

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa**  
**„Senči” - 10 , Burtnieku pagastā, Valmieras novadā**  
**novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Valmieras novada pašvaldība**

**Novērtēšanas datums:**

**2024.gada 27.februāris**

2024.gada 27.februārī  
Reģ. Nr. D – 24/43

Valmieras novada pašvaldībai

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

## SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Senči” - 10 , Burtnieku pagastā, Valmieras novadā  
tirgus vērtību**

Cienījamie pašvaldību pārstāvji!

Pamatojoties uz 19.02.2024. noslēgto uzņēmuma līgumu Nr.06.618/7.4.1/22/117-80, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Senči” - 10 , *Burtnieku 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 Burtnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000131741 - 10 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 96489000202, kura sastāvā ietilpst vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 41,7 m<sup>2</sup> un kopīpašuma 417/5529 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 96480100060002), būves (kadastra apzīmējums 96480100060003), būves (kadastra apzīmējums 96480100060004), būves (kadastra apzīmējums 96480100060005), būves (kadastra apzīmējums 96480100060006) un zemes (kadastra apzīmējums 96480100060), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraunami saistīts.

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 27.februārī  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 2 200**  
**(divi tūkstoši divi simti 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 Jūsu 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 vērtētajam pieejamo informāciju.

Cienā

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 .....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA .....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
SECINĀJUMI .....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	17

### **PIELIKUMI (kopijas)**

1. pielikums – Burtnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000131741 – 10 noraksts;
2. pielikums – Būves tehniskās inventarizācijas lieta;
3. pielikums – Informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
5. pielikums – Īpašumu vērtētāja Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – Komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Senči” - 10 , Burtnieku 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	„Senči”- 10, Burtnieku pagasts, Valmieras novads
Kadastra numurs	96489000202
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Atzīmes un aizliegumi	Nav informācijas.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 25.februāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Īres līgumi	Dzīvoklis nav apdzīvots.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
OBJEKTA sastāvs	OBJEKTS sastāv no vienas istabas dzīvokļa un dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 96480100060002), šķūņa (būves kadastra apzīmējums 96480100060003), šķūņa (būves kadastra apzīmējums 96480100060004), saimniecības ēkas (būves kadastra apzīmējums 96480100060005), šķūņa (būves kadastra apzīmējums 96480100060006) un zemes (kadastra apzīmējums 96480100060) 417/5529 domājamām daļām. Zemes vienības kopējā platība ir 3795 m <sup>2</sup> , attiecīgi OBJEKTA – 286 m <sup>2</sup> .
Istabu skaits	1
Kadastrālā vērtība (01.01.2024.)	EUR 1 257.
Konstruktīvais risinājums	Divu stāvu laukakmeņu mūra vairākdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1900.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmeņu mūris, ārsienas – laukakmeņu mūris, pārsegumi – koks.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	2.
Virszemes stāvu skaits ēkai	2.
Dzīvokļa dzīvojamā platība	27,7 m <sup>2</sup> .
Dzīvokļa kopējā platība	41,7 m <sup>2</sup> .
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums kopumā atbilst Būves tehniskās inventarizācijas lietas telpu grupas plāna shēmai.
Dzīvojamās mājas, dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši Būves tehniskās inventarizācijas lietai (izpildes datums 19.09.2000.) – 30%. Dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa iekšējās apdares fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Dzīvoklis nav remontēts, pienācīgi uzturēts.

Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	linolejs	tapetes	krāsojums	koka	koka
2	Virtuve	linolejs	krāsojums	krāsojums	-	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas –koka.				
Komunikācijas		Dzīvokļa labiekārtojums – elektroapgāde (220 V), apkure – vietējā – apaļā krāsns, kas atrodas istabā (telpa Nr. 1) un plīts, kas atrodas virtuvē (telpa Nr.2). Ūdens no akas, atēja – ārā.				
Elektrosistēma (jauna, vidēja, veca)		Dzīvokļa iekšējā elektrosistēma nav mainīta – veca.				
Ūdens sistēma (jauna, restaurēta, veca)		Ūdens sistēmas nav.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem nosacīti (nav uzstādīti ugunsdrošības sensori).				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Apkārtnē/ satiksme		Vērtējamais OBJEKTS atrodas Valmieras novada ZR daļā, apmēram 23 km attālumā no novada centra – Valmieras pilsētas. Tas atrodas Burtnieku pagasta DA daļā, 2,7 km attālumā no pagasta centra – lielciema Burtnieki. Dzīvojamā māja atrodas valsts vietējā autoceļa V112 Puikule – Rencēni – Vēveri tiešā tuvumā. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamas kā labas. Autotransporta novietne iespējama mājas pagalmā. Apkārtējo apbūvi veido lauku viensētas. Sociālā infrastruktūra šajā pagasta daļā nav attīstīta. Tā ir pieejama pagasta centrā – lielciemā Burtnieki.				
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.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka Latvijas pilsētās dzīvokļu tirgus raksturojams ar samērā augstu piedāvājumu un zemu pieprasījumu. Galvenie pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Vērojams, ka dzīvokļu cenas atgriezušās pirktspējai atbilstošā līmenī. Iepriekš sakāpinātās dzīvokļu cenas strauji samazinājušās. Šobrīd novērojama tendence – pircēji gaida tālāku nekustamo īpašumu cenu kritumu, turpretī īpašumu pārdevēji, lai noturētu pircēju, ir gatavi samazināt īpašuma cenu. Dzīvokļu segmentā, balstoties uz zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaitu, ir novērota darījumu skaita stabilizēšanās.

Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū novadā. No 200 darījumiem, kas, pēc portāla cenubanka.lv datiem, otikuši Valmieras novadā, 163 darījumi ir reģistrēti valsts pilsētā Valmierā. Līdz ar to var secināt, ka pārējās Valmieras novada pilsētās un apdzīvotās vietās, darījumu skaits ir neliels.

Tiek novērots mērens aktivitātes pieaugums NĪ dzīvokļu tirgus segmentā, kā arī vērojams mājokļu cenu pieaugums. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6-12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētākie ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Pēdējā gada laikā, līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas dienai, Burtnieku pagastā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir notikuši 5 darījumi ar dzīvokļiem, kas atrodas pagasta centrā – lielciemā Burtnieki. Tie atrodas p.g. 80. – 90. gados būvētās mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Viens darījums noticis ar dzīvokli, kas atrodas „pirmskara” vairākdzīvokļu dzīvojamā platība ir 137,4 m<sup>2</sup>.

Arī citos Valmieras novada pagastos, dzīvokļu, kas atrodas „pirmskara” vairākdzīvokļu dzīvojamās mājās, darījumu skaits ir neliels. No pēdējā gada laikā notikušajiem 20 darījumiem, 13 ir notikuši Valmieras novada pagastu centros un citās apdzīvotās vietās. Portālā cenubanka.lv dzīvokļu, kas atrodas „pirmskara” vairākdzīvokļu dzīvojamās mājas, 1 m<sup>2</sup> cena, ņemot vērā dzīvojamās mājas un dzīvokļa atrašanās vietu, tehnisko stāvokli un labiekārtojumu, kā arī uzrādīto darījuma summas ticamību, ir no 1 EUR/m<sup>2</sup> līdz 562 EUR/m<sup>2</sup>.

Veicot brīvā tirgus analīzi, vērtētājs konstatēja, ka līdzvērtīgu dzīvokļu 1 m<sup>2</sup> cena ir no 50 EUR/m<sup>2</sup> un 70 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 ierobežotas.

#### **Objekta vērtību ietekmējošie faktori:**

- OBJEKTS atrodas Valmieras novada ZR daļā, apmēram 23 km attālumā no novada centra – Valmieras pilsētas, Burtnieku pagasta DA daļā, 2,7 km attālumā no pagasta centra – lielciema Burtnieki;
- infrastruktūras objektu šajā pagasta daļā nav, tie pieejami pagasta centrā – lielciemā Burtnieki;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana;
- OBJEKTS atrodas divu stāvu laukakmeņu mūra vairākdzīvokļu dzīvojamās mājas 2. stāvā;
- OBJEKTA plānojums kopumā atbilst telpu Būves inventarizācijas lietas telpu grupas plāna shēmai;
- OBJEKTS ir bez ērtībām: centralizētā elektroapgāde, apkure – vietējā – krāsns un plīts;
- pie OBJEKTA pieder dzīvojamās mājas, četru palīgēku un vienas zemes vienības domājamās daļas (zemes vienības domājamo daļu platība ~286 m<sup>2</sup>);
- OBJEKTS ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- OBJEKTA iekšējās inženierkomunikācijas ir vecas;
- piekļuve pie OBJEKTA dzīvojamā mājā ir apgrūtināta (var ieiet, ejot caur pažobeli);
- dzīvoklis nav apdzīvots;
- pieprasījums pēc dzīvokļu īpašumiem Burtnieku pagastā ir zems;

