

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa**  
**„Burgas”-2, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā**  
**novērtēšanu**



<b>Pasūtītājs:</b>	<b>Valmieras novada dome</b>
<b>Novērtēšanas datums:</b>	<b>2023.gada 29.septembris</b>

2023.gada 29.septembrī  
Reģ. Nr. D – 23/122

Valmieras novada domei

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti  
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to  
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

## SLĒDZIENS

### par nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Burgas”-2, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtību

L.cien. kundzes un god. kungu!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa „Burgas”-2, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Vaidavas pagasta zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 100000064537 2 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9688 900 0194, kura sastāvā ietilpst **vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 18,7 m<sup>2</sup> un kopīpašuma 189/2034 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (būves) (kadastra apzīmējums 96880010116001) un zemes (kadastra apzīmējums 96880010116)**, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 29.septembrī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 650**

**(seši simti piecdesmit euro)**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	14
SECINĀJUMI .....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	15
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	16

### **PIELIKUMI (kopijas)**

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

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Burgas”-2, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

**Tirgus vērtība** - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Burgas”-2, Vaidavas pagasts, Valmieras novads					
Kadastra numurs	96889000194					
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022.gada 13.janvāra Valmieras novada pašvaldības izziņas Nr. ANP/4.1.11/22/10 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.					
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.					
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada dome					
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.					
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 14.septembris.					
Objekta apsekootājs	Juris Guntis Vjakse.					
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>						
Istabu skaits	1					
Kadastrālā vērtība	EUR 580.					
Sērija	Vienstāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu māja.					
Ēkas būvniecības gads	1930.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dabisko akmeņu mūris, ārsienas- kokmateriāli, pārsegumi - kokmateriāli.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu koka konstrukcijas ar azbestcementsa lokšņu segumu.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtotība)	Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – slikts. Koplietošanas telpas – apmierinošā, sliktā stāvoklī.					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.					
Stāvu skaits ēkai	1					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	18,7 m <sup>2</sup> .					
Dzīvokļa kopējā platība	18,7 m <sup>2</sup> .					
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai.					
Dzīvokļa, dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai (izpildes datums 08.06.2021. – 32 %). Dzīvokļa tehniskās un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts, iekšējās apdares materiāli nolietojušies, kopumā dzīvoklim nepieciešams remonts.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>istaba</i>	<i>presskartons</i>	<i>bez apdares</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>Koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Koka.			

Komunikācijas	Elektrība - 220V; apkure - nav, ūdensapgāde - nav, kanalizācija - nav.
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – sliktā stāvoklī.
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā stāvoklī.
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.
Apsardze	Nav.
Pašreizējā izmantošana	Netiek apdzīvots. Nav noslēgts īres līgums.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis vienai ģimenei pēc remontdarbu veikšanas.
Apkārtnē/satiksmē	Dzīvoklis atrodas Valmieras novada, Vaidavas pagasta lauku teritorijā. Līdz Valmieras 17 km. Līdz Vaivadas ciemam 3 km. Sabiedriskā autobusu pietura atrodas ~ 2,5 km attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.
Piezīmes	-

### LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

### NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

NĪ tirgū lielāks pieprasījums ir pēc divstābu un vienistabas dzīvokļiem, galvenokārt, zemo komunālo maksājumu dēļ. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Noteicošais rādītājs dzīvokļu iegādei ir apkārt esošā infrastruktūra – skolu, bērnudārzu, tirdzniecības vietu esamība, dažādu citu sabiedrībai nozīmīgu objektu atrašanās. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi – no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus).

Saskaņā ar portālu cenubanka.lv datiem kopš 2021.gada līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Valmieras novadā ir reģistrēti 131 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 23 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļu īpašumiem, 89

pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divstabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 23 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsstabu dzīvokļu īpašumiem. Līdzīgu dzīvokļu cenas Vaidavas pagastā vidēji ir robežās 15 - 150 EUR/m<sup>2</sup>.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme samazinās, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā apmierinošas.

### **Objekta vērtību ietekmējošie faktori**

- ģeogrāfiskais izvietojums – Valmieras novada, Vaidavas pagasta lauku teritorijā ar slikti attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamā māja ir pieejama elektroapgāde;
- dzīvojamā māja ir apmierinošā/sliktā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas vienkārtīgu kokmateriālu daudzdzīvokļu mājā 1.stāvā;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā sliktš/apmierinošs, kopumā dzīvoklim nepieciešams remonts;
- dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai – 1- a (viena) istaba bez labierīcībām;;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – sliktā stāvoklī;
- vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu;
- nav noslēgts īres līgums.

