

VĒRTĒŠANAS ATSKAITE

Nr. 25059/ĢM

Izpildītājs	SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss", reg. Nr. 40003411495
Pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība
Vērtēšanas objekts	"Bērzi" – 2, Rencēnu pagasts, Valmieras novads
Kadastra Nr.	9678 900 0053
Īpašuma tips	2-istabu dzīvoklis
Vērtēšanas datums	25/01/2022



ŠĪ VĒRTĒŠANAS ATSKAITE IR PARAKSĪTA AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

[SATURS](#) [KOPSAVILKUMS](#) [ZEME UN APBŪVE](#) [DZĪVOKLIS](#) [APRĒKINS](#) [TIRGUS PĀRSKATS](#) [SKAIDROJUMI](#) [PIELIKUMI](#)

1. **KOPSAVILKUMS AR SLĒDZIENU** *atgriezties uz saturu*

Izpildītājs	SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss", reģ. Nr. 40003411495
Pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība
Vērtēšanas atskaites Nr.	25059/ĢM
Vērtēšanas uzdevumus	Noteikt nekustamā īpašuma <u>nosacīto cenu (tirgus vērtību)</u> atsavināšanai paredzētam Valmieras novada pašvaldībai piederošam dzīvoklim.
Vērtējuma mērķis	Iesniegšana Valmieras novada domei .

! *Šī vērtēšanas atskaite ir konfidenciāla, izmantojama tikai pasūtītāja vajadzībām saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu un mērķi. To nedrīkst izmantot citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas atļaujas. Atskaite ir derīga tikai pilnā apmērā ar fizisku vai drošu elektronisku parakstu kas satur laika zīmogu.*

VĒRTĒŠANAS OBJEKTS

Adrese	Rencēnu pagasts, Valmieras novads, LV-4232
Kadastra Nr.	9678 900 0053
Īpašuma tips	2-istabu dzīvoklis
Īpašuma platība	47,5 m ²
Iekštelpu stāvoklis	Avārijas stāvoklis
Esošā izmantošana	Dzīvoklis
Labākā izmantošana	Dzīvoklis
Patvaļīgā būvniecība	Nav. Plānojums dabā atbilst kadastrālās uzmērīšanas lietai.
Apsekošana	Īpašuma apsekošanas datums - 25/01/2022
Īpašumtiesības	Reģistrētas Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000024675 – 2
Īpašnieki	1/1 domājamās daļas - juridiska persona
Ēkas d. daļas	483/2112 domājamās daļas (ēkas kad. apzīmējumi <u>96780050036007</u> – dzīvojamā māja, <u>96780050036008</u> – kūts, <u>96780050036009</u> – šķūnis, <u>96780050036010</u> – šķūnis, <u>96780050036011</u> – šķūnis)
Zemes d. daļas	Nav. Zemes vienība ar nosaukumu "Bērzi", kas atrodas Rencēnu pagastā, Valmieras novadā (kadastra apzīmējums 9678 005 0488), uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās māja un palīgēkas, neietilps īpašuma sastāvā, un saskaņā ar LR VZD Kadastra informāciju zemes īpašnieks ir fiziska personas. Zemes vienība reģistrēta Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000611622.
Hipotēkas	Nav.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļumu un VZD kadastra datiem – nav reģistrēti . Apgrūtinājumi kas būtiski ietekmē vērtību – nav .

VĒRTĒJUMA SLĒDZIENS

Īpašie pieņēmumi	Nav
Nosacītā cena (tirgus vērtība)	3 400 EUR Trīs tūkstoši četri simti
Tirgus prognoze	Ņemot vērā vērtējamā objekta sastāvu, tehnisko un juridisko stāvokli, kā arī konstatētās tirgus tendences novērtēšanas dienā, nav pamata uzskatīt ka vērtība varētu būt pakļauta straujām izmaiņām pārskatāmā nākotnē. Paredzams stabils, ar kopējo ekonomisko situāciju sabalansēts tirgus vērtības pieaugums nākotnē.
Vērtēšanas datums	25/01/2022
Sertificētais vērtētājs	Mārcis Ornicāns - LĪVA sertifikāts Nr. 135
Vērtētāja asistents	Ģirts Mencis
Atskaites paraksts	Mārcis Ornicāns - SIA "Ober haus vērtēšanas serviss", Pilnvara Nr. 09-001/2021

2. **ZEME UN APBŪVE** *atgriezties uz saturu*



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Īpašuma adrese

Atrašanās vieta

Apkārt esošā apbūvētā vide

Infrastruktūra

Novietojuma kvalitāte

“Bērzi” - 2, Rencēnu pagasts, Valmieras novads, LV-4232

Rencēnu pagasts – Līdzēni

Lauku viensētas, lauksaimniecības ražošanas apbūve

Vāja (tuvumā nav veikali un skolas, salīdzinoši tālu sabiedriskais transports)

