 45%) ar kopējo platību 76,5 m² un divām palīgēkām daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Mājas konstrukcijas materiāli: ārsienas – kokmateriāli, jumta segums – azbestcements loksnes. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- aka, sausā tualete, apkure- krāsns/plīts. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā vidējas/ierobežotas. Pārdošanas datums: 2024.gada maijs, cena – 9 990 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.4: īpašums Jercēni, Jercēnu pagasts, Valmieras novads</i></p>  <p><i>Avots: https://www.google.com/maps</i></p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Jercēnu ciematā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,5 ha platībā, vienkārt dzīvojamās mājas (būvniecības gads- 1987., nolietojums- 10%) ar kopējo platību 123,8 m² un divām palīgēkām daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Mājas konstrukcijas materiāli: ārsienas – vieglbetons, jumta segums – azbestcements loksnes. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- vietējā centralizētā, kanalizācija- vietējā centralizētā, apkure- vietējā centrālā. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2024.gada aprīlis, cena – 15 000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/>, sk.20.10.2024.

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā OBJEKTA fizisko stāvokli, OBJEKTA kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir EUR 142,52 (skat.2.tabulu).

Vērtējamā īpašuma „Skujas”, Jeru pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$62,1 \text{ m}^2 \times 142,52 \text{ EUR/m}^2 = 8850,49 \text{ EUR}, \sim \mathbf{8\ 900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

62,1 m² – dzīvojamās mājas platība,
142,52 EUR/m² – noteiktā 1 m² tirgus vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie objekti			
	"Skujas", Jeru pag., Valmieras nov.	īpašums Jaunatnes iela, Burtnieki, Burtnieku pag., Valmieras nov.	īpašums Plāņu pag., Valmieras nov.	īpašums Kauguru pag., Valmieras nov.	īpašums Jercēni, Jercēnu pag., Valmieras nov.
Darījuma datums	2024-10	2024-08	2024-07	2024-05	2024-04
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Piemājas teritorijas platība, m ²	2031	2493	3880	3000	5000
Palīgēkas	1-a (daļēji apmierinošā stāvoklī)	nav	3 (daļēji apmierinošā stāvoklī)	2-as (daļēji apmierinošā stāvoklī)	2-as (daļēji apmierinošā stāvoklī)
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		15500	9000	9990	15000
Kopējā telpu platība, m ² (dzīvojamai mājai)	62,10	96,8	87,9	76,5	123,8
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena, EUR		160,12	102,39	130,59	121,16
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 koriģētā 1m² pārdošanas cena, EUR		160,12	102,39	130,59	121,16
Stāvu skaits	vienstāva vieglbetona	vienstāva ķieģeļu mūra	divstāvu koka	vienstāva koka	vienstāva vieglbetona
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	ciemata centralizētā	vietējā centralizētā	aka	aka	vietējā centrālā
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	plīts/vietējā centrālā	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts	vietējā centrālā
* kanalizācija	ciemata centralizētā	vietējā centralizētā	sausā tualete	sausā tualete	vietējā centrālā
* elektroapgāde	220 V	220 V	220 V	220 V	220 V
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	5	5	0
Korekcija uz zemes platības ietekmi uz cenu		0	3	2	5
Korekcija uz palīgēku īpašvaru/ fizisko stāvokli		2	-1	-1	-1
Korekcija uz mājas telpu platības ietekmi uz 1 m ² cenu		3	3	0	5
Korekcija uz mājas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz mājas plānojumu		0	-2	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas uzlabojumiem		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		2	7	7	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem		0	5	0	0
Citas korekcijas (piebraukšanas iespējas)		0	0	5	0
Kopējā korekcija		5	18	16	7
Korekcijas koeficients		1,05	1,18	1,16	1,07
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	142,52	168,13	120,82	151,48	129,64
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	8850,49				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	8900				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Skujas”, Jeru pagastā, Valmieras novadā novērtējumu 2024.gada 20.oktobrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 8 900
(astoņi tūkstoši deviņi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000000485

Kadastra numurs: 96580040226

Nosaukums: Skujas

"Skujas", Jeru pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 9658- 004- 0226.		2031 m ²
1.2. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 001) un palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 002). <i>Žurn. Nr. 30000001058, lēmums 30.04.2001., tiesnese Lolita Marovska</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jeru pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043013.	1	
1.2. Pamats: 2001. gada 2. marta uzziņa Nr. 1-18.2/39, 2000. gada 19. decembra zvērināta revidenta izziņa. <i>Žurn. Nr. 30000001058, lēmums 30.04.2001., tiesnese Lolita Marovska</i>		
2.1. Persona: Jeru pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000043013. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: 2022.gada 3.augusta nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005662181, lēmums 11.08.2022., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūts.		306 m ²
1.2. Atzīme - ceļa servitūts.		348 m ²
1.3. Atzīme - ceļa servitūts.		144 m ²
1.4. Pamats: 2001. gada 2. marta uzziņa Nr. 1-18.2/39. <i>Žurn. Nr. 30000001058, lēmums 30.04.2001., tiesnese Lolita Marovska</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 03.10.2024 15:20:58.

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.

45-1-5-9658-167/1

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
VALMIERAS RAJONA FILIĀLE

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Valmieras rajons

_____ pilsēta

_____ iela Nr. _____

Jeru pagasts

Skujos māju nosaukums

Dzīvojamā

(Būves nosaukums)



BŪVES KADAŠTRA APZĪMĒJUMS

9658 / 004 / 0226 001

G.Mencis

Arhīva lietas Nr. 6318

BŪVES TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 96580040226001-02
2. Būves nosaukums: Dzīvojamā ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 96580040226001
4. Būves adrese: Valmieras raj. Jeru pag. Skujas
5. Pēdējās apsekošanas datums: 28/07/2000
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Jeru pagasta padome
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 28/07/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Uldis Krūmiņš
9. Izpildes datums: 28/07/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ģirts Mencis
11. Pārbaudes datums: 31/07/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 22 28/07/2000 Jeru pagasta padome
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Solvita Kokorēviča



INFORMĀCIJA PAR BŪVI

16. Būves galvenais izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas
17. Būves ģeokods:
18. Būves tips: 11100305
19. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
20. Būves ārsienu materiāls: 03 Vieglobetons
21. Būves stāvu skaits:
- 21.1. Virszemes: 1
- 21.2. Pazemes: 0
22. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1972
23. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
24. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- 24.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons apmierinošs
- 24.2. Būves ār sienas Vieglobetons apmierinošs
- 24.3. Būves pārsegumi Koks apmierinošs
- 24.4. Būves jumts Azbestcements loksnes apmierinošs
25. Būves fiziskais nolietojums (%): 25
26. Būves apbūves laukums (kv.m.): 79.8
27. Būvtilpums (kub.m.): 229
28. Būves kopējā platība (kv.m.): 62.1
29. Būves lietderībā platība (kv.m.): 62.1
- 29.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 62.1
- 29.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
30. Telpu grupu skaits būvē: 1
31. Dzīvokļu skaits būvē: 1
32. Labiekārtojums:
32. 2. Vietējā centralizētā apkure
32. 4. Elektroapgāde
32. 5. Aukstā ūdens apgāde
32. 8. Kanalizācija
32. 11 Savietotā sanitārtehniskā telpa 1
33. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

- Būves kopējā platība (kv. m.): 62.1
- Būves lietderīgā platība (kv. m.): 62.1
- Dzīvokļu kopējā platība (kv. m.): 62.1
- Dzīvokļu platība (kv. m.): 62.1
- Dzīvojamā platība (kv. m.): 36.9
- Dzīvokļu paligtelpu platība (kv. m.): 25.2

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv. m.): 0
Nedzīvojamo telpu platība (kv. m.): 0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv. m.): 0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv. m.): 0
Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv. m.): 0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv. m.): 0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv. m.): 0

001 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 62.1

Stāvs: 1

Telpu grupas numurs: 001

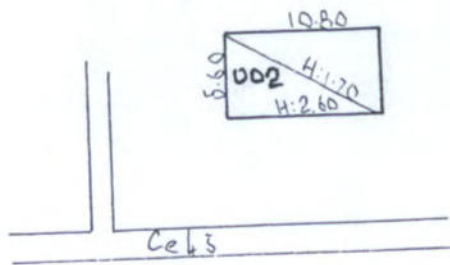
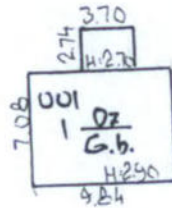
Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa māja (telpu grupa)

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	8.4	2.65	
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	13.7	2.65	
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	14.8	2.65	
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.8	2.65	
5	Vannas un tualetes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.65	
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	6.6	2.65	
7	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	7.8	2.5	

BŪVJU NUMERĀCIJAS PĀREJAS TABŪLA	
Būves lītešs	Būves kadastra apzīmējums
	96.58.004.0226.001
	96.58.004.0226.002

44



ĒKU NOVIETOJUMA PLĀNS		Zemes kadastra numurs	96.58.004.0226
Izpildīja	U. Krūmiņš	Paraksts	Datums 28.07.2000
Pārbaudīja		Paraksts	Datums

1-5-9658-674/1

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
VALMIERAS RAJONA FILIĀLE

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Valmieras rajons

_____ pilsēta

_____ iela Nr. _____

Jeru _____ pagasts

Skujas _____ māju nosaukums

Saimniecības ēka

(Būves nosaukums)



G. Mencis


BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

9658 004 / 0226 002

Arhīva lietas Nr. 6318

BŪVES TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 96580040226002-03
 2. Būves nosaukums: Saimniecības ēka
 3. Būves kadastra apzīmējums: 96580040226002
 4. Būves adrese: Valmieras raj. Jeru pag. Skujas
 5. Pēdējās apsekošanas datums: 28/07/2000
 6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Jeru poagasta padome
 7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 28/07/2000
 8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Uldis Krūmiņš 
 9. Izpildes datums: 28/07/2000
 10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ģirts Mencis
 11. Pārbaudes datums: 07/08/2000
 12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 22 28/07/2000 Jeru pagasta padome
 13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
 14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 30
 15. Pasūtījuma pieņēmējs: Solvita Kokorēviča
-

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

16. Būves galvenais izmantošanas veids: 1101 Dzīvojamo namu palīgēkas
17. Būves ģeokods:
18. Būves tips: 11010102
19. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
20. Būves ārsienu materiāls: 03 Vieglobetons
21. Būves stāvu skaits:
- 21.1. Virszemes: 2
- 21.2. Pazemes: 0
22. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1972
23. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
24. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------|
| 24.1. Būves pamati | Dzelzsbetons/betons | apmierinošs |
| 24.2. Būves ār sienas | Koks/mūris | apmierinošs |
| 24.3. Būves pārsegumi | Koks | apmierinošs |
| 24.4. Būves jumts | Azbestcements loksnes | apmierinošs |
25. Būves fiziskais nolietojums (%): 25
26. Būves apbūves laukums (kv.m.): 60.5
27. Būvtilpums (kub.m.): 260
28. Būves kopējā platība (kv.m.): 102.7
29. Būves lietderībā platība (kv.m.): 102.7
- 29.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
- 29.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 102.7
30. Telpu grupu skaits būvē: 1
31. Dzīvokļu skaits būvē:
32. Labiekārtojums:
32. 4. Elektroapgāde
33. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

- Būves kopējā platība (kv. m.): 102.7
- Būves lietderīgā platība (kv. m.): 102.7
- 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.): 102.7
- Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv. m.): 102.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv. m.): 0

Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv. m.): 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv. m.): 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv. m.): 0

001 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 102.7

Stāvs: 1

Telpu grupas numurs: 001

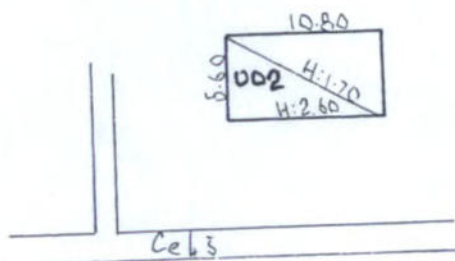
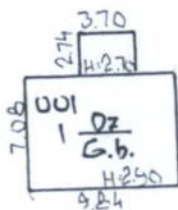
Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1270 Cita telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	20.8	2.4	
2	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	14.5	2.4	
3	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	15	2.4	
4	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	52.4	1.7	

