

## Nekustamā īpašuma



### **"Tiltlejas" - 3, Strenči, Valmieras novads**

Tirgus vērtības aprēķins

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

2022.gada 29.septembris

Par nekustamā īpašuma  
**"Tiltlejas" - 3, Strenči, Valmieras novads**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **45,0 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **450/1936** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apzīmējums 9417 001 0907) un trīs palīgēkām, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Strenču pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000170659 - 3** ar kadastra Nr. **9417 900 0253**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 20.septembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**2 900,- EUR**  
**(Divi tūkstoši deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atsپوگوļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

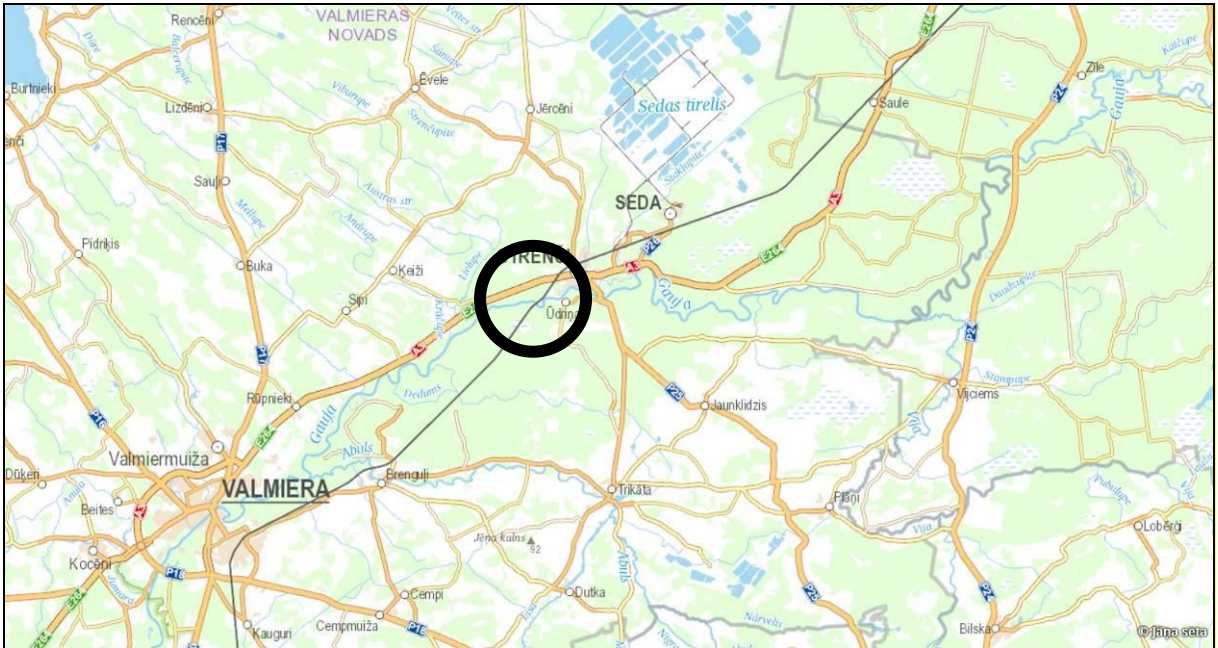
## Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	5
4. Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala izvietojums apkārtnē .....	6
5. Dzīvokļa plāns .....	7
6. Foto attēli .....	8
7. Vērtības definīcija.....	12
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	12
9. Tirgus analīze.....	14
10. Atrašanās vieta .....	15
11. Ēkas īss apraksts .....	15
12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība .....	15
13. Dzīvokļa īss apraksts .....	16
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	17
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	17
16. Novērtēšanas pieejas.....	18
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	18
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	19
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	20
20. Iegūtā vērtība .....	21
21. Neatkarības apliecinājums .....	21
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	22

