

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Brīvības ielā 5 - 13, Sedā, Valmieras novadā
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2023.gada 31.oktobris

2023.gada 31.oktobrī
Reģ. Nr. D – 23/156

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 Brīvības ielā 5 - 13, Sedā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Ļ.cien. kundzes un god. kungi!

Pamatojoties uz līgumu Nr. 06.618/7.4.1/22/117-60, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Brīvības ielā 5 - 13, Sedā, Valmieras novadā**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 26 - 13 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 94139000294, kura sastāvā ietilpst **trīs istabu dzīvoklis ar kopējo platību 72,9 m² un kopīpašuma 729/8509 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 94130010518001) un zemes (kadastra apzīmējums 94130010518)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 1 (viens) gads.

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 31.oktobrī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 3 400

(trīs tūkstoši četri 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 iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKRONISKO 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	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
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 – Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 26 - 13 noraksts;
2. pielikums – Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
5. pielikums – Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – Komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa Brīvības ielā 5 - 13 Sedā, 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	Brīvības iela 5 - 13, Seda, Valmieras novads
Kadastra numurs	94139000294
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022.gada 22. oktobra nostiprinājuma lūguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6. punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Nekustamā īpašuma sastāvs	Pie dzīvokļa īpašuma pieder kopīpašuma – daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 94130010518001) un zemes (kadastra apzīmējums 94130010518) 729/8509 domājamās daļas. Zemes kopējā platība ir 1 614 m ² , attiecīgi d.d. platība – 138,28 m ² .
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas līgumi	Dzīvoklis nav izīrēts.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 31.oktobris
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	3
Kadastrālā vērtība	EUR 3 254.
Dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums	Silikātķieģeļi.
Ēkas būvniecības gads	1975.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati - dzelzsbetons, ārsienas – silikātķieģeļi, pārsegumi – dzelzsbetons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Elastīgie lokšņu materiāli.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtotība)	Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – apmierinošs. Koplietošanas telpas (kāpņu telpa) – nav remontēta, apmierinošā stāvoklī.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	3.
Stāvu skaits ēkai	3
Dzīvokļa dzīvojamā platība	46,3 m ² .
Dzīvokļa kopējā platība	72,9 m ² .
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam Telpu grupas plānam.
Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums, atbilstoši Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietai (apsekošanas datums 11.05.2005.) – 10%. Dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Istabas (telpa Nr.2) griestos vērojamas mitruma pazīmes, kas liecina par to, ka ir bojāta jumta konstrukcija.

Iekšējās apdares apraksts							
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis	
1	Istaba	presētā kartona loksnes	tapetes	bez apdares	koka	koka	
2	Istaba	bez apdares	bez apdares/tapetes	bez apdares	koka	koka	
3	Istaba	presētā kartona loksnes	tapetes	bez apdares	koka	koka	
4	Tualete	flīzes	flīzes/tapetes	tapetes	-	koka	
5	Vannas istaba	flīzes	flīzes/krāsojums	krāsojums	-	koka	
6	virtuve	linolejs	tapetes/flīzes	krāsojums	koka	koka	
7	Pieliekamais	flīzes	krāsojums	krāsojums	-	koka	
8	Gaitenis	presētā kartona loksnes	tapetes	krāsojums	-	koka	
9	Lodžija (k-0,5)	Bez īpašas apdares, pieguļ istabai (telpa Nr.2)					
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas/ koka.					
Komunikācijas		Elektrība - 220V. Siltumapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija un gāzes apgāde – centralizētā.					
Elektrosistēma (jauna, vidēja, veca)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēma nav mainīta – veca.					
Ūdens sistēma (jauna, restaurēta, veca)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēma nav mainīta – veca.					
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.					
Apsardze		Nav.					
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis vienai ģimenei.					
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.					
Apkārtne/satiksmē		OBJEKTS atrodas Valmieras novada ZA daļā, novada pilsētā Sedā, 25 km attālumā no novada centra – Valmieras valstspilsētas. Tas atrodas Sedas pilsētas centrālajā daļā, 0,3 km attālumā no pilsētas centra. Infrastruktūras objektu šajā pilsētas daļā nav. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu un mazstāvu daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.					
Piezīmes		-					