### **Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas, patapinājuma līgumiem un īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

### **(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

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

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

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

### **(2) Ienākumu pieeja**

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

### **(3) Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

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

## **VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE**

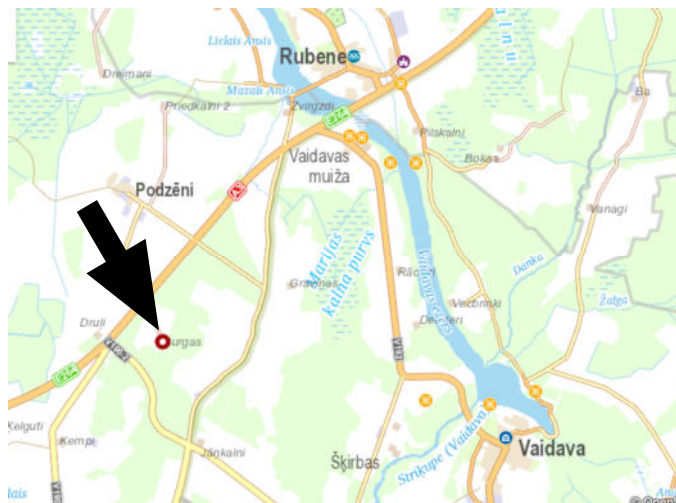
Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

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

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



## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu>

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



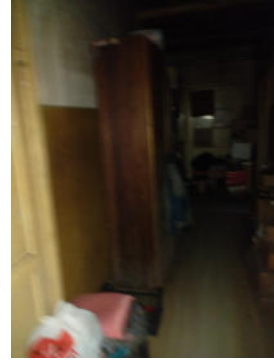
1 attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



2. attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



3.attēls. . Ieejas durvis dzīvoklī



4.attēls. Iekštelpas dzīvoklī



5.attēls. Iekštelpas dzīvoklī



6.attēls. Iekštelpas dzīvoklī

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (dzīvokļa novietojums ēkā), ēkas un dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli Vaivadas pagasta, Valmieras novadā, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstoši ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