Kopumā apmierinoša





Dzīvojamās ēkas pagalms



Pagalma kopskati



Palīgēkas



Palīgēka, kura nav reģistrēta ZG



Skats uz īpašumu no piebraucamā ceļa



Piebraucamais ceļš

ĒKAS RAKSTUROJUMS

Ēkas tips	Padomju laika – lauku specprojekts
Ēkas būvniecības gads	1960. gads
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads	-
Ēkas stāvu skaits	2
Ēkas sienu materiāls	Silikātķieģeļi
Lifts	Nav
Kāpņutelpas stāvoklis	Apmierinošs , neremontēta, kāpņutelpa nav slēdzama
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs , nav siltināta, bez būtiska remonta
Piebraucamie ceļi	Apmierinošas kvalitātes. – grants seguma
Auto novietnes	Piemājas teritorija – laba.
Zemes gabala labiekārtojums	Zaļā zona, grantēts pagalms.

3. **DZĪVOKĻA APRAKSTS AR BILDĒM** *atgriežties uz saturu*



Dzīvojamā istaba Nr.1 – pēc inventarizācijas plāna



Dzīvojamā istaba Nr.7



Virtuve Nr.6



Vannas istaba Nr.2

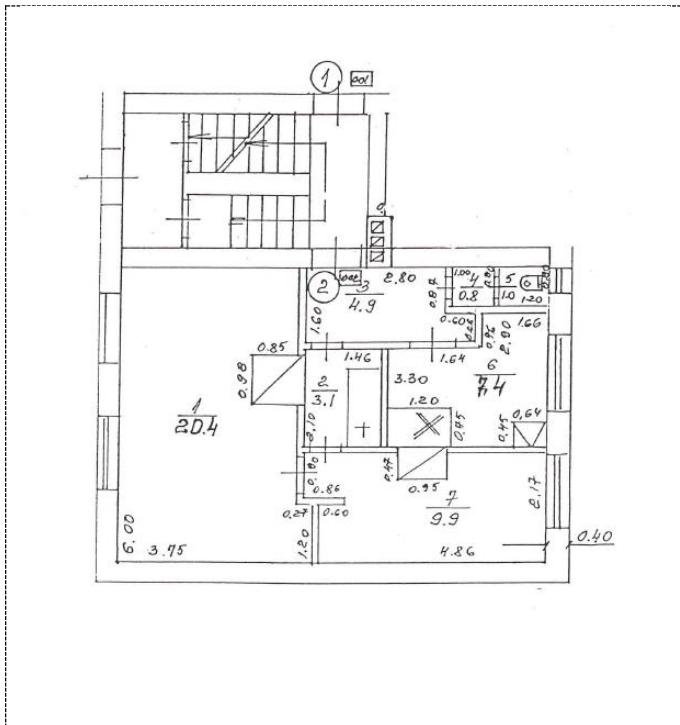


Gaitenis Nr.3



Gaitenis Nr.5 un tualete Nr.6

Dzīvokļa platība	47,5 m ²	
Dzīvokļa novietojums ēkā	1 no 2 stāviem, skats uz pagalma pusi un pagalma pusi	
Plānojums	Neatbilst tirgus prasībām..	
Iekštelpu apdares stāvoklis	Slikts. Neremontēts	
Komunikācijas	<p>Apkure</p> <p>Aukstā ūdens apgāde</p> <p>Karstā ūdens apgāde</p> <p>Kanalizācija</p> <p>Elektroapgāde</p> <p>Gāzes apgāde</p>	<p>Vietējā krāsns</p> <p>Vietējā centralizētā (artēziskā aka)</p> <p>Nav</p> <p>Individuālā</p> <p>Centralizētā</p> <p>Nav</p>
Iekštelpu apdare	<p>Ailes</p> <p>Griesti</p> <p>Sienas</p> <p>Grīdas</p> <p>Santehnika</p> <p>Virtuves iekārta</p>	<p>Koka durvis, koka logi.</p> <p>Apdare nolietojusies</p> <p>Apdare nolietojusies</p> <p>Koka dēļu, apdare nolietojusies</p> <p>Nolietojusies, nelietojama</p> <p>Nav</p>



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	1	2.47	-	-	20.4	-

w:kadastrs.lv/report/print_preview

1:21 AM

		telpa	Ekrānizdruka					
2	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	3.1	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	4.9	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	0.8	-
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	1.0	-
6	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	7.4	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.47	-	-	9.9	-

Dzīvokļa telpu grupas plānojums

Dzīvokļa telpu grupas izdruka no VZD kadastra datiem

Patvaļīga būvniecība

Nav. Plānojums un telpu platības atbilst iesniegtās telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas plānam.

Īpašas piezīmes

Nav.