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējama 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, pēc remonta veikšanas, ir dzīvoklis vienai ģimenei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

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

Pēdējā gada laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Seda pilsētā ir reģistrēts 31 pirkšanas/pārdošanas darījums ar dzīvokļu īpašumiem. 17 darījumi reģistrēti ar dzīvokļiem, kas atrodas līdz 1960. gadam būvētās vairākdzīvokļu dzīvojamās mājas un 14 darījumi ar dzīvokļiem, kas reģistrēti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas būvētas p.g. 70. – 80. gados. No kopējā darījumu skaita 1 darījums noticis ar dzīvokli, kura platība ir līdz 40 m², 17 darījumi ar dzīvokļiem, kuru platība ir no 40 m² līdz 60 m², 13 darījumi ar dzīvokļiem, kuru platība ir virs 60 m². Sedas pilsētas sērijveida dzīvokļu cenas, ņemot vērā dzīvojamās mājas un dzīvokļa atrašanās vietu, tehnisko stāvokli, platību un labiekārtojuma līmeni, ir no EUR/m² 30 EUR/m² līdz 220 EUR/m². Šobrīd portālā ss.com Sedas pilsētā nav pārdošanā neviena dzīvokļa.

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 vidējas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Sedas pilsētā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamā māja ir pieslēgta Sedas pilsētas centralizētājām inženierkomunikācijām: ūdens apgādei, kanalizācijai, siltumapgādei, elektroapgādei un gāzes apgādei;
- dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas trīsstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 3. stāvā;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam plānam;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – vecas;
- dzīvoklis nav izīrēts;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju.

Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas 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.

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

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 dzīvojamu telpu īres tirgus Sedas pilsētā 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.

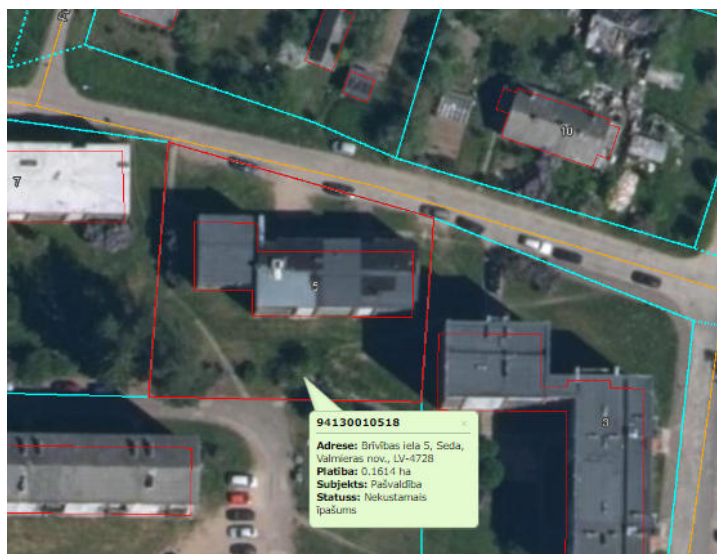
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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



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



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

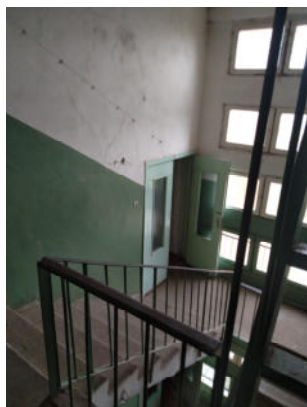
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. OBJEKTA atrašanās vieta ēkā



2.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



3.attēls. . Kāpņu telpa



4.attēls. Ieejas durvis OBJEKTĀ



5.attēls. Istaba



6.attēls. Istaba



7.attēls. Istaba



8.attēls. Istaba



9.attēls. Istaba



10.attēls. Istaba



11.attēls. Tualete



12.attēls. Tualete



13.attēls. Vannas istaba



14.attēls. Virtuve



15.attēls. Virtuve



16.attēls. Pieliekamais



17.attēls.Gaitenis



18.attēls. Gaitenis

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

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² 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 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Sedā, Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