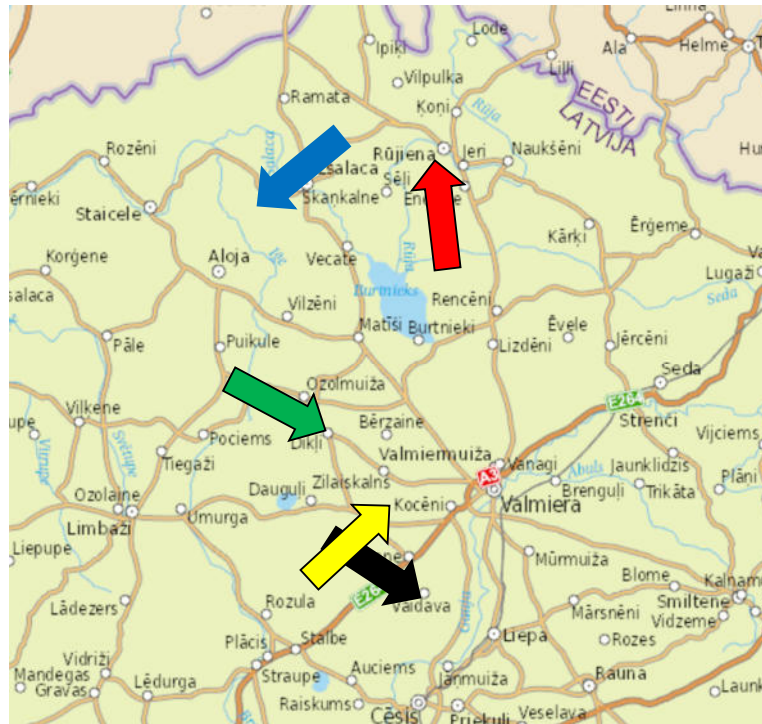
1.tabula

#### Salīdzināmie objekti

<b>Objekts Nr.1</b> īpašums Ķieģeļu iela 5 - 3, Rūjiena, Valmieras nov.	Dzīvoklis atrodas viestāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 13,0 m <sup>2</sup> , vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas. Zeme lietošanā. Dzīvojamā māja atrodas Rūjienas pilsētas nomalē. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: ūdensapgāde, elektroapgāde, siltumapgāde – krāsns, kanalizācija – koplietošanas tualete. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 05.2022., pārdošanas cena 400 EUR.
<b>Objekts Nr.2</b> īpašums Stukūžas - 2, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.	Dzīvoklis atrodas viestāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 27,3 m <sup>2</sup> , vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas. Zeme lietošanā. Dzīvojamā māja atrodas Kocēnu ciemā. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: ūdensapgāde, elektroapgāde, siltumapgāde – krāsns, kanalizācija – koplietošanas tualete. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 01.2022., pārdošanas cena 1000 EUR.
<b>Objekts Nr.3</b> īpašums Labrenči - 4, Dikļu pag., Valmieras nov.	Dzīvoklis atrodas divstāvu laukakmens daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 40,8 m <sup>2</sup> , vienistabas plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas. Zeme lietošanā. Dzīvojamā māja atrodas Dikļu pagasta lauku teritorijā. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: ūdensapgāde, elektroapgāde, siltumapgāde – krāsns, kanalizācija – koplietošanas tualete. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 12.2021., pārdošanas cena 920 EUR.
<b>Objekts Nr.4</b> īpašums Promulti 70 - 6, Mazsalacas pag.,	Dzīvoklis atrodas divstāvu laukakmens daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 46,0 m <sup>2</sup> , divu istabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas. Zeme lietošanā. Dzīvojamā māja atrodas

Valmieras nov.	Mazsalacas pagasta lauku teritorijā. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieejama: ūdensapgāde, elektroapgāde, siltumapgāde – krāsns, kanalizācija – koplietošanas tualete. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 04.2023., pārdošanas cena 1800 EUR.
----------------	---

### NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



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

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa „Burgas”-2, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā kopējās platības 1m<sup>2</sup> vērtība ir EUR 34,55 (skat.2.tabula).

Dzīvokļa „Burgas”-2, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$18,7 \text{ m}^2 \times 34,55 \text{ EUR/m}^2 = 646,09 \text{ EUR, } \sim \mathbf{650 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

18,7 m<sup>2</sup> – dzīvokļa kopējā platība,  
34,55 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Gaujmalas	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	"Burgas" - 2, Vaidavas pagasts, Valmieras novads	Ķieģeļu iela 5 - 3, Rūjiena, Valmieras nov.	Stukūžas - 2, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.	Labrenči - 4, Dikļu pag., Valmieras nov.	Promulti 70 - 6, Mazsalacas pag., Valmieras nov.
Darījuma datums		2022-05	2022-01	2021-12	2023-04
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	dd	dd	dd	dd	dd
Palīģeķu īpašumtiesības	nav	dd	nav	dd	nav
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		400	1000	920	1800
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	18,7	13,0	27,3	40,8	46,0
Īpašuma 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena		30,77	36,63	22,55	39,13
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	3	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	3	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,03	1,00
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>		<b>30,77</b>	<b>36,63</b>	<b>23,23</b>	<b>39,13</b>
Dzīvojamās mājas sērija	Vienstāvu kokmateriālu ēķa	Vienstāvu kokmateriālu ēķa	Vienstāvu kokmateriālu ēķa	Divstāvu laukakmens ēķa	Divstāvu laukakmens ēķa
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	1./1	1./1	1./1	1./2	2./2
Istabu skaits	1	1	1	1	2
<b>Labiekārtojums</b>					
* ūdensapgāde	nav	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija	nav	ir	ir	ir	ir
* apkure	nav	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* autotransporta novietnes iespēķas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz māķas atrašanās vietu reģionā		3	0	0	3
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		10	10	10	10
Korekcija uz palīģeķu īpašumtiesībām		2	0	2	0
Korekcija uz māķas kapitalitāti, sēriju		0	0	-1	-1
Korekcija uz māķas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēķā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m <sup>2</sup> cenu		-1	5	7	7
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodķijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšēķiem remontiem, fiz. stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtoķības līmeni		-10	-10	-10	-10
Korekcija uz māķas fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespēķām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līģumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		4	5	8	9
Korekcijas koeficients		1,04	1,05	1,08	1,09
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>	<b>34,55</b>	<b>32,00</b>	<b>38,46</b>	<b>25,08</b>	<b>42,65</b>
<b>Noteiktā tirģus vērtība, EUR</b>	<b>646,09</b>				
<b>Tirģus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>650</b>				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Burgas”-2, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā novērtējumu 2023.gada 29.septembrī ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 650**  
**(seši simti piecdesmit euro)**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē  
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

# PIELIKUMI



## Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Vaidavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000064537 - 2

Kadastra numurs: 96889000194

"Burgas" - 2, Vaidavas pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 2.		18.7 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96880010116001).	189/2034	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96880010116). <i>Žurn. Nr. 300005526319, lēmums 27.01.2022., tiesnese Aija Grāve</i>	189/2034	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 13.janvāra izziņa Nr.4.1.11/22/10 par nekustamo īpašumu "Burgas" - 2, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā. <i>Žurn. Nr. 300005526319, lēmums 27.01.2022., tiesnese Aija Grāve</i>		

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

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

Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 17.08.2023. 15:01:19.