4. DZĪVOKĻA VĒRTĪBAS APRĒĶINS *atgriezties uz saturu*

Esošā izmantošana Dzīvoklis
 Labākā izmantošana Dzīvoklis

Labākā un efektīvākā izmantošana ir izmantošanas veids, kas ir fiziski iespējams, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība vidējam tirgus dalībniekam būs visaugstākā. Mūsu vērtējuma atskaites un aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Vērtēšanas faktori

Pozitīvi	Negatīvi
1. Īpašuma atrašanās vieta Rencēnu pagasta lauku apvidū; 2. Salīdzinoši laba piebraukšana; 3. Esošie tirgus apstākļi 4. Īpašuma sastāvā ir četru palīgēku domājamās daļas; 5. Piemājas teritorija ir uzturēta.	1. Īpašums ar daļējām ērtībām un sliktā tehniskajā stāvoklī; 2. Bez būtiskiem kapitālieguldījumiem nav ekspluatējams; 3. Nesiltināta daudzdzīvokļu ēka, apmierinošā tehniskajā stāvoklī; 4. Daudzdzīvokļu ēka ir tikai daļēji apdzīvota; 5. Īpašumam nav reģistrēta zemes domājamā daļa; 6. Vāja dzīvojamā infrastruktūra.

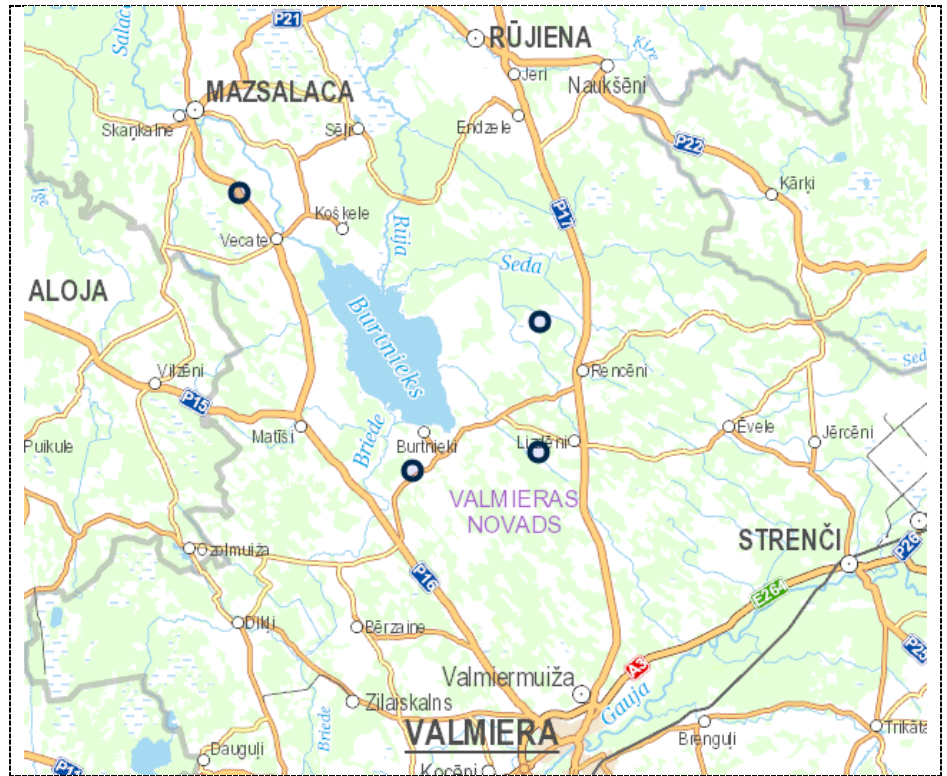
Vērtēšanas pieeja

Tirgus pieeja, tirgus datu salīdzināšanas metode. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo nav pietiekamas informācijas par salīdzināmu dzīvokļu īres darījumiem un ar to saistītiem līguma noteikumiem un apstākļiem. Izdevumu pieeja netika izmantota jo tādā veidā nosakot telpu grupas vērtību aprēķins tiek pakļauts nepieņemami lielam metodoloģiskam riskam.

Veicot aprēķinus pēc tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas, tiek izmantoti dati par līdzīgu objektu pārdošanu un aktuālo piedāvājumu tirgū. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenu ietekmējošiem faktoriem.

„Nosacītā cena” – nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem.