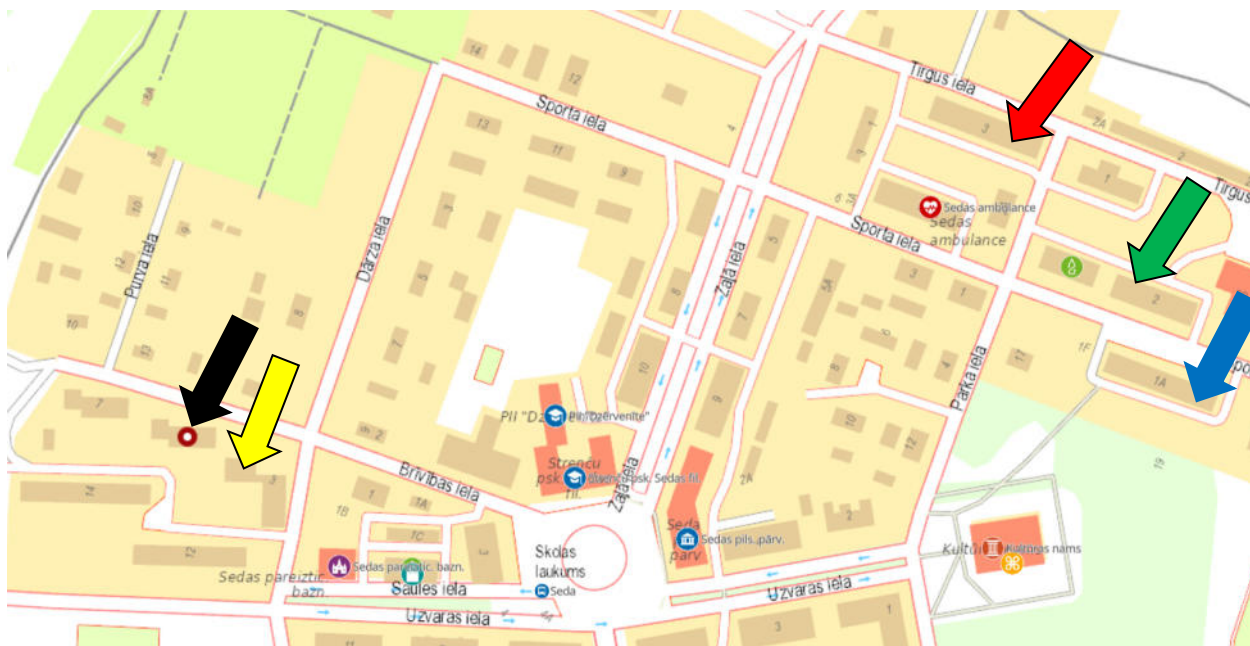
1.tabula

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1 īpašums Tirgus iela 3-28, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv/lv/</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 94139000355, atrodas piecstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1985. gads) 5.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 68,7 m², t.sk. lodžija 7,1 m², trīs istabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas domājamās daļas. Dzīvojamā māja 0,4 km attālumā no Sedas pilsētas centra. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas un mazdārziņu apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām: ūdensvadam, kanalizācijai, siltumapgādei, gāzes apgādei un elektroapgādei. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts.</p> <p>Darījuma laiks: 2023. gada maijs, pārdošanas cena 2 450 EUR.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Objekts Nr.2 īpašums Brīvības iela 3-1, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv/lv/</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 94139000124, atrodas piecstāvu māla ķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1977. gads) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 67,4 m², trīsistabu plānojums, t.sk. lodžija – 4,1 m². Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes domājamās daļas. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrālajā daļā, apmēram 0,3 km attālumā no pilsētas centra. Tuvāko apkārtni veido mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām: ūdensvadam, kanalizācijai, siltumapgādei, elektroapgādei un gāzes apgādei. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p> <p>Darījuma laiks: 2023. gada aprīlis, pārdošanas cena 3 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3 īpašums Sporta iela 2-26, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv/lv/</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 94139000341, atrodas piecstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 5.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība 55,5 m², t.sk. lodžija 3,4 m², divistabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes domājamās daļas. Dzīvoklis atrodas Sedas pilsētas centrā, infrastruktūra – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un komercobjektu apbūve. Apkārtnē ir vairākas mācību iestādes, parks, ēdināšanas iestādes, Sedas pareizticīgo baznīca, netālu atrodas Sedas kultūras Nams, pilsētas dome un citi infrastruktūru veidojoši objekti. Sabiedriskā starppilsētas pietura atrodas ~ 200 m attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām: ūdensvadam, kanalizācijai, siltumapgādei, elektroapgādei un gāzes apgādei. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p> <p>Darījuma laiks: 2023. gada marts., pārdošanas cena 2 700 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4 īpašums Sporta iela 1A-14, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv/lv/</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 9413 900 0348, atrodas piecstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 5.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 55 m², t.sk. lodžija 3,6 m², divistabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu mājas un zemes domājamās daļas. Dzīvojamā māja atrodas 0,4 km attālumā no pilsētas centra. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām: ūdensvadam, kanalizācijai, siltumapgādei, elektroapgādei, gāzes apgādei. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p> <p>Darījuma laiks: 2023. gada janvāris, pārdošanas cena 3 900 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