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

- OBJEKTS nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar OBJEKTU nav izdarīts galvojums;
- OBJEKTĀ nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- OBJEKTS nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- OBJEKTS var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

### **VĒRTĒŠANAS METODIKA**

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

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

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

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

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

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

## ***(2) Ienākumu pieeja***

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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



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

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

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

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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.

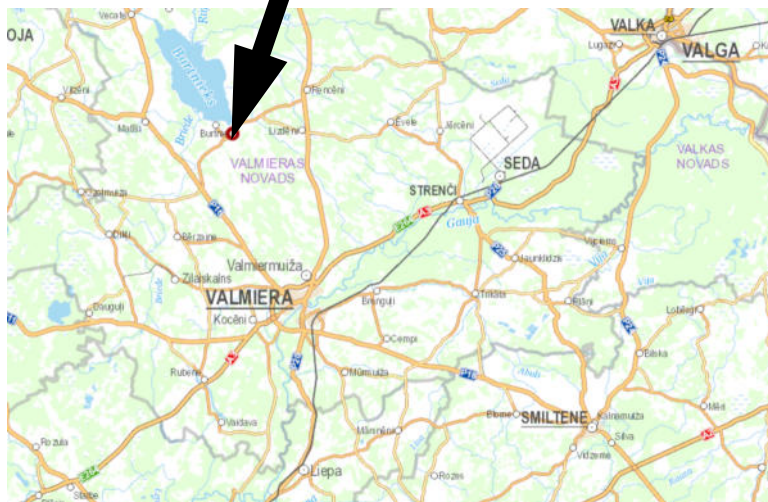
## **VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE**

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

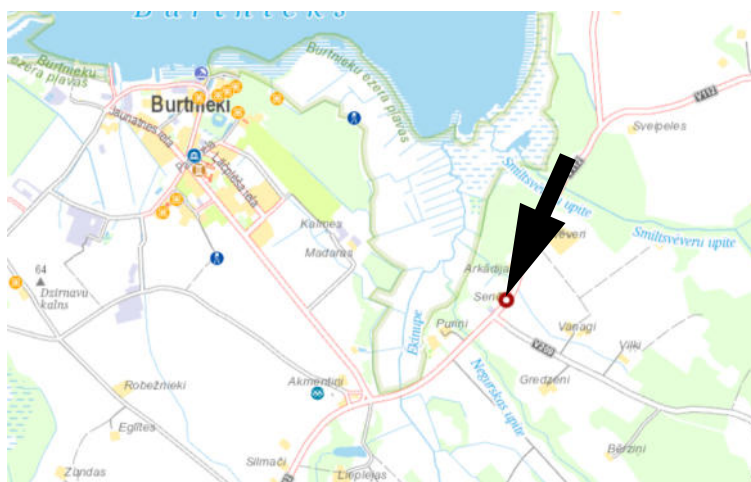
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu īres tirgus Burtnieku ciemā un reģionā kopumā nav attīstīts, īres maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/_56.951932-24.112745-11/bl__cl)



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/_56.951932-24.112745-11/bl__cl)



Avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - DZĪVOKĻA „SENČI” – 10, BURTNIEKU PAGASTĀ, VALMIERAS NOVADĀ NOVĒRTUMS,  
27.02.2024.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. OBJEKTA atrašanās vieta ēkā



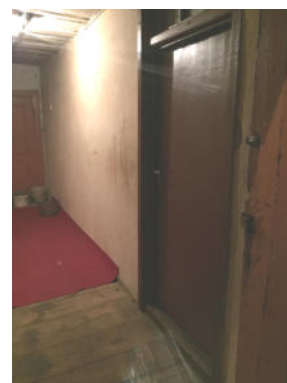
2.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



