

ATSKAITE
par dzīvokļa Nr.3 „Lazdas”,
Burtnieku pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2023.gada 9.marts

2023.gada 10.marts.

Atzinums par dzīvokļa Nr.3,
kas atrodas **Valmieras novadā,**
Burtnieku pagastā, „Lazdas”
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.3, ar kadastra numuru 9648 900 0226, kas atrodas **Valmieras novadā, Burtnieku pagastā, „Lazdas”**, un reģistrēts Burtnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000027035 - 3, ar kopējo platību 58,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 583/11903 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Valmieras novadā, Burtnieku pagastā, „Lazdas”**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Burtnieku pagasta Penčos.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldības vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mans viedoklis balstās uz zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Daru Jums zināmu, ka dzīvokļa Nr.3, kas atrodas „Lazdas”, **Burtnieku pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9648 900 0226)**, 2023.gada 9.martā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība, ir:

14 400 (Četrpadsmit tūkstoši četri simti) **eiro.**

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums 2023.gada 9.marts.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāja neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Pateicos par sadarbību! Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīga, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26387850.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

IS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

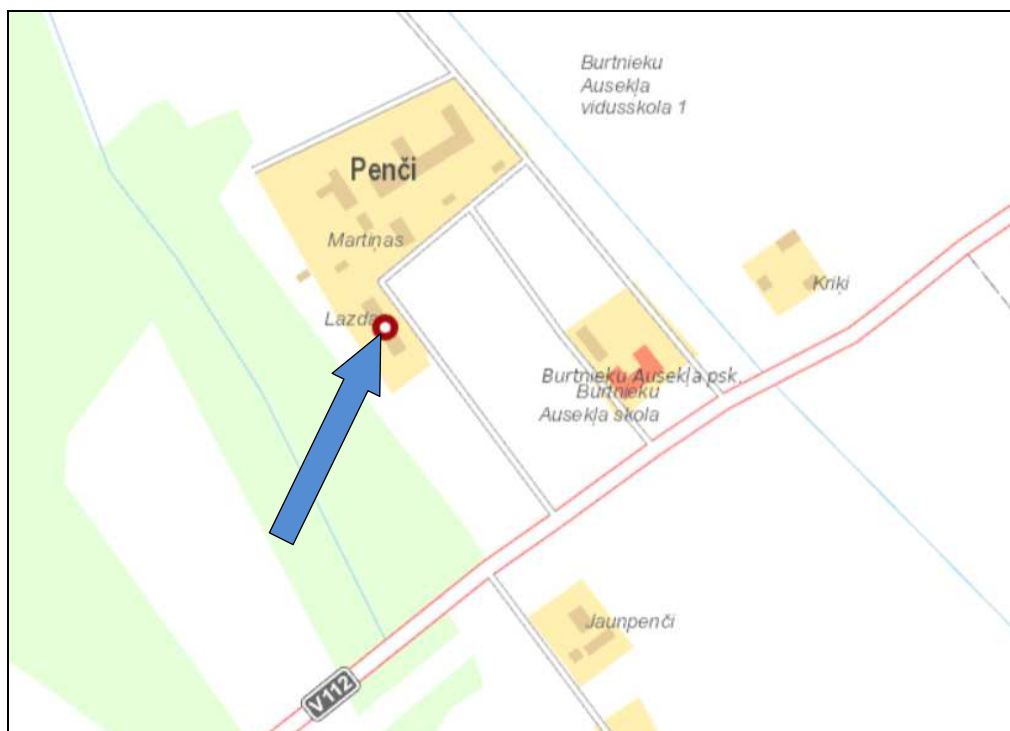
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.11 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.3 , kas atrodas Valmieras novadā, Burtnieku pagastā, „Lazdas” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 9.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Šobrīd neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 58,3 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Burtnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000027035 - 3 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija.
1.10. Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētais apgrūtinājums – ceļa servitūta teritorija.
1.11 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi
1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ģimenes līgumiem, deklarētām personām, ja vien par to nav minēts vērtējuma atskaitē; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI

			
<p>Skats uz dzīvojamo māju no piebraucamā ceļa</p>	<p>Skats uz dzīvojamo māju</p>		
			
<p>Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu</p>	<p>Skats uz dzīvokļa ārdurvīm, gaiteni</p>		
			
<p>Skats uz istabu</p>			
			
<p>Skats uz istabu</p>	<p>Skats uz virtuvi</p>	<p>Skats uz balkonu</p>	

			
<p>Skats uz vannas istabu un tualeti</p>	<p>Skats uz vannas istabu un tualeti</p>	<p>Skats uz vannas istabu</p>	
			
<p>Skats uz vannas istabas griestiem</p>		<p>Skats uz gaiteni</p>	
			
<p>Skats uz zemi pie mājas</p>		<p>Skats uz dzīvojamo māju, piebraucamo ceļu</p>	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Valmieras novadā, Burtnieku pagasta R daļā, apdzīvotā vietā Penči.

Līdz Burtnieku ciemam ir aptuveni 3 km, līdz Valmieras pilsētai – 18 km. Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētu un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Vākšēni – Rencēni (V112) autoceļa, novērtējamā objekta tuvumā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota pa paralēli piebraucamam ceļam. Apkārtnē ir apzaļumota, izveidoti zālāji un krūmu, koku apstādījumi, daudzgadīgie stādījumi. Zemes vienības A daļā atrodas daudzdzīvokļu māja, bet pārējo zemes daļu aizņem kopts zālājs. Apkārtējo apbūvi veido Burtnieku Ausekļa vidusskolas apbūve, lauksaimniecības zemes, mežs. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar grants un asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par samērā labu.

Burtniekos atrodas veikals, bērnudārzs, kultūras centrs, pašvaldība, pārējie tuvākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Valmieras pilsētā. Burtnieku pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Valmieras novadā, Burtnieku pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam daudzdzīvokļu ēku projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1975.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir samērā jaunās ārdurvis. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu, vēlama ēkas atjaunošana.

Novērtējamā objekta sastāvā ietilpst 583/11930 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 7743 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa istabu logi vērsti DR debesu puses virzienā – uz zaļo zonu, bet virtuves logi – ZA virzienā, uz piebraucamo ceļu. Ēka netiek noēnota.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 58,3 m², t.sk. dzīvojamā platība – 30,7m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,47m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvokļa gaitenī no kāpņu telpas,
- no gaitenes ir ieeja divās izolētās istabās, virtuvē, tualetē,
- no tualetes ir ieeja vannas istabā,
- no virtuves ir ieeja pieliekamajā,
- no istabas Nr.1 ir izeja uz balkonu (nav ietverts inventarizācijas lietā).

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	17,7	Krāsojums	Tapetes	Preskart.	Koka finierētas, stiklotas	Koka vērtne ar dubulto stiklojumu	Samērā slikts
Dzīvojamā istaba	2	13,0	Krāsojums	Tapetes	Preskart.	Koka finierētas, stiklotas	Koka vērtne ar dubulto stiklojumu	Samērā slikts
Gaitenis	3	6,3	Krāsojums	Tapetes	Linolejs	Koka finierētas	Bez loga	Samērā slikts
Virtuve	4	13,2	Krāsojums	Krāsojums, flīzes, tapetes	Preskart	Koka finierētas	Koka vērtne ar dubulto stiklojumu	Slikts
Pieliekamais	5	3,2	Krāsojums	Krāsojums	Preskart.	Koka finierētas	Koka vērtne ar dubulto stiklojumu	Samērā slikts
Vannas istaba	6	2,6	Krāsojums	Krāsojums	Flīzes.	-	Bez loga	Slikts
Tualete	7	2,2	Krāsojums	Tapetes	Flīzes	Koka finierētas	Bez loga	Slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīts, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	X	plīts
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī nav siltā ūdens padeves.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids, pēc vērtētāja domām, ir vienas ģimenes lietošanā esošs tipveida dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids šobrīd neatbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Tuvums karam Ukrainā un tirdzniecības sakaru mazināšana ar Krieviju ir veicinājusi ekonomikas izaugsmes palēnināšanos Baltijā, savukārt augstās enerģijas cenas un augošās pasaules resursu cenas ir veicinājušas inflācijas strauju pieaugumu, kas 2022.gada beigās pārsniedza 20%. Tā rezultātā ekonomikas izaugsme Baltijas valstīs ir samazinājies straujāk nekā citās ES daļās, un IKP pieaugums 2022. gada otrajā pusē palēninājās līdz gandrīz 0%. Latvijā 2022.gada 4.ceturksnī IKP palika nemainīgs, salīdzinot ar 2021.gada 4.ceturksni, savukārt Lietuvā IKP samazinājās par 0,4%. Tikmēr Igaunijā 2022.gada 3.ceturksnī IKP samazinājās par 2,3%, salīdzinot ar to pašu periodu pirms gada, lai gan tas daļēji ir saistīts ar spēcīgu bāzes efektu, ko radīja vienreizēji investīciju darījumi Igaunijā 2021.gadā.

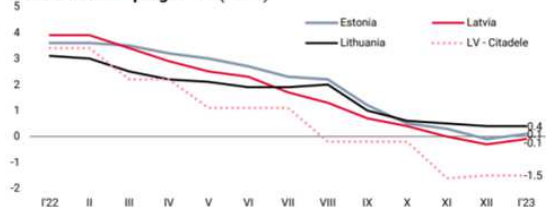
Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana un māju celtnieku noskaņojums ir manāmi samazinājies, savukārt Zviedrijā mājokļu cenas jau ir kritušās par vairāk nekā 15% no to augstākā līmeņa.

Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz māsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Baltijas reģions: Prognozes

Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra

Konsensus IKP prognozes (2023)



Komentāri

- Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra un grūti saprotama.
- Izaugsmes perspektīvas 2023. gadam šobrīd ir labākas nekā tās bija 2022. gada rudenī, un, lai gan ekonomiskā situācija joprojām ir sarežģīta, ir pamats piesardzīgam optimismam.
- No sliktākajiem enerģijas krīzes scenārijiem izdevies izvairīties, lai gan enerģētikas izaicinājumi vēl nav pilnībā atrisināti.
- Nekustamo īpašumu tirgus sāk atdzist, taču mazāk nekā citās valstīs un tuvāko gadu laikā mūsu reģionā ieplūdis nozīmīgas ES fondu investīcijas.
- Uzņēmēju noskaņojums Baltijas valstīs uzlabojas, un tas drīzāk liecina par 0% ekonomikas pieaugumu, bet ne par lielu recesiju.
- Tomēr recesija joprojām ir risks, iespējams, 2023. gada otrajā pusē. Augstākas procentu likmes jau atvēsina mājokļu tirgus visā pasaulē, un daudzi signāli pasaules ekonomikā joprojām norāda uz recesijas tuvošanos.
- Apstrādes rūpniecība Baltijā jau šobrīd atrodas recesijā, un krājumu negatīvais cikls rūpniecībā, visticamāk, ilgs līdz gada beigām.

Ekonomikas prognozes

	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Latvija				Lietuva			Igaunija		
IKP	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Bezdarbs	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Inflācija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8

Informācijas avots: <https://www.citadele.lv/lv/actualities-february-2023/>

Pēdējā gada laikā Burtnieku pagastā zemesgrāmatā reģistrēti deviņi pirkuma līgumi ar dzīvokļa īpašumiem.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Burtnieku pagastā, dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir salīdzinoši neaktīvs. Šobrīd piedāvājumā nav dzīvokļu īpašumi Burtnieku pagastā. Labiekārtotu dzīvokļu 1m² tirgus cena Valmieras novada pagastos un ciematu centros ir no 150 EUR/m² līdz 450EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Burtņieku pagastā		
2.Ēkas novietojums Burtņieku pagasta daļā		
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X
4.Ēkas tehniskais stāvoklis (renovēta/nerenovēta)		X
5.Dzīvokļa izvietojums ēkā		
6.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		
7.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X
8.Dzīvokļa lielums	X	
9.Dzīvokļa plānojums		
10. Palīgēkas, zemes platība, u.c. uzlabojumi		
10. Aprūtinājumi		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Burtņieku pagasta rajonā un Burtņieku pagasta rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļu iekštelpu platība.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.


Salīdzināmo objektu īss apraksts


Objekts Nr.1.

Lāčplēša iela 1 - 6, Burtņieki, Burtņieku pag., Valmieras nov.

Dzīvoklis | Ķieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija			Cena			Domājamās daļas				
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
02/02/2023	1537404	96489000120	3/3	3	73.8	10.9	20 000	271	318	1/1	114/1969	114/1969





Objekts Nr.2.

Lāčplēša iela 1 - 7, Burtņieki, Burtņieku pag., Valmieras nov.

Dzīvoklis | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
28/03/2022	1357947	96489000158	1/3	3	72.8	10.9	25 000	343	404	1/1	673/11814	673/11814



Objekts Nr.3.

Laimdotas iela 1 - 10, Burtņieki, Burtņieku pag., Valmieras nov.