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



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

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Brīvības ielā 5 - 13, Sedā, Valmieras novads* kopējās platības 1 m² vērtība ir **EUR 47,27** (skat.2.tabula).

Dzīvokļa *Brīvības ielā 5 - 13, Sedā, Valmieras novads* tirgus vērtības noteikšana:

$$72,9 \text{ m}^2 \times 47,27 \text{ EUR/m}^2 = 3445,98 \text{ EUR}, \sim \mathbf{3\ 400 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

72,9 m² – dzīvokļa kopējā platība,
47,27 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Korekcijas	Vertējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Brīvības iela 5-13, Seda, Valmieras novads	Tirgus iela 3-28, Seda, Valmieras novads	Brīvības iela 3-1, Seda, Valmieras novads	Sporta iela 2-26, Seda, Valmieras novads	Sporta iela 1A-14, Seda, Valmieras novads
Darījuma datums		2023.05.	2023.04.	2023.03.	2023.01.
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	d/d (138,3 m ²)	nav	d/d (66,8,6 m ²)	d/d (64,8 m ²)	d/d (53,5 m ²)
Palīgēku īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2450	3000	2700	3900
Kopējā telpu platība, m ²	72,9	68,7	67,4	55,5	55,0
Kopējā balkona (lodžijas) platība, m ²	3,5	7,1	4,1	3,4	3,6
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slihts	slihts	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		35,66	44,51	48,65	70,91
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas 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		1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		35,66	44,51	48,65	70,91
Dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums	silikātķieģeļi (1975. gads)	silikātķieģeļi (1985. gads)	māla ķieģeļi (1977. gads)	silikātķieģeļi (1971. gads)	cits neklasificēts materiāls (1979. gads)
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	3./3	5./5	1./5	5./5	5./5
Istabu skaits	3	3	3	2	2
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* apkure	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		5	0	0	0
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitālītāti, sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēkā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		-1	-1	-4	-4
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-3	-5	-5	-5
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz mājas fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	5	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		1	-6	-4	-9
Korekcijas koeficients		1,01	0,94	0,96	0,91
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	47,27	36,02	41,84	46,70	64,53
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	3445,98				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3400				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Brīvības ielā 5 - 13, Sedā, Valmieras novadā** novērtējumu 2023.gada 31.oktobrī ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 400
(trīs tūkstoši četri 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 Vjakse**

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 26 - 13

Kadastra numurs: 94139000294

Brīvības iela 5 - 13, Seda, Valmieras nov.

Nodalījuma aktualizēts (03.03.2023., 400001447577) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 13. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 9413 001 0518). Žurn. Nr. 300002114474, lēmums 02.07.2007., tiesnese Aija Grāve Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2, 1.3 (400001447577)	729/8509	72.9 m ²
1.1. Dzīvoklis Nr. 13.		72.9 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94130010518001).	729/8509	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 94130010518). Precizēts 03.03.2023., Žurn. Nr. 400001447577, tiesnese Aija Grāve	729/8509	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SEDAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000069811.	1	
1.2. Pamats: 2007.gada 25.maija zvērināta revidenta apliecināta pašvaldības izziņa Nr.1-9/241. Žurn. Nr. 300002114474, lēmums 02.07.2007., tiesnese Aija Grāve		
2.1. Persona: Sedas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000069811. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats:2022.gada 21.oktobra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005724535, lēmums 26.10.2022., tiesnese Sanita Vilciņa		

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 13.10.2023. 10:50:07.