Salīdzināmie darījumi



Vērtības aprēķins

Salīdzināšanas faktori	Salīdzināmais Nr. 1	Salīdzināmais Nr. 2	Salīdzināmais Nr. 3				
Adrese	"Bērzi" - 2, Rencēnu pag., Valmieras nov.	"Mežāres" - 8, Rencēnu pag., Valmieras nov.	"Rožkalni 2" - 4, Skaņkalnes pag., Valmieras nov.	"Martīnas" - 5, Burtnieku pag., Valmieras nov.			
Daudzdzīvokļu ēkas vizuālais skats		Nav vizuālā skata					
Zemes vienība							
Dzīvojamās mājas būvniecības gads	1960.	1974.	1972.	1961.			
Stāvs	1 no 2	2 no 3	2 no 2	2 no 2			
Ēkas tips	Lauku specprojekts	Lauku projekts - hruščova	Lauku specprojekts	Lauku projekts - hruščova			
Istabu skaits	2	2	2	2			
Novietojuma kvalitāte (pagasta rajons)		līdzvērtīga	līdzvērtīga	labāka			
Ēkas kvalitāte		līdzvērtīga	līdzvērtīga	labāka			
Dzīvokļa kvalitāte		labāka	līdzvērtīga	labāka			
Dzīvokļa platība		mazāka	līdzvērtīga	mazāka			
Kopejā iekštelpu platība, kv.m.	47.5	40.2	46.3	41.4			
Ārtelpu platība, kv.m.	0.0	0.0	0.0	0.0			
Aprēķina platība, kv.m.	47.5	40.2	46.3	41.4			
Darījuma cena, EUR		3500	3600	3200			
Darījuma cena, EUR / kv.m.		87	78	77			
Privāta autostāvvietā	Nav	Nav	Nav	Nav			
Zemes d.d. īpašuma sastāvā	Nav (fiziska persona)	Ir	Nav (pašvaldība)	Ir			
Darījuma datums		10/09/2021	20/04/2021	10/09/2019			
Salīdzināmā darījuma apstākļi		%	EUR/m2	%	EUR/m2	%	EUR/m2
Darījuma apstākļi		0%	0.00	0%	0.00	5%	3.86
Darījuma laiks / izmaiņas tirgū		2%	1.74	8%	6.22	15%	11.59
Kopējā korekcija		2%	1.74	8%	6.22	20%	15.46
Koriģētā cena, EUR / kv.m.		89		84		93	
Būtiskās atšķirības		%	EUR/m2	%	EUR/m2	%	EUR/m2
Novietojums		0%	0.00	-10%	-8.40	-5%	-4.64
- novietojums novadā/pagastā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- apkārtnē		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- apkārtesošo objektu ietekme		0%	0.00	-5%	-4.20	-5%	-4.64
- infrastruktūra / pakalpojumi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- piebraucamie ceļi / pieklūšana		0%	0.00	-5%	-4.20	-5%	-4.64
- auto novietošanas iespējas		0%	0.00	0%	0.00	5%	4.64
Iekštelpu platības korekcija		-4%	-3.24	-1%	-0.50	-3%	-2.83
Dzīvokļa raksturīpašības		-5%	-4.44	0%	0.00	5%	4.64
- novietojums dzīvojamā ēkā		-5%	-4.44	0%	0.00	0%	0.00
- skatu no logiem kvalitāte		0%	0.00	0%	0.00	5%	4.64
- ēkas projekts (tips, sērija)		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- dzīvokļa telpu plānojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- ārtelpu korekcija		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Materiālu un būvniecības kvalitāte		-5%	-4.44	-5%	-4.20	-20%	-18.55
- iekštelpu apdares kvalitāte		-5%	-4.44	-5%	-4.20	-15%	-13.91
- ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	-5%	-4.64
Palīgēkas		0%	0.00	0%	0.00	5%	4.64
Citi faktori (zemes domājamā daļa)		-5%	-4.44	0%	0.00	-5%	-4.64
Kopējais korekciju apmērs		-19%	-16.56	-16%	-13.10	-23%	-21.38
Koriģētā cena, EUR / kv.m.		72		71		71	
Tirgus vērtība, EUR / kv.m.				71			
Tirgus vērtība, EUR (noapaļots)				3400			

5. TIRGUS PĀRSKATS UN DINAMIKA *atgriezties uz saturu*

Latvijas Banka ir publicējusi jaunākās, 2021. gada decembra, Latvijas makroekonomiskās prognozes. Būtiskākās no tām:

- Latvijas IKP 2021.–2022. gada pieauguma prognoze samazināta – attiecīgi līdz 4.6% un 4.2%, atspoguļojot pandēmijas ietekmi uz tautsaimniecību (septembra prognoze 2021. gada izaugsmei bija 5.3%, bet 2022. gadam – 5.1%);
- 2023. gadā gaidāmais IKP pieaugums par 4.0% ir līdzīgs iepriekš prognozētajam;
- Latvijas inflācijas prognoze globālo energoresursu cenu kāpuma dēļ 2021.–2022. gadam paaugstināta attiecīgi līdz 3.2% un 6.1%. (septembra prognoze 2021. gada inflācijai bija 2.8%, bet 2022. gada inflācijai – 4.0%);
- augstāku 2023. gada inflāciju (līdz 2.9%) nosaka ražošanas izmaksu sadārdzinājums.