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

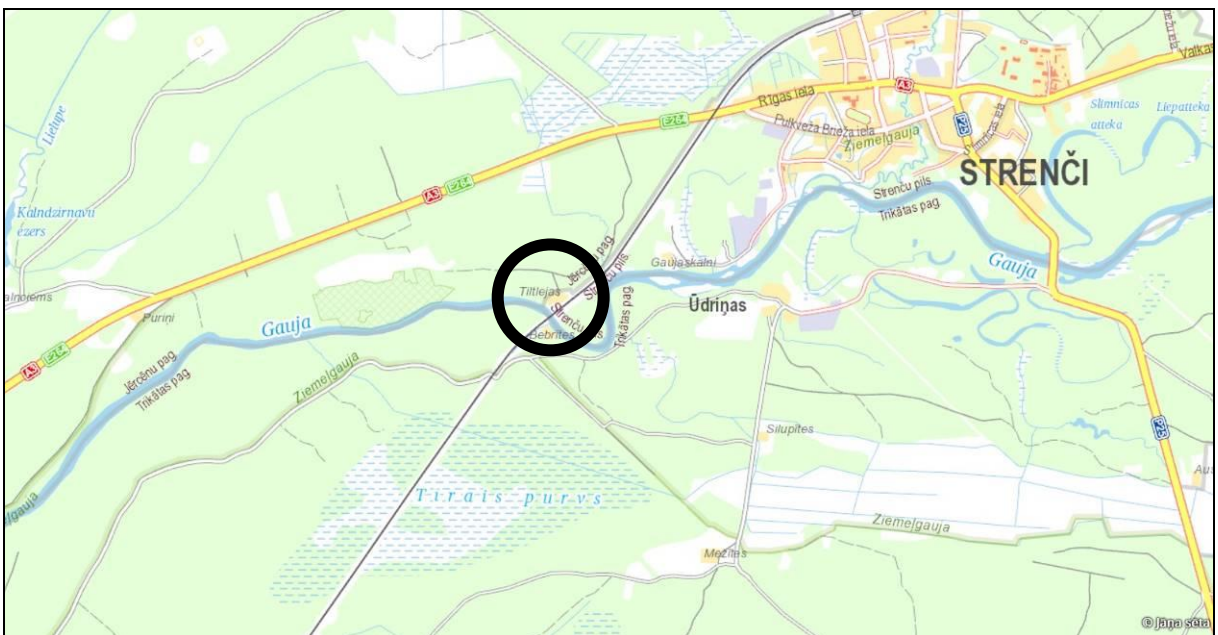
<b>Novērtējamais īpašums:</b>	Divistabu dzīvoklis <b>"Tiltlejas" - 3, Strenči, Valmieras novads</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>9417 900 0253</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Strenču pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000170659 - 3</b>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>45,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Novietojums ēkā:</b>	<b>1/1</b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Netika konstatēti
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>2 900,- EUR (Divi tūkstoši deviņi simti euro)</b>
<b>Vērtības indikatori:</b>	
<b>Tirgus vērtība par m<sup>2</sup>:</b>	<b>64,- EUR</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2022.gada 20.septembrī</b>

## 2. Novietnes plāns



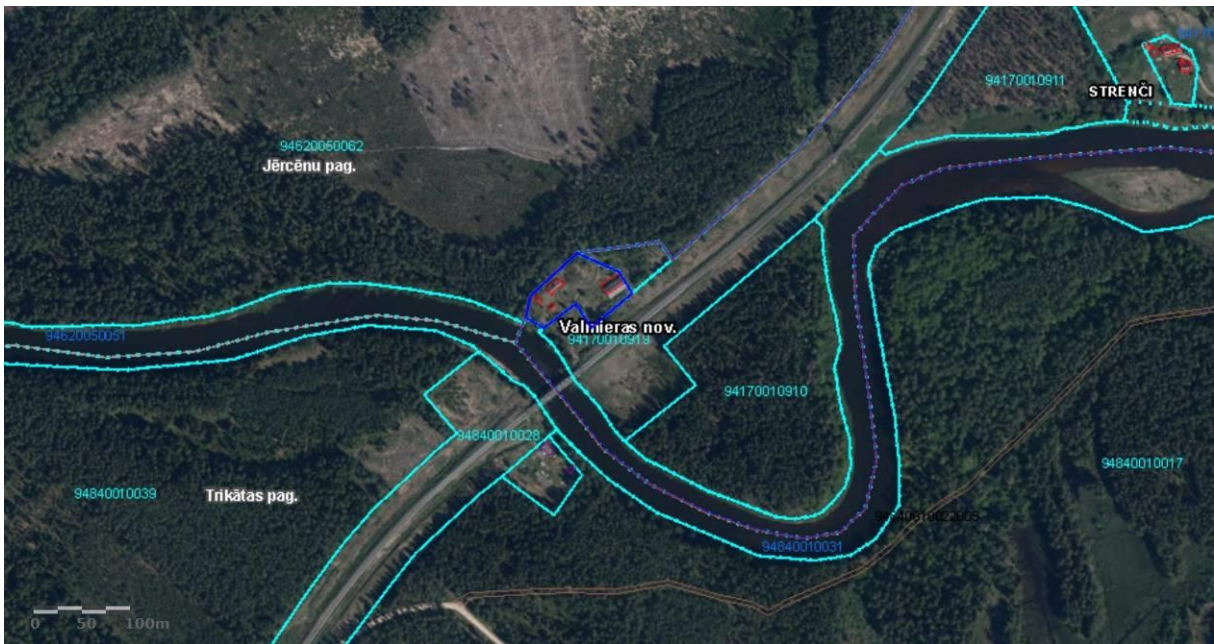
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## 3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