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.

Uzsk. Nr. 1-6-9413-285/1

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

VALKAS rajons

_____ pagasts

SEDA pilsēta/pilsētas lauku teritorija

Telpu grupas adrese BRTŪĪBAS IELA 5-13

Telpu grupas numurs būvē 001-013

Telpu grupas nosaukums DZĪVOKLIS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Arhīva lietas Nr. ~~382~~ 137

2007. gads

2007. 05. 06
407

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Numurs: 94130010518001013-01

Lapu skaits: 8

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

94130010518001013

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Valkas raj.
Seda
Brīvības iela 5-13
Pasta indekss LV-47.

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izp

Izpildes datums: 11/05/2007

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pār

Pārbaudes datums: 11/05/2007

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 94130010518001013-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94130010518001013
4. Telpu grupas adrese: Valkas raj., Seda, Brīvības iela 5-13, pasta indekss LV-4728
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 11/06/1999
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: SEDAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 03/05/2007
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Inese Zaula
9. Izpildes datums: 11/05/2007
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Jānis Krūkliņš
11. Pārbaudes datums: 11/05/2007
12. Iesniegtie dokumenti:
03.05.2007. Nr.159550, Sedas pilsētas dome, Pasūtījuma pieteikums
13. Apsekošanas datums: 28/07/2005
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Valda Andersone

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 94130010518001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11000204 daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas ar mūra ārsienām
4. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 3
 - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1975
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 10
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 415.5
11. Būvtilpums (kub.m.): 4191
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 1118.6
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 850.8
 - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 797.4
 - 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0

14. Telpu grupu skaits būvē: 22
 15. Dzīvokļu skaits būvē: 15

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
 2. Telpu grupas numurs būvē: 013
 3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
 5. Telpu skaits telpu grupā: 9
 6. Telpu grupas novietojums būvē:
 6.1. Augstākā stāva numurs: 3
 6.2. Zemākā stāva numurs: 3
 7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 72.9
 8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.5
 9. Telpu grupas labiekārtojums:
 9. 1. Centrālā apkure
 9. 4. Elektroapgāde
 9. 5. Aukstā ūdens apgāde
 9. 8. Kanalizācija
 9. 9. Tualetes telpa 1
 9. 10. Vannas (dušas) telpa 1
 11. Apsekošanas datums: 28/07/2005
 12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

VALSTS ZEMES DIENESTA
 VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻĀS
 Nekustamā īpašuma lietā Nr. 382
 atsavināšanas aizliegumi un cita veida
 apgrūtinājumi nav reģistrēti

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

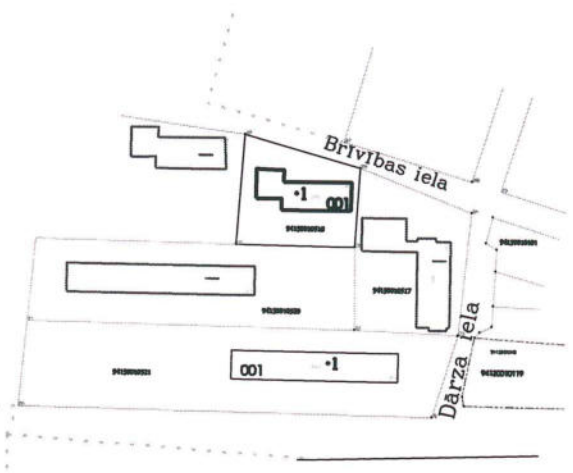
Kopējā platība (kv.m.):	72.9
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.):	72.9
Dzīvokļa platība (kv.m.):	69.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	46.3
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.):	23.1
Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.):	3.5

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	10.9	2.5	
2	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	21.5	2.5	
3	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	13.9	2.5	
4	3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.2	2.5	
5	3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2.5	2.5	
6	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	9.7	2.5	
7	3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	0.8	2.5	