Latvijas tautsaimniecības izaugsme gada nogalē palēninājusies epidemioloģiskās situācijas pasliktināšanās dēļ, ko jau lēšam septembra prognozēs. Taču papildus īstenojās mājāsēde un stingrie ierobežojumi. 3. ceturksnī privātais patēriņš atguvās, tomēr palielinās tēriņi ārvalstu ceļojumos bez pienesuma Latvijas tautsaimniecībai. Būvmateriālu un iekārtu sadārdzināšanās pārsniedz investīciju plānu lēstās izmaksas un bremsē aktivitāti. Eksportu joprojām iegrožo pakalpojumu sniegšanas ierobežojumi. Arī vēl nākamā gada sākumā tautsaimniecība atradīsies pandēmijas ēnā. Papildus būs jārēķinās ar Covid-19 sertifikāta prasību klātienē strādājošajiem saspringtā darba tirgus apstākļos, kā arī epidemioloģiskās situācijas pasliktināšanos un ierobežojumiem Eiropā..

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem pēdējo divu gadu laikā Rencēnu pagastā ir reģistrēti 11 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, kuri notikuši brīvā tirgū un arī pašvaldības īpašumu atsavināšanas izsolēs. Populārajā Latvijas sludinājuma portālā www.ss.com pašlaik Rencēnu pagastā netiek piedāvāts neviens dzīvokļa īpašums. Līdz ar to kopumā var secināt, ka dzīvokļu tirgus šajā rajonā ir salīdzinoši neaktīvs.

Veicot tirgus analīzi šajā rajonā, tiek salīdzināti darījumi un nekustamā īpašuma piedāvājumi ar līdzīgām apdzīvotām vietām apkārtējos pagastos un novados.

Izvēloties dzīvokļu īpašumu potenciālie pircēji arvien rūpīgāk izvērtē ne tikai dzīvokļa, bet arī daudzdzīvokļu ēkas vispārējo stāvokli – kad mainītas ēkas komunikācijas, jumta tehniskais stāvoklis, remontētas kāpņu telpas. Būtiskākie kritēriji dzīvokļu izvēlē ir kvadrātūra, apsaimniekošanas izmaksas, apkures veids, autostāvvietas, kā arī, lai zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā. Mazsvarīgs nav arī kaimiņu sociālais stāvoklis. Pēc Ober Haus speciālistu novērojumiem, pircēji bieži izvēlas iegādāties neremontētus, taču lētākus dzīvokļus, lai pēc iegādes labiekārtotu atbilstoši savai gaumei. Lai gan bankas aktivizē izsniegt kredītus, taču pircēji mēdz būt uzmanīgi un, ja ir iespēja, mēģina izmantot paši savus līdzekļus. Bankas ir ieinteresētas izsniegt kredītus nekustamo īpašumu pircējiem ar stabiliem ienākumiem, labu kredītvēsturi. Bankām ļoti svarīgi pašreiz ir arī īpašuma atrašanās vietai.

Analizējot dzīvokļu tirgu var secināt, ka Rencēnu pagasta apdzīvoto vietu ciematos dzīvokļu cenas pašlaik ir robežās no 30 līdz 70 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, mājas kopējā tehniskā stāvokļa, dzīvokļa platības un tehniskā stāvokļa, labiekārtojuma līmeņa un stāva.

6. PIENĒMUMI UN SKAIDROJUMI *atgriezties uz saturu*

Skaidrojumi

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma vērtības definīciju, izmantojot tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju. Ober Haus Vērtēšanas Serviss, kā arī tās darbinieki, nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamo īpašumu tīrgus svārstībām, kas varētu ietekmēt tā tīrgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātam Latvijas vērtētāju ētikas kodeksam.

Vērtējuma precizitāte, ņemot vērā novērtējamā objekta raksturu un atrašanās vietu, ir 10% robežās.

Apliecinām, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārliecību saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi, secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi, mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.

Vērtējuma precizitāte, ņemot vērā novērtējamā objekta raksturu un atrašanās vietu, ir 10% robežās.

Novērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka vērtējums veikts pie nosacījuma: ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tīrgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā); īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas; novērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām vai kādām citām saistībām, kas atsevišķi nav uzrādītas šajā vērtējumā; pasūtītāja iesniegtā informācija par īpašumu un tā stāvokli ir patiesa.

Apliecinām, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par informācijas pareizību, jo tā ir atkarīga arī no informācijas avota; ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā; secinājumi pamatojas uz vērtētāja personīgo pieredzi un objektīvu analīzi; vērtētājam nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas; vērtētāja darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības; īpašuma apskate veikta dabā; ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Vērtējamais objekts tika apsekots un novērtējums izdarīts, balstoties uz tā faktisko tehnisko stāvokli apsekošanas dienā. Ēkas tehniskā stāvokļa novērtēšana tika veikta vizuāli. Komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā vērtībā.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir Tīrgus datu salīdzināšanas (1), Ieņēmumu (2) un Izmaksu (3) metodes.