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.

# VALSTS ZEMES DIENESTS

## TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96880010116001006  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Nav  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....08.06.2021

Izdrukas ID: 390002536756	Izdrukas datums: 05.11.2021	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96880010116001006

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96880010116001

10.1.1. Adrese:....."Burgas", Vaidavas pag., Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....264.2

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....317.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....6

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1930

10.1.11. Nolietojums (%):.....32

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....10.06.2021

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....08.06.2021

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....  
96880010116

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96880010116001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220101	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96880010116001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	Laukakmens	Nav	1930	30
Ārsienas un karkasi	Koka guļbūve	Koka balķi	Nav	1930	30
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	1930	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1930	30
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	2001	40

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96880010116001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	317.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	264.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	952 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96880010116001006

Izdrukas ID: 390002536756	Izdrukas datums: 05.11.2021	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	18.7
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	18.7
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	18.7
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96880010116001006
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	18.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	08.06.2021
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96880010116001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96880010116

## 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96880010116001006
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.66	2.66	2.66	18.7	Nav

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....	96880010116001006
---	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....	08.06.2021
--------------------------------------	------------

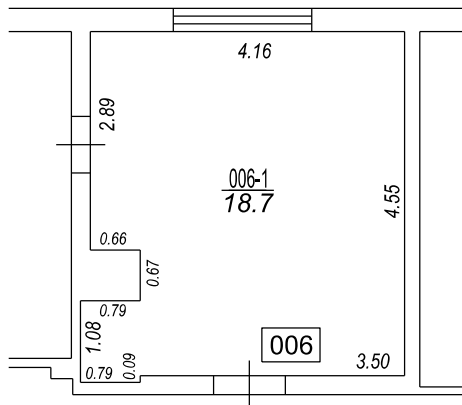
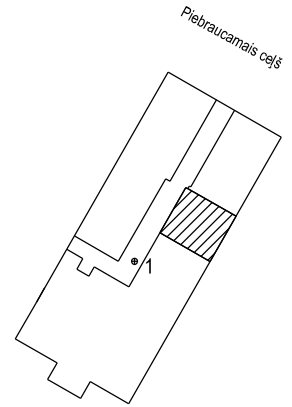
Informatīva piezīme

**Kadastra apzīmējuma pārejas tabula:**

Kadastra apzīmējumi pirms sadalīšanas	Adrese pirms sadalīšanas	Kadastra apzīmējumi pēc sadalīšanas	Adrese pēc sadalīšanas	Telpu grupu dzēšanas datums	Pamatojums
96880010116001 002	"Burgas" – 2, Vaidavas pag., Valmieras nov., LV-4227	96880010116001005		: 2021.11. 05.	02.11.2021. Izziņa Nr.BIS-BV- 23.3-2021-164
		96880010116001006			

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	367023.73	573300.72



TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
96880010116001006	1 : 100	5

96880010116001\_20210608\_EF\_1



96880010116001\_20210608\_EF\_2





96880010116001\_20210608\_EF\_3



96880010116001\_20210608\_EF\_4







## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96889000194	-	580	100000064537	Vaidavas pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	580
Kopplatība:	18.70
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	580 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	696 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	580 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	696 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96880010116001006	"Burgas" - 2, Vaidavas pag., Valmieras nov., LV-4227	391
Kadastrālā vērtība (EUR):	391	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	391 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	424 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	1	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.06.2021	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	18.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	18.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	18.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

## Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.66	2.66	2.66	18.7	-

## Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 08.06.2021

## Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
96880010116	"Burgas", Vaidavas pag., Valmieras nov., LV-4227	122.65	189/2034

## Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96880010116001	"Burgas", Vaidavas pag., Valmieras nov., LV-4227	66.16	189/2034	-

## Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96889000194	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

## Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vaidavas pagasta zemesgrāmata	27.01.2022	-

## Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	24.11.2021	-	Valmieras novada pašvaldība; p.p. Skutelis Dainis
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	22.11.2021	4.1.11/21/45	Valmieras novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.04.2021	-	Kocēnu novada dome

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