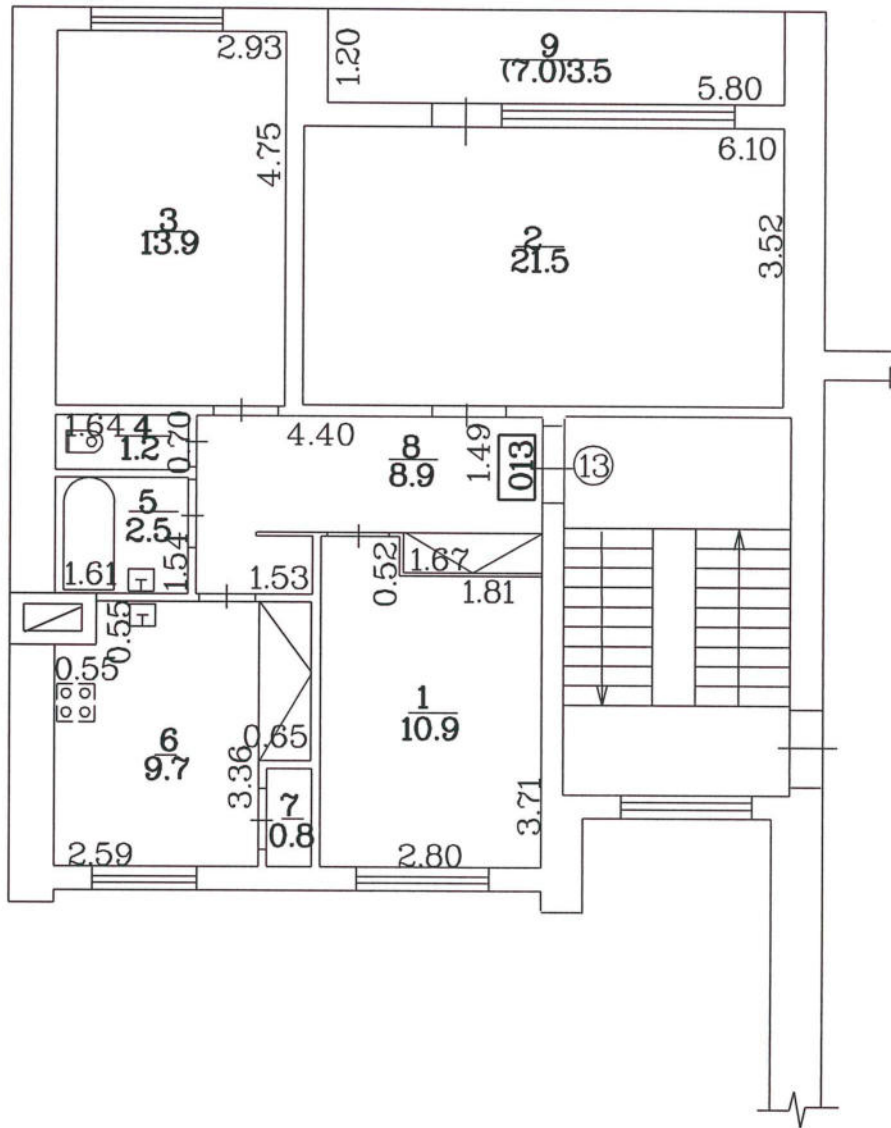
Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
8	3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	8.9	2.5	
9	3	Lodžija(k.0.5)	Dzīvokļa ārtelpa	3.5	2.5	

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta Nr	X	Y
1	391202.20	604267.10



3.STĀVS



TEĻPU GRUPAS PLĀNS

TEĻPU GRUPAS PLĀNS		
Telpu grupas kadastra apzīmējums	Telpu augstums	Mērogs
94130010518001013	2.45	1:100
Uzmērīja	<i>Zaule</i>	Inese Zaule
		11.05.2007.

Uzsk. Nr. 1-6-9413-285/1

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

VALKAS rajons

_____ pagasts

SEDA pilsēta/pilsētas lauku teritorija

Telpu grupas adrese BRTVĪBAS IELA 5-13

Telpu grupas numurs būvē 001-013

Telpu grupas nosaukums DZĪVOKLIS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Arhīva lietas Nr. ~~382~~ 137

2007. gads

2007. 05. 06
407

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Numurs: 94130010518001013-01

Lapu skaits: 8

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

94130010518001013

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)



ADRESE: Valkas raj.
Seda
Brīvības iela 5-13
Pasta indekss LV-47.

