

# **ATSKAITE**

**par dzīvokļa Nr.4 “Budenbroki”, Dikļu pagastā, Valmieras novadā  
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 30.aprīlis

2024.gada 30.aprīlis.

Atzinums par dzīvokļa Nr.4,  
kas atrodas „**Budenbroki**”, **Dikļu pagastā, Valmieras novadā**  
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.4, ar kadastra numuru 9652 900 0157, kas atrodas „**Budenbroki**”, **Dikļu pagastā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000064941 - 4, ar kopējo platību 30,4 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 304/3481 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 9652 002 0070 001, šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9652 002 0070 002, šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9652 002 0070 004 un zemes ar kadastra apzīmējumu 9652 002 0070 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.4**, kas atrodas „**Budenbroki**”, **Dikļu pagastā, Valmieras novadā**, ir 1-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas jumta stāvā, Dikļu pagasta ZA daļā, Budenbrokos.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldības vajadzībām – izsoles sākumcenas noteikšanai, 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.4, kas atrodas “**Budenbroki**”, **Dikļu pagastā, Valmieras novadā** (**kadastra numurs 9652 900 0157**), 2024.gada 30.aprīlī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

**700** (Septiņi 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.

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

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

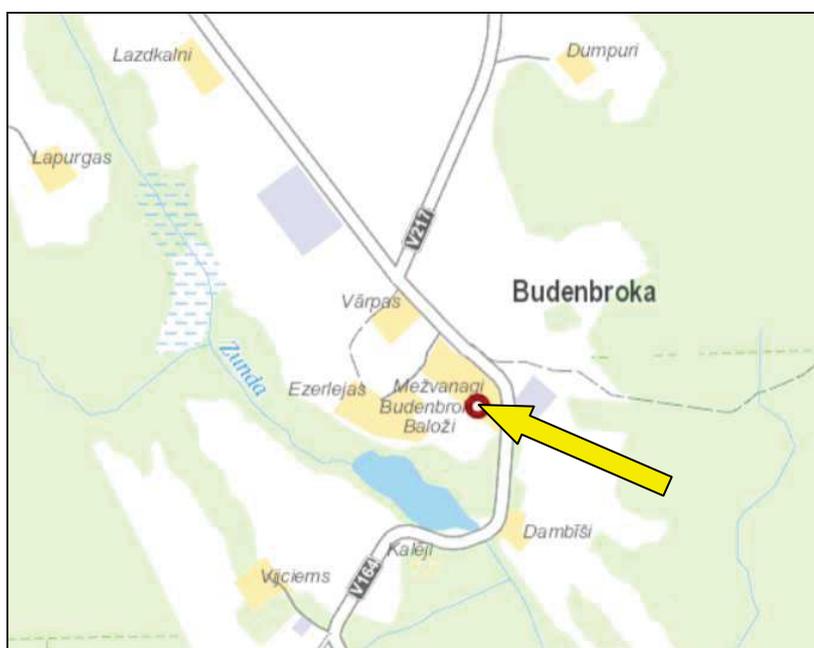
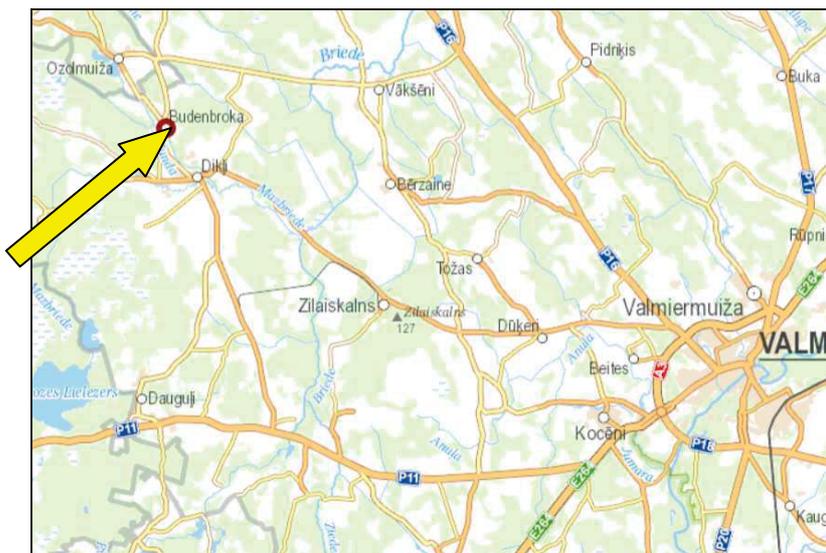
## SATURS