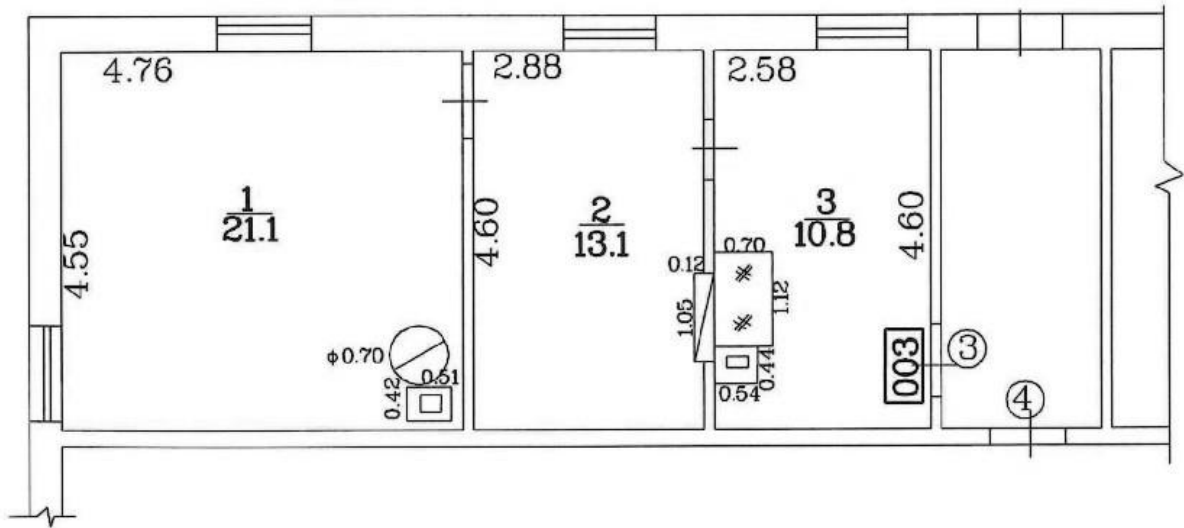
## 4. Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