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izp.

Izpildes datums: 11/05/2007

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pār.

Pārbaudes datums: 11/05/2007

U

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 94130010518001013-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94130010518001013
4. Telpu grupas adrese: Valkas raj., Seda, Brīvības iela 5-13, pasta indekss LV-4728
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 11/06/1999
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: SEDAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 03/05/2007
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Inese Zaula
9. Izpildes datums: 11/05/2007
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Jānis Krūkliņš
11. Pārbaudes datums: 11/05/2007
12. Iesniegtie dokumenti:
03.05.2007. Nr.159550, Sedas pilsētas dome, Pasūtījuma pieteikums
13. Apsekošanas datums: 28/07/2005
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Valda Andersone

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 94130010518001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11000204 daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas ar mūra ārsienām
4. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 3
 - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1975
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 10
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 415.5
11. Būvtilpums (kub.m.): 4191
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 1118.6
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 850.8
 - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 797.4
 - 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0

14. Telpu grupu skaits būvē: 22
 15. Dzīvokļu skaits būvē: 15

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
 2. Telpu grupas numurs būvē: 013
 3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
 5. Telpu skaits telpu grupā: 9
 6. Telpu grupas novietojums būvē:
 6.1. Augstākā stāva numurs: 3
 6.2. Zemākā stāva numurs: 3
 7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 72.9
 8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.5
 9. Telpu grupas labiekārtojums:
 9. 1. Centrālā apkure
 9. 4. Elektroapgāde
 9. 5. Aukstā ūdens apgāde
 9. 8. Kanalizācija
 9. 9. Tualetes telpa 1
 9. 10. Vannas (dušas) telpa 1
 11. Apsekošanas datums: 28/07/2005

12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

VALSTS ZEMES DIENESTA
 VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
 Nekustamā īpašuma lietā Nr. 382
 atsavināšanas aizliegumi un cita veida
 apgrūtinājumi nav reģistrēti

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

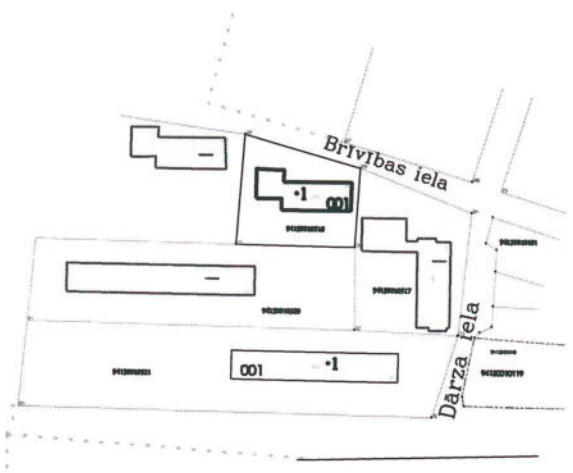
Kopējā platība (kv.m.):	72.9
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.):	72.9
Dzīvokļa platība (kv.m.):	69.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	46.3
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.):	23.1
Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.):	3.5

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	10.9	2.5	
2	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	21.5	2.5	
3	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	13.9	2.5	
4	3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.2	2.5	
5	3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2.5	2.5	
6	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	9.7	2.5	
7	3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	0.8	2.5	