Tīrgus datu salīdzināšanas metode balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem. Vērtētāji savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem: Pieņēmums Nr. 1: Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamo īpašumu vairāk, nekā maksā citi līdzvērtīgi īpašumi. Pieņēmums Nr. 2: Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts ēku, telpu vai zemes kopējās platības 1 m², uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas. Pieņēmums Nr. 3: Vērtējamo īpašumu tīrgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem. Izmantojot tīrgus datu salīdzināšanas metodes, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Pamatinformācijas avoti: Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta ja tāda ir pieejama; VZD kadastra informācijas sistēmas teksta dati; Vizuālās apsekošanas dati apsekošanas dienā; publiski pieejamā, kā arī mums zināmā konfidenciāla informācija par tīrgus apstākļiem, darījumiem un piedāvājumiem.

! *Šī vērtēšanas atskaite ir konfidenciāla, izmantojama tikai pasūtītāja vajadzībām saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu un mērķi. To nedrīkst izmantot citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas atļaujas. Atskaite ir derīga tikai pilnā apmērojā ar fizisku vai drošu elektronisku parakstu kas satur laika zīmogu.*

Definīcijas

LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA ir izmantošanas veids, kas ir fiziski iespējams, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība vidējam tīrgus dalībniekam būs visaugstākā. Mūsu vērtējuma atskaites un aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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.

PIESPIEDU PĀRDOŠANA – terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tīrgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tīrgus vērtību vai kādu no pārējiem šajā standarta definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Par piespiedu pārdošanas cenu īpašumu var realizēt trīs mēnešu laikā no brīža, kad tas tiek piedāvāts tirgū, noteiktā vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā un nav sasniedzama saistību neizpildes gadījumā nākotnē, kad var būt atšķirīgi gan tīrgus, gan pārdošanas apstākļi

7. **PIELIKUMI** - Zemesgrāmata *atgriezties uz saturu*

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000024675 - 2

Kadastra numurs: 96789000053

"Bērzi" - 2, Rencēnu pag., Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 2. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un palīgceltnēm. <i>Zurn. Nr. 300000088806, lēmums 21.09.2001., tiesnese Lolita Marovska</i>	483/2112	48.3 m ²

<i>II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Rencēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043371. 1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 2. 1.3. Pamats: 2000. gada 16. novembra zvērināta revidenta izziņa Nr. 034. <i>Zurn. Nr. 300000088806, lēmums 21.09.2001., tiesnese Lolita Marovska</i>	1	

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

Informācijas prasītājs: Pēteris Rava. Pieprasījums izdarīts 03.02.2022. 15:26:15.

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.


Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96789000053	-	2257	100000024675	Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2257
Kopplatība:	47.50
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2147 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2147 (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)
96780050036007002	"Bērzi" - 2, Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	1642
Kadastrālā vērtība (EUR):	1642	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1385 (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:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.09.1999	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	47.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	47.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	47.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	17.2
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	1	2.47	-	-	20.4	-

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

		telpa						
2	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.47	-	-	3.1	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.47	-	-	4.9	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.47	-	-	0.8	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.47	-	-	1.0	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.47	-	-	7.4	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.47	-	-	9.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Attīrīšanas iekārtas. Mehāniskās		
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Artēziskā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		
Kanalizācija. Individuālā		
Kurināmais. Cietais		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96780050036007	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	381.46	483/2112	-
96780050036008	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	155.97	483/2112	Jā
96780050036009	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	31.10	483/2112	Jā
96780050036010	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	40.94	483/2112	Jā
96780050036011	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	5.72	483/2112	Jā

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rencēnu pagasta zemesgrāmata	21.09.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	08.01.2019	11-09-V/156	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
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
Pasūtījuma pieteikums	28.03.2001	36	Rencēnu pagasta padome

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96780050036007	0/1	-	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	9322
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8223 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	354.4
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.09.1999

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	7
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96785050001	Bērzi	47	100000024675	Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	157.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1223.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	15.03.2017	86	Burtnieku novada dome

Būves konstruktīvie elementi

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1960	-	25
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1960	-	20
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1960	-	20
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1960	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Attīrīšanas iekārtas. Mehāniskās		
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Artēziskā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		
Kanalizācija. Individuālā		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Kurināmais. Cietais		

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96780050036009	0/1	-	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96780050036008	0/1	-	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	682
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	789 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	187.8
Nosaukums:	Kūts
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.09.1999

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96785050001	Bērzi	47	100000024675	Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	110.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	545.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	15.03.2017	86	Burtnieku novada dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
-----------	-----------	---------------------	--------------------------------	------------------------------------	-----------------

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Pamati	Dzelzsbetons	-	1960	-	25
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1960	-	30
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1960	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1960	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

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

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96780050036009	0/1	-	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	136
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	394 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	37.5
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.09.1999
Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96785050001	Bērzi	47	100000024675	Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	39.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	88.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Informācija par kadastrālajā uzmērīšanā konstatētajām apvidū neesošām būvēm	11.01.2021	-	Sertificēta mērmiece Gundega Smite

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu		15.03.2017	86	Burtnieku novada dome	
Būves konstruktīvie elementi					
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	-	1960	-	30
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1960	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1960	-	30

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
96780050036010	161/704	41	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	179
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	518 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	49.3
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.09.1999

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96785050001	Bērzi	47	100000024675	Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	53.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	107.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	15.03.2017	86	Burtnieku novada dome

Būves konstruktīvie elementi

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	-	1960	-	30
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1960	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1960	-	30

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96780050036011	161/704	6	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	25
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	71 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	6.8
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.09.1999
Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96785050001	Bērzi	47	100000024675	Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	7.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	14.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	15.03.2017	86	Burtnieku novada dome

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	-	1960	-	30
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1960	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1960	-	30

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96780050491	Bērzi	302	100000611622	Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	302
Kopplatība:	0.4500
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1644 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1644 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96780050488	1/1	302	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232

Kadastrālā vērtība (EUR):	302
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1644 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96780050036007	0/1	-	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	Dzīvojamā māja
96780050036008	0/1	-	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	Kūts
96780050036009	0/1	-	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	Šķūnis

96780050036010	161/704	41	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	Šķūnis
96780050036011	161/704	6	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	Šķūnis
96780050036016	1/1	-	"Bērzi", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232	Šķūnis

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0600
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0300
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0300
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:	0.3600
Zemes zem ceļiem platība:	0.0300
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.4500	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	19.01.2021	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1500	ha
2	19.01.2021	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0600	ha
3	19.01.2021	7313030600	biosfēras rezervāta netrālās zonas teritorija	0.4500	ha
4	19.01.2021	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.4500	ha
5	19.01.2021	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0000	ha
6	19.01.2021	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0000	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Gundega Šmite	11.01.2021

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
21067612312	Mareks Jančuks	1/1	fiziska persona	96780050491	-
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rencēnu pagasta zemesgrāmata	30.03.2021	-
Rencēnu pagasta zemesgrāmata	04.07.2016	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Nostiprinājuma lūgums	18.03.2021	1345	Stūrīši ZS; Jančuks Mareks
Nostiprinājuma lūgums	17.03.2021	31	Stūrīši ZS; Jančuks Mareks
Apgrūtinājumu plāns	19.01.2021	-	Sertificēta, mēmiece Gundega Šmite
Situācijas plāns	19.01.2021	-	Sertificēta, mēmiece Gundega Šmite
Zemes robežu plāns	19.01.2021	-	Sertificēta, mēmiece Gundega Šmite
Robežas noteikšanas akts	11.01.2021	-	Sertificēta, mēmiece Gundega Šmite
Robežas apsekošanas akts	11.01.2021	-	Sertificēta, mēmiece Gundega Šmite
Informācija par kadastrālajā uzmēršanā konstatētajām apvidū neesošām būvēm	11.01.2021	-	Sertificēta, mēmiece Gundega Šmite
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	15.07.2020	300	Buļtnieku novada pašvaldība

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

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
ARHĪVAM

TELPU GRUPAS
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 96780050036007002-01

Lapu skaits: 7

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

96780050036007002

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Valmieras rajons
Rencēnu pagasts
Bērzi dz.2
Pasta indekss LV-4232

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Aivis Žērbelis

Izpildes datums: 20/04/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Inese Andersone

Pārbaudes datums: 20/04/2001

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 96780050036007002

Izdrukas datums: 24/04/2001

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 96780050036007002-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 96780050036007002
4. Telpu grupas adrese: Valmieras rajons, Rencēnu pagasts, Bērzi dz.2, pasta indekss LV-4232
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 10/09/1999
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Rencēnu pagasta pašvaldība
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 29/03/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Aivis Žērbelis
9. Izpildes datums: 20/04/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Inese Andersone
11. Pārbaudes datums: 20/04/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 36 29/03/2001 Rencēnu pagasta padome
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Telpu grupas pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Apsekošanas datums: 10/09/1999
15. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
16. Pasūtījuma pieņēmējs: Solvita Kokorēviča

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 96780050036007
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11220102 1 - 2 stāvu ķieģeļu mājas
4. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 2
 - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1960
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 20
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 157.7
11. Būvtilpums (kub.m.): 1223
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 346.3

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 96780050036007002

Izdrukas datums: 24/04/2001

Lapa Nr. 2

13. Būves lietderībā platība (kv.m.): 201.6
 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 201.6
 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
 14. Telpu grupu skaits būvē: 7
 15. Dzīvokļu skaits būvē: 4

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
 2. Telpu grupas numurs būvē: 002
 3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
 5. Telpu skaits telpu grupā: 7
 6. Telpu grupas novietojums būvē:
 6.1. Augstākā stāva numurs: 1
 6.2. Zemākā stāva numurs: 1
 7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 47.5
 8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.47
 9. Telpu grupas labiekārtojums:
 9. 3. Vietējā krāsns apkure
 9. 4. Elektroapgāde
 9. 5. Aukstā ūdens apgāde
 9. 7. Gāzes apgāde
 9. 8. Kanalizācija
 9. 9. Tualetes telpa 1
 9. 10. Vannas (dušas) telpa 1
 11. Apsekošanas datums: 10/09/1999
 12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

- Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 47.5
 Dzīvokļa platība (kv.m.): 47.5
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 30.3
 Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 17.2

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	20.4	2.47	

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 96780050036007002

Izdrukas datums: 24/04/2001

Lapa Nr. 3

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3.1	2.47	
3	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4.9	2.47	
4	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	0.8	2.47	
5	1	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.47	
6	1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.4	2.47	
7	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	9.9	2.47	

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 96780050036007002

Izdrukas datums: 24/04/2001

Lapa Nr. 4



VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBA
BURTNIEKU APVIENĪBAS PĀRVALDE

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Iestādes adrese: Jāņa Vintēna iela 7, Burtnieki, Burtnieku pagasts, Valmieras novads, LV-4206; Tālrunis 26640123
e-pasts: burtniekuapvieniba@valmierasnovads.lv, www.valmierasnovads.lv

Datums skatāms laika zīmogā. Nr.12.7/21/230

**SIA "Ober Haus Vērtēšanas
Serviss"**

Ierīķu iela 5, Rīga
LV-1084

Par nekustamā īpašuma vērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība (turpmāk - Pašvaldība) lūdz SIA "Ober Haus" vērtēšanas servisa Valmieras filiāles vērtētājam Ģirtam Mencim veikt novērtēšanu nekustamam īpašumam "Bērzi" dz.-2, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9678 900 0053.

Burtnieku apvienības pārvaldes vadītāja

Kristīne Auziņa

Ints Kļaviņš, 22016115
ints.klavins@valmierasnovads.lv

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 5

Izsniegts

SIA «Ober Haus vērtēšanas serviss»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003411495

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2018. gada 17. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2023. gada 17. septembrim
datums


A. Kandeļa
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

LĪPAK - 53 - 290



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *135*

Mārcis Ornicāns

vārds, uzvārds

301182-11055

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 19. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 20. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 19. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

SIA Ober Haus Vērtēšanas Serviss
Reģ. Nr. 40003411495
Ieriķu iela 5, Rīga, LV-1084
Tālrunis: +371 67284544
fakss: 67284526
latvia@ober-haus.lv
www.ober-haus.lv

PILNVARA Nr. 09-001/2021

Rīga, Divi tūkstoši divdesmit pirmā gada divpadsmitajā janvārī (12.01.2021).

Ar šo es, SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, reģ.nr.40003411495, juridiskā adrese Ieriķu iela 5, Rīga, LV-1084, turpmāk tekstā – Sabiedrība, valdes priekšsēdētājs **Artūrs Lezdiņš** pilnvaroju **sertificētu vērtētāju Tomu Ermali**, personas kods 110475-12753 un **sertificētu vērtētāju Mārci Ornicānu**, personas kods 301182-11055:

- (1) **parakstīt Sabiedrības vārdā Sabiedrības sagatavotos vērtējumus** un veikt visas tiesiskās darbības, kuras parasti ir vērstas uz vērtējumu sagatavošanu un pasūtījuma noslēgšanu, pie nosacījuma, ka vērtējums atbilst Sabiedrības noteiktiem nosacījumiem un atbilstošiem vērtēšanas standartiem, ka vērtējumu nav jāsaskaņo ar vērtēšanas nodaļas vadītāju vai valdes locekli saskaņā ar Sabiedrības izsludināto “OHVS pilnvaru ierobežojumi” dokumentu, kurš atrodams:

<https://oberhausrealestatelatvia.sharepoint.com/:f:/s/OHVS/EI6HVUITSfFAIndlOmWTW1sBiNqcxpxiiJYi3Xs3ZmbELg?e=LtHPi8> ;

Pilnvara izdota BEZ pārpilnvarojuma tiesībām un ir spēkā līdz tās atsaukšanai.

Paraksta paraugs.

Toms Ermalis

Mārcis Ornicāns

SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”
Valdes priekšsēdētājs

 /Artūrs Lezdiņš/