## 5. Dzīvokļa plāns



## 6. Foto attēli



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**





**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Dzīvokļa iekštelpas**



**Mājas koplietošanas telpas**



**Palīgēkas**



**Palīgēkas**



**Palīgēkas**



**Palīgēkas**



**Palīgēkas**



**Palīgēkas**



**Ūdens ņemšanas vieta – aka**



**Piebraucamais ceļš**



**Piebraucamais ceļš**



**Blakus esošā Gaujas upe un dzelzceļa tilts**



**Blakus esošā Gaujas upe un dzelzceļa tilts**



**Blakus esošā Gaujas upe**

## 7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 20.septembrī**.

## 8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

## 9. Tirgus analīze

Dzīvokļu pārdevumi tuvākajā apkārtnē pēdējo 2 gadu laikā:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓	Veids ↓
Dzīvoklis	Avoti - 4, Trikāta, Trikātas pag., Valmieras nov.	D	08/06/2022	1900	2/2	3	46.9	0	4 500	96	Būvkapmeņi
Dzīvoklis	Ūdrīnas 3 - 4, Ūdrīnas, Trikātas pag., Valmieras nov.	D	26/07/2022	1962	2/2	2	47.7	0	2 500	52	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Otrā māja - 2, Jērcēni, Jērcēnu pag., Valmieras nov.	D	26/08/2021	1970	1/2	2	58.3	0	10 000	172	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Pirmā māja - 2, Jērcēni, Jērcēnu pag., Valmieras nov.	D	09/03/2021	1971	1/2	3	67.5	0	500	7	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Trešā māja - 6, Jērcēni, Jērcēnu pag., Valmieras nov.	D	09/06/2021	1970	3/3	3	60.5	0	1 440	24	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Jaunvišķi - 2, Plāņu pag., Valmieras nov.	D	06/05/2021	1923	1 - 2/2	6	173.1	0	1 140	7	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Grotas - 4, Trikātas pag., Valmieras nov.	D	07/02/2022	1926	1 - 2/2	3	59.3	0	2 000	34	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Trikātas 7 - 4, Plāņu pag., Valmieras nov.	D	23/08/2021	1961	2/2	2	48.6	0	1 100	23	Kļeņņi
Dzīvoklis	Skolas iela 5 - 2, Plāņi, Plāņu pag., Valmieras nov.	D	07/05/2021	1982	1/3	3	76.0	0	1 640	22	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Ozolgatves - 18, Ēvele, Ēveles pag., Valmieras nov.	D	14/07/2021	1990	2/3	3	68.6	0	2 000	29	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Pirmā māja - 7, Jērcēni, Jērcēnu pag., Valmieras nov.	D	21/05/2021	1971	2/2	3	66.7	0	3 500	52	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Skolas iela 5 - 13, Plāņi, Plāņu pag., Valmieras nov.	D	19/04/2021	1982	1/3	4	91.0	0	1 840	20	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Beverīnas 2 - 3, Trikāta, Trikātas pag., Valmieras nov.	D	24/03/2021	1950	1/1	2	44.3	0	1 000	23	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Skolas iela 3 - 5, Plāņi, Plāņu pag., Valmieras nov.	D	24/02/2021	1966	2/2	2	41.0	0	2 550	62	Kļeņņi
Dzīvoklis	Ūdrīnas 4 - 2, Ūdrīnas, Trikātas pag., Valmieras nov.	D	01/03/2021	1960	1/2	3	62.0	0	9 000	145	Kļeņņi
Dzīvoklis	Kūkuņi - 1, Trikātas pag., Valmieras nov.	D	12/10/2020	1930	1/1	2	41.6	0	300	7	Kokmateriāli

Aktuālie dzīvokļu piedāvājumi tuvākajā apkārtnē lietotnē [www.ss.com](http://www.ss.com) :

Sludinājumi	datums	Iela	Ist.	m2	Stāvs	Sērija	Cena, m2	Cena
<input type="checkbox"/> 	<b>Pārdod dzīvokli Nepieciešams remonts.</b>	<b>Tirgus 3</b>	<b>2</b>	<b>53</b>	<b>5/5</b>	<b>Hrušč.</b>	<b>104 €</b>	<b>5,500 €</b>
<input type="checkbox"/> 	Pārdodu 3 istabu dzīvokli Jērcēnos ar balkonu.	Jērcēni Jērcēni	3	61	2/3	103.	131 €	8,000 €
<input type="checkbox"/> 	Īpašnieks pārdod dzīvokli Dikļos, Dikļu	Dikļi Ievas 2	2	46	1/1	P. kara	174 €	8,000 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdod 2istabu dzīvokli fundamentālā mājā	Dauguļi Labrenči A	2	50	2/2	P. kara	480 €	24,000 €

## 10. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Strenču pilsētas nomalē, ~ 3 km attālumā no pilsētas centra, pie Gaujas upes, kur to šķērso dzelzceļa tilts.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Piekļūšana pie novērtējamā īpašuma pa meža ceļu caur Latvijas valsts mežiem piederošu zemes gabalu. VZD ceļa servitūts nav reģistrēts. Līdz asfaltētam autoceļam A3 ~ 1,5 km.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Tuvākā apkārtnē nav apbūves, blakus atrodas dzelzceļa tilts un Gaujas upe. Infrastruktūras objekti atrodas Strenču pilsētas centrālajā daļā ~ 3 km attālumā no vērtējamā īpašuma.