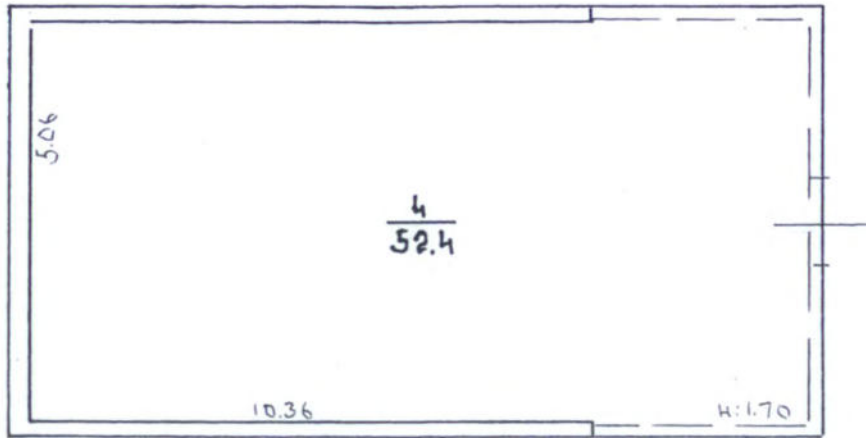
BŪVJU NUMERĀCIJAS PĀREJAS TABŪLA	
Būves līcis	Būves kadastra apzīmējums
	96.58.004.0226.001
	96.58.004.0226.002

22

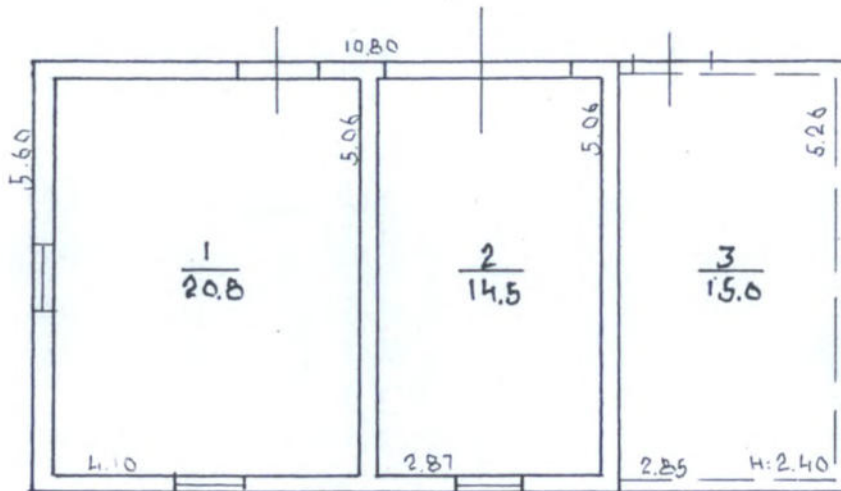


ĒKU NOVĪETOJUMA PLĀNS		Zemes kadastra numurs	96.58.004.0226
Izpildīja	U. Krūmiņš	Paraksts	Datums 28.07.2000
Pārbaudīja		Paraksts	Datums

II stāvs



I stāvs



BŪVES STĀVA PLĀNS

Buves kadastra apzīmējums

9658

004

0226

002

Izpildīja U. Krumiņš

Paraksts

Pārbaudīja

Paraksts

Datums 28.07.2000.

Datums



LATVIJAS REPUBLIKA

VALMIERAS RAJONA

Jeru pagasta

ZEMES GABALA „SKUJAS”

Zemes kadastra Nr. 9658 004 0226

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jeru pagasta zemes komisijas

1996. gada 8. oktobra sēdes protokolam Nr.9 §11

Robežu plāns sastādīts pēc 2000.gada jūnija

uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1000

Zemes kopplatība ir 2031m²

Zemes īpašums reģistrēts _____ zemesgrāmatu

nodaļas _____ zemesgrāmatā

200 ____ . gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Nodaļas tiesnesis _____

VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Valmieras rajona filiāle

Filiāles vadītāja

D.Zušmane

EKSPLIKĀCIJA

1	2	Zemes lietošanas veidi													16
		3	tai skaitā				8	9	10	11	12	13	14	15	
			4	5	6	7									
1.	2031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1639	392	-	-