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 <b>Nr.4</b> , kas atrodas „ <b>Budenbroki</b> ”, <b>Dikļu pagastā, Valmieras novadā.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 30.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Ilgāku laiku neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas jumta stāvā ar kopējo platību 30,4 m <sup>2</sup> .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000064941 - 4 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	Visai zemes vienībai - Informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu – 0,57 ha; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pislētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,2ha, 0,02ha, 0,02ha, 0,03ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,03ha; - ceļa servitūta teritorija – 0,06 ha. - ūdenstilpes aizsargjoslas teritorija- 0,22ha.
1.11 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datos reģistrētās palīgēkas – pirts ar kadastra apzīmējumu 9652 002 0070 002 un čiekuru kalte ar kadastra apzīmējumu 9652 002 0070 005 dabā neeksistē, ir demontētas.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

### 3.FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no ceļa



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz koplietošanas gaiteni



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



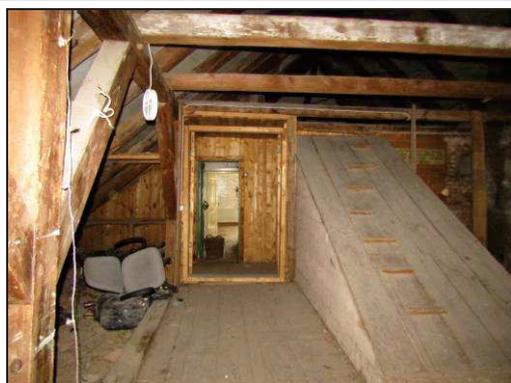
Skats uz gaiteni



Skats uz virtuvi



Skats uz istabu



Skats uz jumta stāvu



Skats uz koplietošanas tualeti



Skats uz zemi pie apbūves, iebraucamo ceļu



Skats uz šķūni ar kadastra apzīmējumu 9652 002 0070 004



Skats uz pagalmu,  
šķūni ar kadastra apzīmējumu 9652 002 0070 002

Skats uz zemi pie apbūves, aku



Skats uz zemes DR daļu



Skats uz zemes D, DA daļu no ceļa

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Dikļu pagasta Z daļā, apdzīvotā vietā Budenbroki, pie Dikļu – Ozolmuižas autoceļa (V164), Zundas upes.

Līdz Dikļu pagasta centram ir aptuveni 2,2 km, līdz Valmierai – 25 km. Sabiedriskā transporta kustību uz pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas pie novērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Vairākdzīvokļu dzīvojamā ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota attālināti no autceļa, muižas parka teritorijā. Apkārtējo apbūvi veido dažas vairākdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 20.gs. sākumā un dažas lauku viensētas, lauksaimniecības zemes. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu un samērā vāju.

Dikļos atrodas veikali, bērnudārzs, pamatskola, kultūras nams, aptieka, pašvaldība, baznīca, bet pārējie, tuvākie sociālās infrastruktūras objekti ir Valmieras pilsētā.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Dikļu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēka ar vērtējamo Objektu ir kādreizējā Budenbrokas muižas ēka, kas ilgu laiku tika izmantota kā administratīvā ēka ar dzīvokļiem. Ēkas ārējais veidols ir arhitektoniski pievilcīgs. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks, saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, ir 1938.gads. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu, kopumā, ēkas tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Ēkai pirms dažiem gadiem ir nomainīts jauns jumta segums.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 304/3481 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 2,25 ha.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 304/3481 domājamās daļas no šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9644 004 0096 002 ar kopējo platību 69,1 m<sup>2</sup>.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 304/3481 domājamās daļas no šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9644 004 0096 004 ar kopējo platību 38 m<sup>2</sup>.

Zemesgrāmatā un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētās palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 9644 002 0074 003 un 9644 002 0074 005 dabā neeksistē – ir demontētas.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas jumta stāvā**, ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa istabu logi vērsti DA debesu puses virzienā, uz pagalmu, zaļo zonu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 30,4 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 15,2 m<sup>2</sup>, palīgtelpu platība – 15,2 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir – 2.4 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa gautenī no koplietošanas jumta stāva:
- no gaitēņa ir ieeja virtuvē;
- no virtuves ir ieeja istabā.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna/ VZD	Telpu platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	15,2	Krāsoti	Krāsojums	Krāsoti dēļi	Koka pildīņu	Standarta*	Samērā slikts
Virtuve	2	12,3	Krāsoti	Krāsojums	Krāsoti dēļi	Koka pildīņu	Bez loga	Samērā slikts
Gaitenis	3	2,9	Krāsoti	Krāsojums	Krāsoti dēļi	Koka pildīņu	Bez loga	Samērā slikts

Standarta\* - koka vērtnes ar dubulto stiklojumu.

#### 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	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
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 plītis, 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	ir pievads	-
Siltumapgāde	-	Krāsns, plīts
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī – vairāk vai mazāk nolietojusies, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

## 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.