## 11. Ēkas īss apraksts

<b>Ēka/projekts:</b>	<b>4-dzīvokļu koka māja</b>
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	1
<b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>	Ļoti slikts
<b>Lifti:</b>	—
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	1950.
<b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:</b>	—
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Ļoti slikts
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	VZD reģistrēts pieslēgums elektroapgādei, dabā netika konstatēts

## 12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2022.</b>
<b>Kopējā kadastrālā vērtība:</b>	<b>1334,- EUR</b>
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	719,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	452,56 EUR
t.sk. būves 001 d.d. kadastrālā vērtība:	30,91 EUR
t.sk. būves 002 d.d. kadastrālā vērtība:	65,78 EUR
t.sk. būves 003 d.d. kadastrālā vērtība:	53,69 EUR
t.sk. būves 004 d.d. kadastrālā vērtība:	12,55 EUR

### 13. Dzīvokļa īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.25	-	-	21.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.25	-	-	13.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.25	-	-	10.8	-

Apsekojot novērtējamo objektu dabā, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis ilglaicīgi netiek apdzīvots un ļoti sliktā tehniskā un estētiskajā stāvoklī.



## 14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

## 15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

**Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Īpašums atrodas Gaujas upes krastā
- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā

**Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Dzīvojamā māja netiek apdzīvota
- Dzīvoklis ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī
- Piekļūšana pie īpašuma pa meža ceļu

## 16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai Īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā Īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā Īpašuma tirgus vērtību.

## 17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

**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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem Īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa Īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie Īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs Īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par Īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga Īpašuma iegādi vai nomu.

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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā Īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo Īpašumu un salīdzināmiem Īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – daudz labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – daudz sliktāks.un citu profesionāļu konsultācijas, kuri ir labi informēti par cenām konkrētiem Īpašuma veidiem.

## 18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

### Salīdzināmais objekts Nr. 1

Adrese:	Tiltlejas – 1, Strenči, Valmieras novads
Kopējā platība, m <sup>2</sup> :	32,7
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	1950.gadā celta koka māja
Novietojums ēkā:	1/1
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts
Pārdošanas datums:	28.08.2020.
Cena:	<b>2 250,- EUR</b>
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese:	Tiltlejas – 2, Strenči, Valmieras novads
Kopējā platība, m <sup>2</sup> :	52,2
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	1950.gadā celta koka māja
Novietojums ēkā:	1/1
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts
Pārdošanas datums:	28.08.2020.
Cena:	<b>3 050,- EUR</b>
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese:	Tiltlejas – 4, Strenči, Valmieras novads
Kopējā platība, m <sup>2</sup> :	65,2
Istabu skaits:	2
Ēka/projekts:	1950.gadā celta koka māja
Novietojums ēkā:	1/1
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts
Pārdošanas datums:	28.08.2020.
Cena:	<b>3 550,- EUR</b>
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā

## 19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Ēka/projekts	<b>Koka māja</b>	<b>Koka māja</b>			<b>Koka māja</b>			<b>Koka māja</b>		
Cena, EUR	---	2 250			3 050			3 550		
Platība, m2	45	32,7			52,2			65,2		
Cena par m2, EUR	---	68,81			58,43			54,45		
Vērtības koriģēšana:	<b>Raksturojums</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Pārdošanas laiks	---	28.08.2020.	5%	3,44	28.08.2020.	5%	2,92	28.08.2020.	5%	2,72
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	---	<b>72,25</b>			<b>61,35</b>			<b>57,17</b>		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtņē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Nedaudz mazāks	-5%	-3,61	Nedaudz lielāks	3%	1,84	Lielāks	10%	5,72
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0
<i>Kopējā korekcija par m2, EUR</i>		<b>68,64</b>	<b>-5%</b>	<b>-3,61</b>	<b>63,19</b>	<b>3%</b>	<b>1,84</b>	<b>62,89</b>	<b>10%</b>	<b>5,72</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>64,91</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>2 900</b>									