Dzīvoklis | Mākslīgie materiāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
27/01/2023	1537129	96489000104	3/3	1	42.6	7.3	13 000	305	368	1/1	426/14285	426/14285



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

Salīdzināmais objekts	Burtnieku pag Lazdas dz.3	Burtnieku pag., Burtnieki, Lāčplēša iela 1- 6	Burtnieku pag., Burtnieki, Lāčplēša iela 1- 7	Burtnieku pag., Burtnieki, Laimdotas iela 1-10
Darījuma/piedāvājuma laiks		02.2023.	03.2022.	01.2023.
Platība (iekštelpas), kv.m.	58,3	62,9	61,9	35,3
ārtelpas	0	10,9	10,9	7,3
Istabu skaits	2	3	3	1
Darījuma cena, EUR		20000	25000	13000
Stāvu skaits/ stāvs	2(3)	3(3)	1(3)	3(3)
Ēkas tehniskais stāvoklis (pēc vizuālās apsekošanas)	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēkas celšanas gads	1975.	1991.	1991.	1992.
Ēkas konstruktīvie materiāli	dz.bet.panēļi	ķieģeļi/panēļi	ķieģeļi/panēļi	ķieģeļi/panēļi
Komunikācijas	ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure	ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure	ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure	ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure
Zemes domājamā daļa	ir	ir	ir	ir
Dzīvokļa apdares stāvoklis	slikts	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Darījuma cenas korekcijas faktori		% EUR	% EUR	% EUR
īpašuma tiesību faktors		0% 20000	0% 25000	0% 13000
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors		0% 20000	0% 25000	0% 13000
Pārdošanas nosacījumu faktors		0% 20000	0% 25000	0% 13000
Finansēšanas nosacījumu faktors		0% 20000	0% 25000	0% 13000
Koriģētā darījuma cena, EUR		20000	25000	13000
Vienības cena, EUR/kv.m.		318	404	368
Atrašanās vietas faktors		-5% -15,90	-5% -20,19	-5% -18,41
Ēkas arhitektūras, plānojuma faktors		-3% -9,54	-3% -12,12	-3% -11,05
Ēkas tehniskā stāvokļa faktors		-5% -15,90	-5% -20,19	-5% -18,41
Objekta novietojuma ēkā faktors		1% 3,18	1% 4,04	1% 3,68
Objekta platības faktors		2% 6,36	2% 8,08	-11% -40,51
Objekta apdares faktors		-15% -47,69	-15% -60,58	-15% -55,24
Palīgtelpu (ārtelpu) faktors		-2% -6,36	-2% -8,08	-2% -7,37
Komunikācijas		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Autonovietnes, zemes platības faktors		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Plānojums		-2% -6,36	-2% -8,08	2% 7,37
Zemes domājamā daļa		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Kopējā korekcija		-29% -92,21	-29% -117,12	-38% -139,94
Koriģētā vienības vērtība, EUR	247	226	287	228
Objekta tirgus vērtība, EUR		14397	noapaļojot, EUR	14400

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš minētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

5.8 Kopsavilkums

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, **dzīvokļa Nr.3**, kas atrodas „Lazdas”, **Burtnieku pagastā, Valmieras novadā**, un ir reģistrēts Burtnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000027035 - 3, kadastra numurs **9648 900 0226**, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 583/11903 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 9.martā* ir

14 400 (četrpadsmit tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāja neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Burtnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000027035 - 3

Kadastra numurs: 96489000226

"Lazdas" - 3, Burtnieku pag., Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 3.		58.3 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96480090053001).	583/11903	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96480090053). <i>Žurn. Nr. 300005690706, lēmums 03.10.2022., tiesnese Baiba Caunīte</i>	583/11903	
II daļas 1.iedaļa	Domājamā daļa	Summa
Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 20.jūnija izziņa Nr.4.1.11/22/122. <i>Žurn. Nr. 300005690706, lēmums 03.10.2022., tiesnese Baiba Caunīte</i>		

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: Gints Bērniņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 12.02.2023. 17:22:51.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96489000226	-	2627	100000027035	Burtnieku pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	3
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2627
Kopplatība:	58.30
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3526 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3526 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96480090053001003	"Lazdas" - 3, Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206	2116
Kadastrālā vērtība (EUR):		2116
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		3061 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:		Dzīvoklis
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		2
Telpu skaits:		7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		15.03.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	58.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	27.6
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)
---------------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------------------

10.03.23 15:11

Ekrānizdruka

1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.47	-	-	17.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.47	-	-	13.0	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.47	-	-	6.3	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.47	-	-	13.2	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.47	-	-	3.3	-
6	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.47	-	-	2.6	-
7	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.47	-	-	2.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 07.09.2022

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Burtnieku pagasta zemesgrāmata	03.10.2022	-

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

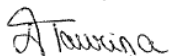
VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96480090053001003
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Lazdas" - 3, Burtnieku pag., Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....15.03.2001

Valsts zemes dienesta
Vidzemes reģionālās pārvaldes
Klientu apkalpošanas daļas
klientu apkalpošanas konsultante
D.Tauriņa

18-10-2022



Izdrukas ID: 390002609698	Izdrukas datums: 07.09.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96480090053001003

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96480090053001

10.1.1. Adrese:....."Lazdas", Burtnieku pag., Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Daudzdzīvokļu māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....I 122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1698.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....572.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....24

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1975

10.1.11. Nolietojums (%):.....25

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....15.03.2001

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:.....
96480090053

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96480090053001

Tipa kods	Tipa nosaukums
I1220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96480090053001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	20
Ārsienas un karkasi	Nav	Cits neklasificēts materiāls	Nav	1975	30
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	15
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1975	45

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96480090053001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	572.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1698.9 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	5503 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96480090053001003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....58.3

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002609698	Izdrukas datums: 07.09.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	58.3
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	30.7
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	27.6
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96480090053001003
16.1.1. Adrese:.....	"Lazdas" - 3, Burtnieku pag., Valmieras nov.
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:.....	2
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	58.3
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	15.03.2001
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:.....	96480090053001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96480090053

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96480090053001003
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.47	Nav	Nav	17.7	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.47	Nav	Nav	13	Nav
3	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.47	Nav	Nav	6.3	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.47	Nav	Nav	13.2	Nav
5	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.47	Nav	Nav	3.3	Nav
6	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.47	Nav	Nav	2.6	Nav
7	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.47	Nav	Nav	2.2	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96480090053001003
--	-------------------

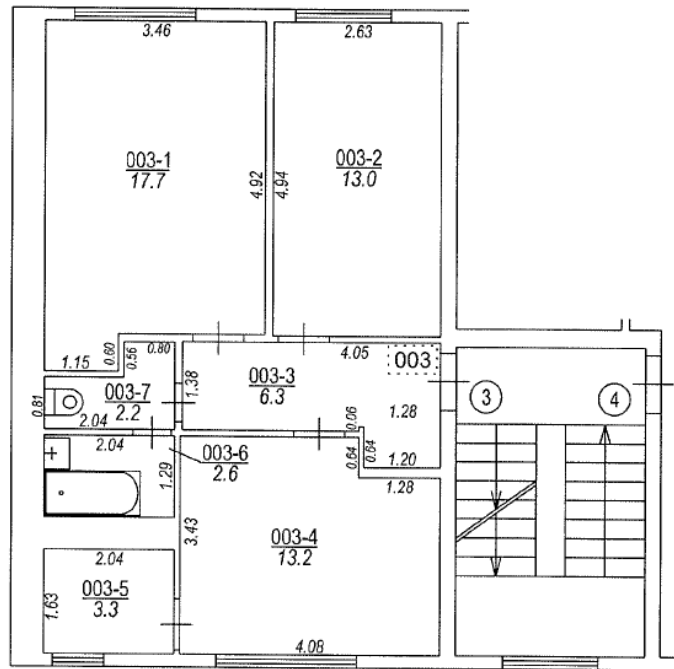
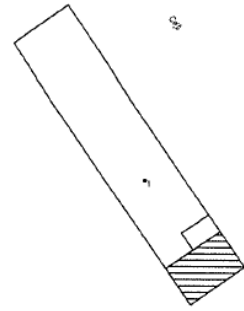
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu	Dokuments	
Kanalizācija. Centralizētā	Dokuments	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	07.09.2022
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002609698	Izdrukas datums: 07.09.2022	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	393177.67	575430.58

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
96480090053001003	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96480090053	Lazdas	23167	100000027035	Burtnieku pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	23167
Kopplatība:	0.7743
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	67220 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	67220 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96480090053	5296/11903	2183	"Lazdas", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	4906
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7743
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1487 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; 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
96480090053001	5296/11903	20984	"Lazdas", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7743
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000

09.03.23 09:06

Ekrānizdruka

t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.1479
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:	0.5625
Zemes zem ceļiem platība:	0.0639
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.7743	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	26.07.1999	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0000	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Imants Eizenbergs	08.06.1999

Reģistrētās atzīmes:

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96480090053001	5296/11903	20984	"Lazdas", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	47284
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	65733 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1698.9
Nosaukums:	Daudzdzīvokļu māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.03.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem
https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/4

Kopējā platība (kv.m.):	1698.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	1190.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1190.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1190.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	681.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	509.1
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.):	508.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	508.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	24
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	25
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	5503.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	572.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1975	-	20
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1975	-	30
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1975	-	15
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1975	-	45

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Apkure. Centrālā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments

09.03.23 09:06

Ekrānizdruka

Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments
Datums:	08.11.2022	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Burtnieku pagasta zemesgrāmata	07.06.2022	-
Burtnieku pagasta zemesgrāmata	19.02.2016	-
Burtnieku pagasta zemesgrāmata	09.02.2012	-
Burtnieku pagasta zemesgrāmata	21.09.2001	-

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





LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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