3. attēls. Kāpņu telpa



4.attēls. Pieeja pie OBJEKTA



5.attēls.Koplietošanas gaitenis



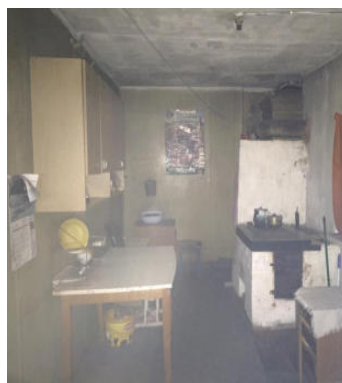
6.attēls. Istaba (telpa Nr.1)



7.attēls.Istaba (telpa Nr.1)



8.attēls.Istaba (telpa Nr.1)



9.attēls.Virtuve (telpa Nr.2)



10.attēls.Virtuve (telpa Nr.2)



11.attēls.Virtuve (telpa Nr.2)





12.attēls.Piebraucamais ceļš



13.attēls.No apbūves brīvā teritorija



14.attēls.No apbūves brīvā teritorija



15.attēls. Pagalms un palīgēkas.

## 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 Valmieras novadā, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

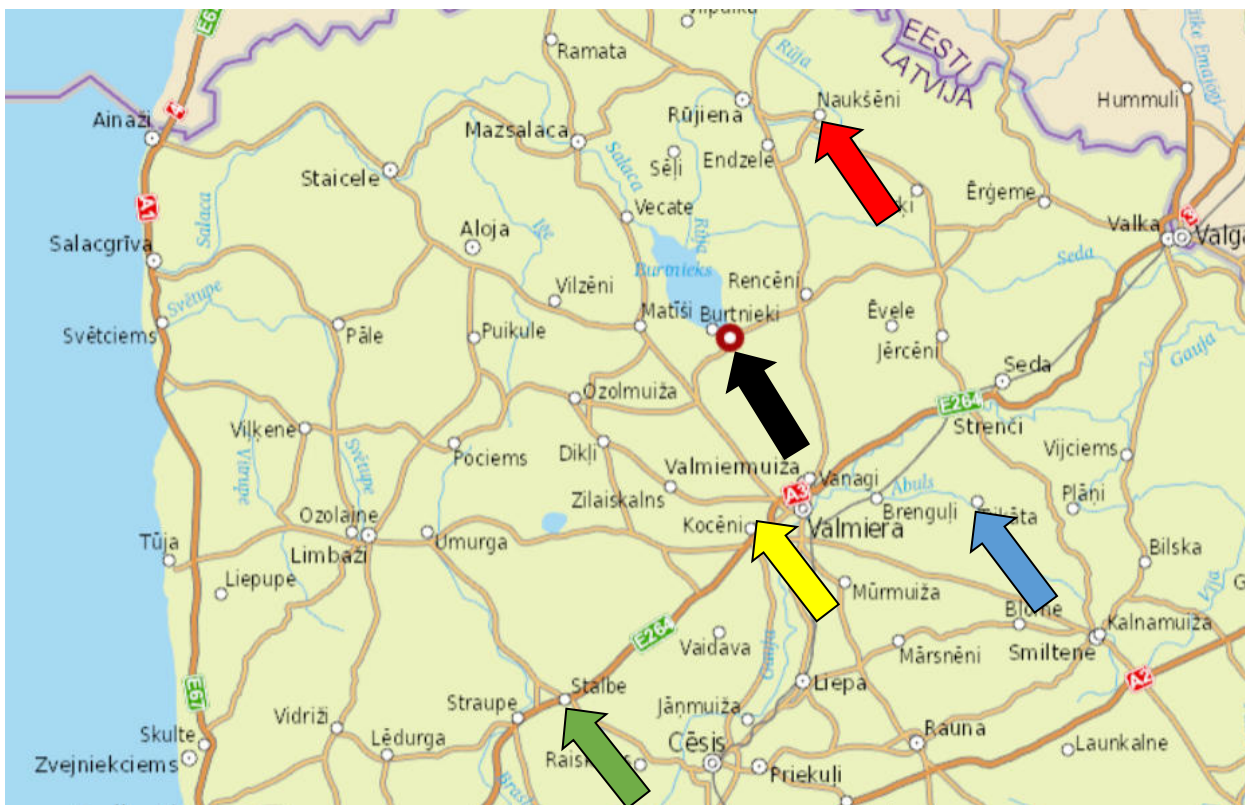
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem 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 atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Valmieras novadā, Kocēnu, Naukšēnu, Trikātas pagastā un Cēsu novadā, Stalbes pagastā (skat.1.tabulu).