## 20. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**2 900,- EUR**  
**(Divi tūkstoši deviņi simti euro)**

## 21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atbildība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

**Vērtētāja asistents:** \_\_\_\_\_  
(Mareks Miķelsons)

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

## 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

## Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

**Strenču pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000170659 - 3**

**Kadastra numurs: 94179000253**

**"Tiltlejas" - 3, Strenči, Valmieras nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 3. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apzīmējums 9417 001 0907) un trīs palīgēkām. <i>Žurn. Nr. 300003271810, lēmums 24.07.2012., tiesnese Aija Grāve</i>	450/1936	45 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: RAIMONDS ZAKOVSKIS, personas kods 210560-10033. 1.2. Pamats: 2007.gada 4.janvāra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003271810, lēmums 24.07.2012., tiesnese Aija Grāve</i>	1	
2.1. Persona: RAIMONDS ZAKOVSKIS, personas kods 210560-10033. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: RZ AUGSTA RISKĀ INVESTĪCIJAS, SIA, nodokļu maksātāja kods 40103565052.	1	
2.3. Pamats: 2012.gada 3.decembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003347555, lēmums 17.12.2012., tiesnese Aija Grāve</i>		1600.00 LVL
3.1. Persona: SIA "Medību bāze" (iepriekš RZ AUGSTA RISKĀ INVESTĪCIJAS), reģistrācijas numurs 40103565052. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
3.3. Pamats: Vidzemes rajona tiesas 2021.gada 30.augusta spriedums lietā Nr. C71255721 (stājies likumīgā spēkā 2021.gada 21.septembrī), 2022.gada 1.jūlija akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma "Tiltlejas" - 3, Strenčos, Valmieras novadā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. <i>Žurn. Nr. 300005654110, lēmums 03.08.2022., tiesnese Inese Čakša</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. No nekustama īpašuma "Tiltlejas", Strenči, Strenču nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000170659) pāriet apgrūtinājumi: <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005654110)</i>	
1.2. Atzīme - elektrisko tīklu 0,4 kV gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005654110)</i>	
1.3. Atzīme - elektrisko tīklu 0,4 kV gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005654110)</i>	
1.4. Atzīme - Gaujas upes aizsargjosla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005654110)</i>	
1.5. Atzīme - Gaujas upes tauvas josla. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005654110)</i>	
1.6. Atzīme - dzelzceļa aizsargjosla.	

Lapa 1 no 2

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<b>Žurn. Nr. 300003271810, lēmums 24.07.2012., tiesnese Aija Grāve</b> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005654110)</b>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<b>1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 (žurnāls Nr.300003271810, 23.07.2012). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts.</b> <b>Žurn. Nr. 300005654110, lēmums 03.08.2022., tiesnese Inese Čakša</b>	

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: Eva Sķestere. Pieprasījums izdarīts 17.08.2022. 14:09:07.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.



Uzsk. Nr. 16-9417-138/1

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA  
**VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA**

VALKAS rajons

\_\_\_\_\_ pagasts

STREŅCI pilsēta/pilsētas lauku teritorija

Telpu grupas adrese TILTEJAS DZ.3

Telpu grupas numurs būvē 001-003

Telpu grupas nosaukums DZĪVOKLIS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Arhīva lietas Nr. 537

2007. gads

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA  
ARHĪVAM

TELPU GRUPAS  
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 94170010907001003-01

Lapu skaits: 8

TELPU GRUPAS KADAstra APZĪMĒJUMS

**94170010907001003**

**Dzīvoklis**

(Telpu grupas nosaukums)

**ADRESE:** Valkas raj.  
Strenči  
Tiltlejas-3  
Pasta indekss LV-4730



**Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:** *Inese Zaula* Inese Zaula  
**Izpildes datums:** 05/07/2007

**Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:** *Jānis Krūklis* Jānis Krūklis  
**Pārbaudes datums:** 05/07/2007

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94170010907001003 Izdrukas datums: 05/07/2007 Lapa Nr. 1 no 3

120000233790

## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 94170010907001003-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94170010907001003
4. Telpu grupas adrese: Valkas raj., Strenči, Tiltlejas-3, pasta indekss LV-4730
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 19/01/2005
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji:
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 02/07/2007
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Inese Zaula
9. Izpildes datums: 05/07/2007
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Jānis Krūkliņš
11. Pārbaudes datums: 05/07/2007
12. Iesniegtie dokumenti:
  - 04.01.2007. Mājokļu aģentūra, Pirkšanas – pārdošanas līgums
  - 02.07.2007. Nr.162985, Pasūtījuma pieteikums
13. Apsekošanas datums: 19/01/2005
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Valda Andersone