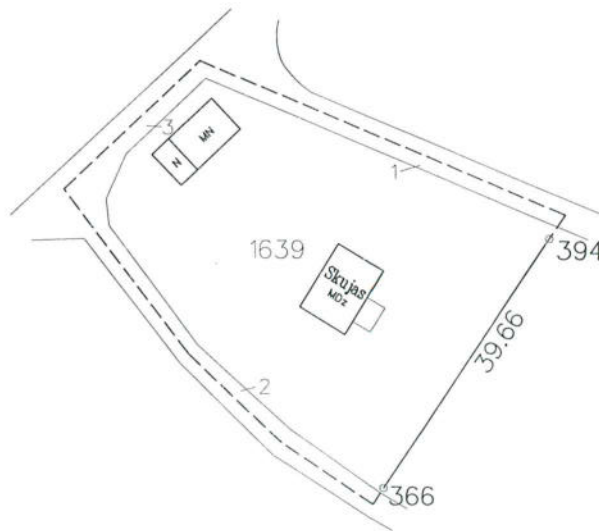
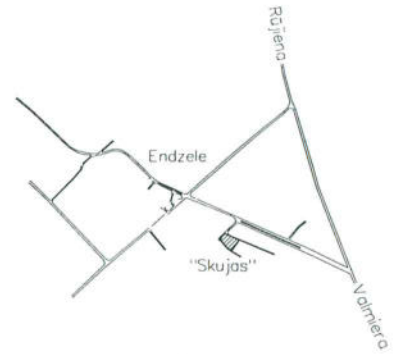
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

	X	Y
394	413588.74	581330.92
366	413555.69	581309.02

Latvijas koordinātu 1992. g. sistēma
Mēroga koeficients 0.999681

Platība 2031 m²

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA



Aprobežojumi

- 1 - Ceļa servitūts - 6m; 51m; 306m²
- 2 - Ceļa servitūts - 6m; 58m; 348m²
- 3 - Ceļa servitūts - 6m; 24m; 144m²

Mērogs 1:1000

VZD uzskaites Nr.

482

VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Valmieras rajona filiāle
Nekustamā īpašuma formēšanas birojs

vadītājs	v. i. <i>Rhealijs</i>	T. Megnis	21.07.2000
mērnieks	<i>Skujas</i>	I. Kucka	13.06.2000.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96580040226	Skujas	5431	100000000485	Jeru pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5431
Kopplatība:	0.2031
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5431 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7474 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	5431 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7474 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; 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
96580040226	1/1	1182	"Skujas", Endzele, Jeru pag., Valmieras nov., LV-4234

Kadastrālā vērtība (EUR):	1182
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2031
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1182 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1266 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; 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
96580040226001	1/1	3380	"Skujas", Endzele, Jeru pag., Valmieras nov., LV-4234	Dzīvojamā ēka
96580040226002	1/1	869	"Skujas", Endzele, Jeru pag., Valmieras nov., LV-4234	Saimniecības ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2031
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1639
Zemes zem ceļiem platība:	0.0392
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2031	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0306	ha
2	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0348	ha
3	-	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0144	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Ināra Kucka	14.06.2000

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96580040226001	1/1	3380	"Skujas", Endzele, Jeru pag., Valmieras nov., LV-4234	Dzīvojamā ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	3380
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3380 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	62.1
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ār sienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1972
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	28.07.2000

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	62.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	62.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	62.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	62.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	36.9
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	25.2
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

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	25
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96580040226001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	3380
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3380 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	28.07.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	62.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	62.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	62.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	36.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	25.2
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	2.65	-	-	8.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	13.7	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	14.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	7.8	-
5	Vannas un tualetes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	3.0	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	6.6	-
7	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	7.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Būvtilpums	-	229.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	79.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1972	-	25
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	-	1972	-	25
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1972	-	25
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1972	-	25

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96580040226002	1/1	869	"Skujas", Endzele, Jeru pag., Valmieras nov., LV-4234	Saimniecības ēka

96580040226002	1/1	869	"Skujas", Endzele, Jeru pag., Valmieras nov., LV-4234	Saimniecības ēka
----------------	-----	-----	---	------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	869
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	869 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2234 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	102.7
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:	1972
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	28.07.2000

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	102.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	102.7
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.):	102.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	102.7
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:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	25
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96580040226002001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	869
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	869 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2234 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	28.07.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	102.7
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.):	102.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	102.7
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	2.4	-	-	20.8	-
2	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	14.5	-
3	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	15.0	-
4	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.7	-	-	52.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	60.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būvtilpums	-	260.0 kub.m.	-	-
------------	---	--------------	---	---

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1972	-	25
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	-	1972	-	25
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1972	-	25
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1972	-	25

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	96580040226	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jeru pagasta zemesgrāmata	11.08.2022	-
Jeru pagasta zemesgrāmata	30.04.2001	-

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
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	02.03.2001	1-18.2/39	Jeru pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	21.07.2000	-	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras rajona filiāles Nekustamā īpašuma formēšanas birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	08.10.1996	9/11.&	Jeru pagasta Zemes komisija

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