## Salīdzināmie objekti

<p><b>Objekts Nr.1</b> Īpašums „Dzirnavas”-9, Brandeļi, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā</p>  <p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1752667">https://cenubanka.lv/lv/object/1752667</a></p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novada ZR daļā, apmēram 4,5 km attālumā novada centra – valstspilsētas Valmiera. Tas atrodas Kocēnu pagasta austrumu daļā, apmēram 2,5 km attālumā no pagasta centra – Kocēnu ciema, valsts vietējā autoceļa V213 Valmiera – Murjāni tiešā tuvumā. Dzīvoklis atrodas divstāvu silikātķieģeļu vairākdzīvokļu dzīvojamās mājās (1950. gads) 2.stāvā. Pie dzīvokļa īpašuma pieder dzīvojamās mājas, palīgēkas un vienas zemes vienības domājamās daļas. Divistabu dzīvoklis, kura kopējā platība ir 37,4 m<sup>2</sup> sastāv no 2 istabā un virtuves. Ārtelpas nav. Tualete atrodas koplietošanas telpās. Iekšējās apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Dzīvoklis nodrošināts ar elektroapgādi. Apkure – vietējā – krāsns/plīts. Tuvāko apkārtni veido rūpnieciskās ražošanas un individuālo dzīvojamo māju apbūve. Autotransporta novietošana iespējama blakus vairākdzīvokļu mājai. Dzīvoklis nav izīrēts.</p> <p>Pārdošanas datums: 2023.gada decembris, cena 2 000 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.2</b> Īpašums „Bērzaines” - 1, Naukšēnos, Naukšēnu pagastā, Valmieras novadā</p>  <p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1668511">https://cenubanka.lv/lv/object/1668511</a></p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novada ziemeļu daļā, 41 km attālumā no novada centra – valstspilsētas Valmiera. Tas atrodas Naukšēnu pagasta centrā– lielciema Naukšēni, 60 m attālumā no valsts reģionālā autoceļa P12 Valka – Rūjiena un pašvaldības ceļa krustojuma. Pie dzīvojamās mājas var piebraukt pa iebrauktu zemes ceļu. Dzīvoklis atrodas divstāvu silikātķieģeļu vairākdzīvokļu dzīvojamās mājās (1937. gads) 1.stāvā. Pie dzīvokļa īpašuma pieder dzīvojamās mājas un zemes vienības domājamās daļas. Divistabu dzīvoklis, kura kopējā platība ir 49,6 m<sup>2</sup> sastāv no divām istabām, virtuves, tualetes un gaitēna. Ārtelpas nav. Iekšējās apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Dzīvoklis nodrošināts ar elektroapgādi, centralizēto ūdens piegādi un kanalizāciju. Apkure – vietējā – krāsns, plīts. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamo māju apbūve. Autotransporta novietošana iespējama blakus vairākdzīvokļu mājai. Dzīvoklis nav izīrēts.</p> <p>Pārdošanas datums: 2023.gada maijs, cena 3 000 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.3</b> Īpašums „Kļaviņas”-1, Trikātā, Trikātas pagastā, Valmieras novadā</p>  <p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1584183">https://cenubanka.lv/lv/object/1584183</a></p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novada austrumu daļā, apmēram 19 km attālumā no novada centra – valstspilsētas Valmiera. Tas atrodas Trikātas pagasta centrā – vidējiem Trikātā, apmēram 270 m attālumā no valsts vietējā autoceļa V182 Cempi – Brenguļu – Trikātā – Vijciems. Pie tā var piebraukt pa koplietošanas ceļu. Dzīvoklis atrodas vienstāva kokmateriālu divdzīvokļu dzīvojamās mājās (dvīņu māja) (1923. gads) 1.stāvā. Pie dzīvokļa īpašuma pieder dzīvojamās mājas, palīgēkas un vienas zemes vienības domājamās daļas. Divistabu dzīvoklis, kura kopējā platība ir 44,9 m<sup>2</sup> sastāv no 2 istabām, gaitēna, pieliekamā un virtuves. Ārtelpa nav. Tualete koplietošanas telpās. Iekšējās apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā vidējs. Dzīvoklis nodrošināts ar elektroapgādi, vietējā krāsns/plīts apkure. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamo māju apbūve. Autotransporta novietošana iespējama blakus daudzdzīvokļu mājai. Dzīvoklis nav izīrēts.</p> <p>Pārdošanas datums: 2023.gada marts, cena 3 200 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.4</b> Īpašums „Putnukalns”- 8, Stalbē, Stalbes pagastā, Cēsu novadā</p>  <p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1584722">https://cenubanka.lv/lv/object/1584722</a></p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Cēsu novada ZR daļā, apmēram 18 km attālumā no novada centra – novada pilsētas Cēsis. Tas atrodas Stalbes pagasta centrā – ciemā Stalbe, pašvaldības ceļa tiešā tuvumā. Dzīvoklis atrodas trīsstāvu silikātķieģeļu vairākdzīvokļu dzīvojamās mājās (1930. gads) 2.stāvā. Pie dzīvokļa īpašuma pieder dzīvojamās mājas un zemes vienības domājamās daļas. Divistabu dzīvoklis, kura kopējā platība ir 41,4 m<sup>2</sup>, sastāv no 2 istabām, gaitēna, pieliekamā un virtuves. Ārtelpas nav. Tualete atrodas koplietošanas telpās. Iekšējās apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Dzīvoklis nodrošināts ar elektroapgādi, vietējā krāsns/plīts apkure. Tuvāko apkārtni veido rūpnieciskās ražošanas un individuālo dzīvojamo māju apbūve. Autotransporta novietošana iespējama blakus vairākdzīvokļu mājai. Dzīvoklis nav izīrēts.</p> <p>Pārdošanas datums: 2023.gada marts, cena 2 500 EUR.</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



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



- Black arrow: Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Yellow arrow: Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- Red arrow: Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- Blue arrow: Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- Green arrow: 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 „Senči” - 10, Burtņieku pagastā, Valmieras novadā kopējās platības 1 m<sup>2</sup> vērtība ir EUR 53,32 (skat.2.tabula).

Dzīvokļa „Senči” - 10, Burtņieku pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$41,7 \text{ m}^2 \times 53,32 \text{ EUR/m}^2 = 2223,55 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 200 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

41,7 m<sup>2</sup> – dzīvokļa kopējā platība,  
53,32 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.



Līdzvērtīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vertējams OBJEKTS				
	„Senči - 10, Burtnieku pagasts, Valmieras novads	„Dzirnavas” -9, Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads	„Bērzaies” -1, Naukšēni, Naukšēnu pagasts, Valmieras novads	„Kļaviņas” - 1, Trikāta, Trikātas pagasts, Valmieras novads	„Putnukalni”- 8, Stalbe, Stalbes pagasts, Cēsu novads
Darījuma datums	2024-02	2023-12	2023-05	2023-03	2023-03
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala īpašumtiesības	d/d no vienas zemes vienības	d/d no vienas zemes vienības	d/d no vienas zemes vienības	d/d no vienas zemes vienības	d/d no vienas zemes vienības
Zemes domājamās daļas platība, m <sup>2</sup>	286	25,9	530,1	744,0	243,3
Palīgēku īpašumtiesības	d/d/ no 4 palīgēkām	nav	nav	d/d/ no 1 palīgēkas	nav
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2 000	3 000	3 200	2 500
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	41,7	37,4	49,6	44,9	41,4
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	vidējs	daļēji apmierinošs
Īpašuma 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR		53,48	60,48	71,27	60,39
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz pārdošanas/piedāvājuma laiku		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1	1	1	1
<b>Pamatkorekcijās koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR</b>		<b>53,48</b>	<b>60,48</b>	<b>71,27</b>	<b>60,39</b>
Dzīvojamās mājas sērija	laukakmeņu mūris (1900. gads)	silikātķieģeļi (1950. gads)	silikātķieģeļi (1937. gads)	kokmateriāli (1923.gads)	silikātķieģeļi (1930.gads)
Dzīvojamās mājas atrašanās vieta novadā		Brandeļi	Naukšēni	Trikāta	Stalbe
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	2./2	2./2	1./2	1./1	2./3
Istabu skaits	1	2	2	2	2
<b>Labiekārtojums</b>					
* ūdensapgāde (ciemata)	nav	nav	ir	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	ir	nav	nav
* apkure	vietēja - krāsns/plīts	vietēja - krāsns/plīts	vietēja - krāsns/plīts	vietēja - krāsns/plīts	vietēja - krāsns/plīts
* elektroapgāde	220 V	220 V	220 V	220 V	220 V
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* autotransporta novietnes iespējas pie mājas	x	x	x	x	x
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pagastā/novadā		-5	-3	-2	-2
Korekcija uz mājas tehnisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz mājas konstruktīvo risinājumu		0	0	5	0
Korekcija uz mājas sastāvu (divdzīvokļu diviņu māja)		0	0	-10	0
Korekcija uz iespējām piekļūt ar autotransportu un novietot to mājas pagalmā		0	0	3	0
Korekcija uz sociālo infrastruktūru, tās pieejamību		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes īpašumtiesībām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes d.d.platību		3	-2	-3	0
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām, to tehnisko stāvokli		5	5	3	5
Korekcija uz objekta novietni mājā (stāvs, izvietojums ēkas stūrī)		0	0	0	-3
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni, inženierkomunikāciju stāvokli		-5	-10	-5	-5
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m <sup>2</sup> cenu		-1	1	0	0
Korekcija uz objekta plānojumu (piekļuve caur pažobeli)		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz izmantošanas iespējām (mazāki komunālie maksājumi)		0	0	0	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fizisko stāvokli		0	0	-5	0
Citas korekcijas (noslēgts īres līgums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-8	-14	-19	-10
Korekcijas koeficients		0,92	0,86	0,81	0,90