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 94170010907001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11000201 daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
4. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
6. Būves stāvu skaits:
  - 6.1. Virszemes: 1
  - 6.2. Pazemes: 0
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1950
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 50
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 259.7
11. Būvtilpums (kub.m.): 909
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 208.6
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 193.6
  - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 193.6

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94170010907001003 Izdrukas datums: 05/07/2007 Lapa Nr. 2 no 3

120000233790

13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0

14. Telpu grupu skaits būvē: 6

15. Dzīvokļu skaits būvē: 4

### INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
2. Telpu grupas numurs būvē: 003
3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā: 3
6. Telpu grupas novietojums būvē:
- 6.1. Augstākā stāva numurs: 1
- 6.2. Zemākā stāva numurs: 1
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 45
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 3.25
9. Telpu grupas labiekārtojums:
9. 3. Vietēja krāsns apkure
9. 4. Elektroapgāde
11. Apsekošanas datums: 19/01/2005
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

VALSTS ZEMES DIENESTA  
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODALĀS  
Nekustamā īpašuma lietā Nr. 52P  
atsavināšanas aizliegumi un cita veida  
apgrūtinājumi nav reģistrēti

### TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.): 45

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 45

Dzīvokļa platība (kv.m.): 45

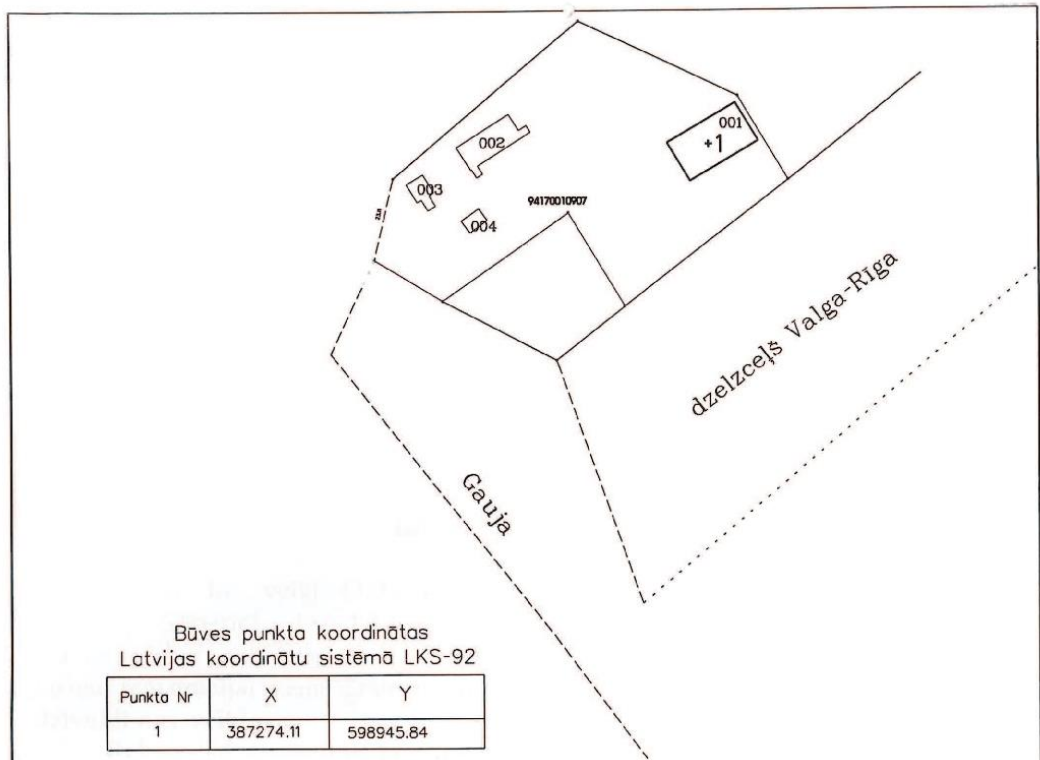
Dzīvojamā platība (kv.m.): 34.2

Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 10.8

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	21.1	3.25	
2	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	13.1	3.25	
3	1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	10.8	3.25	