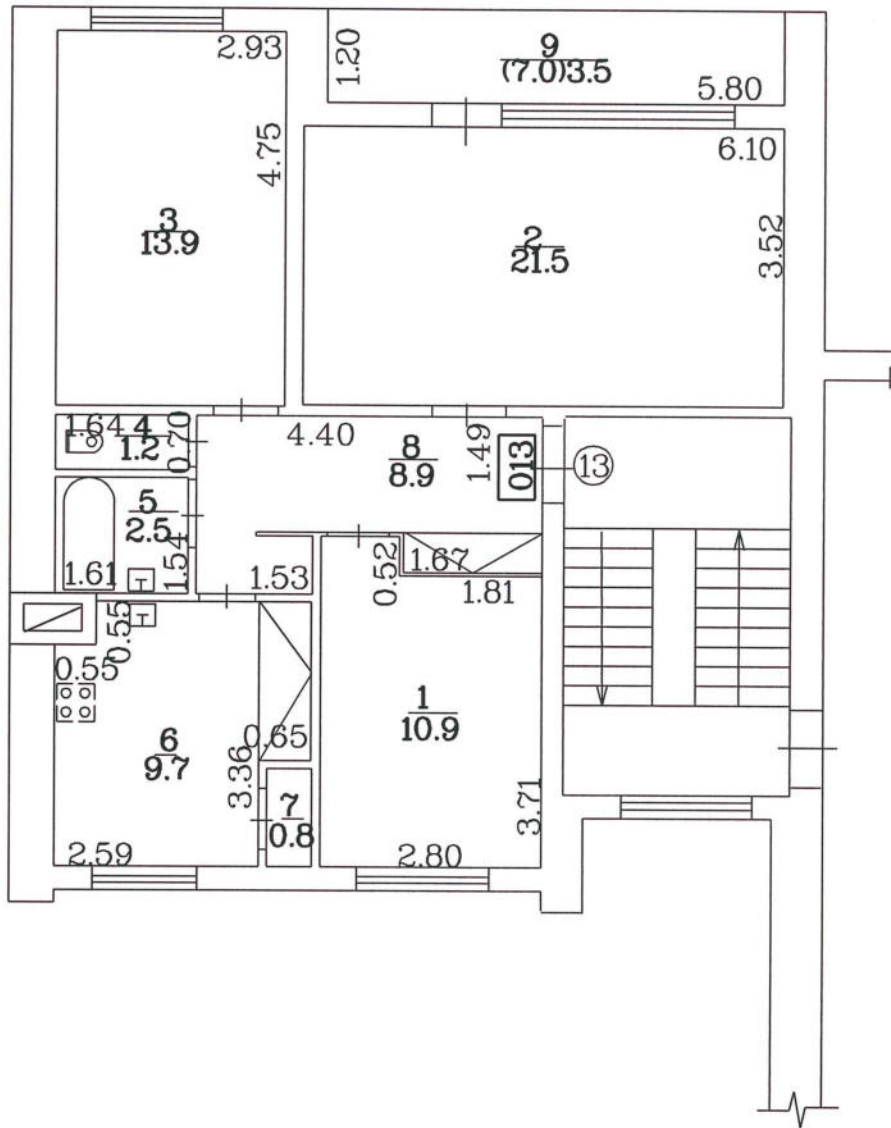
Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
8	3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	8.9	2.5	
9	3	Lodžija(k.0.5)	Dzīvokļa ārtelpa	3.5	2.5	

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta Nr	X	Y
1	391202.20	604267.10



3.STĀVS



TEĻU GRUPAS PLĀNS

Telpu grupas kadastra apzīmējums	Telpu augstums	Mērogs
94130010518001013	2.45	1:100
Uzmērīja		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94139000294	-	3254	26	Seda, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	13
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3254
Kopplatība:	72.90
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3254 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3585 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	3254 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3585 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
94130010518001013	Brīvības iela 5 - 13, Seda, Valmieras nov., LV-4728	2857
Kadastrālā vērtība (EUR):	2857	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2857 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3170 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	3	
Telpu skaits:	9	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	28.07.2005	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	72.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	72.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	69.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	46.3
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	23.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.5
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	10.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	21.5	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	13.9	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	1.2	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	2.5	-
6	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	9.7	-
7	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	0.8	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	8.9	-
9	Lodžija(k.0.5)	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	-	-	3.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
94130010518	Brīvības iela 5, Seda, Valmieras nov., LV-4728	117.54	729/8509

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
94130010518001	Brīvības iela 5, Seda, Valmieras nov., LV-4728	279.13	729/8509	-

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	94139000294	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sedas pilsētas zemesgrāmata	26.10.2022	-
Sedas pilsētas zemesgrāmata	02.07.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
-----------------	------------------	---------------	----------------

Zvērināta revidenta apliecināta pašvaldības izziņa par to, ka dzīvojamā māja ir pašvaldības bilancē	25.05.2007	-	Zvērināts revidents
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	---	---------------------

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