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošana cena, EUR	53,32	49,20	52,02	57,73	54,35
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2223,55				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2 200				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Senči” - 10 , Burtnieku pagastā, Valmieras novadā novērtējumu 2024.gada 27.februārī ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 2 200**  
(divi tūkstoši divi simti euro).

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

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



## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecināšie 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

Burtnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000131741 - 10

Kadastra numurs: 96489000202

"Senči" - 10, Burtnieku pag., Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 10.		41.7 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96480100060002).	417/5529	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96480100060003).	417/5529	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96480100060004).	417/5529	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96480100060005).	417/5529	
1.6. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96480100060006).	417/5529	
1.7. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96480100060).	417/5529	
<i>Žurn. Nr. 300003617453, lēmums 04.04.2014., tiesnese Lolīta Marovska</i>		

<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Burtnieku novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009114148.	1	
1.2. Pamats: 2014.gada 24.marta pašvaldības izziņa Nr.3-11.4/510, 2014.gada 25.marta pašvaldības izziņa Nr.3-12.4/159. <i>Žurn. Nr. 300003617453, lēmums 04.04.2014., tiesnese Lolīta Marovska</i>		
2.1. Persona: Burtnieku novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114148. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005617765, lēmums 07.06.2022., tiesnese Antra Bušmane</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 01.02.2024. 15:30:12.

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 izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96489000202	-	1257	100000131741	Burtnieku pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	10
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1257
Kopplatība:	41.70
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1916 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1916 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96480100060002010	"Senči" - 10, Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206	908
Kadastrālā vērtība (EUR):	908	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1314 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	2	
Telpu skaits:	2	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.09.2000	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	27.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14
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.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.45	-	-	27.7	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.45	-	-	14.0	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

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

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

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
96480100060	"Senči", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206	141.04	417/5529

#### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96480100060002	"Senči", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206	65.99	417/5529	-
96480100060003	"Senči", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206	21.04	417/5529	Jā
96480100060004	"Senči", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206	19.68	417/5529	Jā
96480100060005	"Senči", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206	89.07	417/5529	Jā
96480100060006	"Senči", Burtnieku pag., Valmieras nov., LV-4206	12.52	417/5529	Jā

#### 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	96489000202	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Burtnieku pagasta zemesgrāmata	07.06.2022	-
Burtnieku pagasta zemesgrāmata	04.04.2014	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.02.2014	-	Burtnieku novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	25.02.2014	3-12.4/111	Burtnieku novada pašvaldība

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