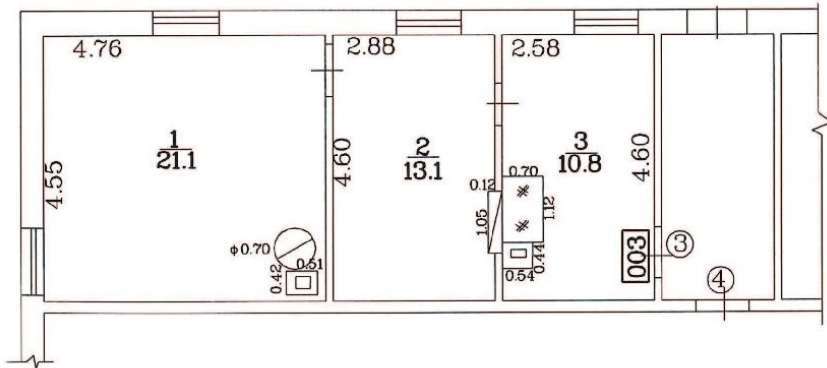
Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94170010907001003 Izdrukas datums: 05/07/2007 Lapa Nr. 3 no 3

120000233790



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta Nr	X	Y
1	387274.11	598945.84



TELPU GRUPAS PLĀNS			
Telpu grupas kadastra apzīmējums		Telpu augstums	Mērogs
94170010907001003		3.25	1:100
Uzmērija	<i>Spul</i>	Inese Zaula	04.07.2007.

c:\19417\titlejas3.dgn Jul. 04. 2007 14:15:40

Dokumenta kopijā ir aizklāti fizisko personu dati.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
94179000253	-	1334	100000170659	Strenči, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	3
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1334
Kopplatība:	45.00
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1555 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1555 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
94170010907001003	"Tiltlejas" - 3, Strenči, Valmieras novs, LV-4730	719
Kadastrālā vērtība (EUR):	719	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	875 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	3	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.01.2005	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	45
Dzīvokļu platība (kv.m.):	45
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	34.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	10.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.25	-	-	21.1	-

2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.25	-	-	13.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.25	-	-	10.8	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
94170010907	"Tiltlejas", Strenči, Valmieras nov., LV-4730	452.56	450/1936

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
94170010907001	"Tiltlejas", Strenči, Valmieras nov., LV-4730	30.91	450/1936	-
94170010907002	"Tiltlejas", Strenči, Valmieras nov., LV-4730	65.78	450/1936	Jā
94170010907003	"Tiltlejas", Strenči, Valmieras nov., LV-4730	53.69	450/1936	Jā
94170010907004	"Tiltlejas", Strenči, Valmieras nov., LV-4730	12.55	450/1936	Jā

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40103565052	SIA "Medību bāze"	1/1	juridiska persona	94179000253	Atmodas iela 88 - 7, Jelgava, LV-3007
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Strenču pilsētas zemesgrāmata	17.12.2012	-
Strenču pilsētas zemesgrāmata	24.07.2012	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Līgums ar CdZMPK	28.12.2005	-	Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"**

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

**Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692**

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs, Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

*SIA «VGG Ekspertu grupa»*  
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums

  
A. Kandeļa

LĪVA Kompetences  
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas  
POLISE NR. 776648256**



**Līguma darbības periods**

No **04.08.2022** plkst. 00:00 līdz **03.08.2023** plkst. 23:59  
Noslēgšanas datums: 27.07.2022  
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**  
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

**Apdrošinājuma ņēmējs**

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**  
Reģ. Nr.: **40003554692**  
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

**Apmaksas nosacījumi**

**Kopējā prēmija: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)**

Prēmija apmaksai: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)

Apmaksas termiņš: 04.08.2022

Bankas rekvizīti:

Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

**Atbildības limits**

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

**Apdrošinātā profesionālā darbība**

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;  
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

**Apdrošināšanas teritorija**

Latvija.

**Apdrošināšanas noteikumi**

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03

Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"

Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"

Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"

Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

**Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļidzināti**

tiek apdrošināts

**Tiešie finansiālie zaudējumi**

**Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu**

**No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi**

**Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju**

**Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa**

**Tiesāšanas izdevumi**

**Glābšanas izdevumi**

**Ekspertīzes izdevumi**

**Juridisko pakalpojumu izdevumi**

**Paplašinātais  
segums /  
Apakšlimits**

**10% no viena  
gadījuma limita**



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *92*

*Pēteris Strautmanis*

vārds, uzvārds

*300180-11224*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2005. gada 22. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2020. gada 23. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2025. gada 22. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors