

ATSKAITE

**par dzīvokļa Nr.25 Miera ielā 3,
Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 10.aprīlis

2024.gada 24.aprīlis.

Atzinums par dzīvokļa Nr.25,
kas atrodas **Valmieras novadā,**
Zilākalna pagastā, Zilaiskalnā, Miera ielā 3
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.25, ar kadastra numuru 9696 900 0292, kas atrodas **Valmieras novadā, Zilākalna pagastā, Zilaiskalnā, Miera ielā 3**, un reģistrēts Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 49 - 25, ar kopējo platību 85,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 853/25021 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.25**, kas atrodas **Valmieras novadā, Zilākalna pagastā, Zilaiskalnā, Miera ielā 3**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Laukprojekta” sērijas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Zilākalna pagastā, Zilaiskalna ciemata D daļā.

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.25, kas atrodas **Miera ielā 3, Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9696 900 0292)**, 2024.gada 10.aprīlī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

20 900 (divdesmit tūkstoši deviņi 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**

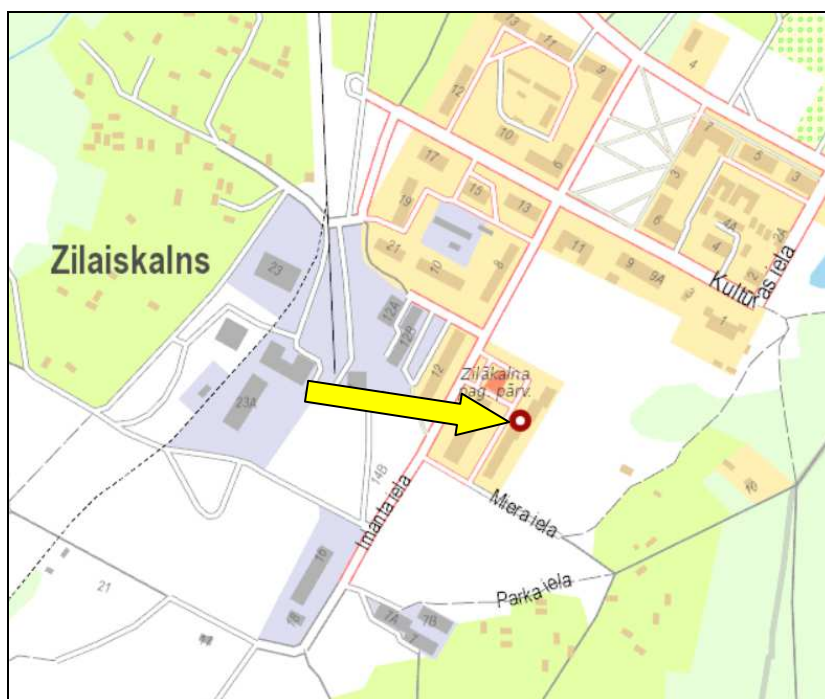
SATURS

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 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.25 , kas atrodas Valmieras novadā, Zilākalna pagastā, Zilaiskalnā, Miera ielā 3.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 10.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību, izsoles sākumcenas noteikšanai.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Ilgāku laiku neizmantots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Laukprojekta” sērijas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 85,3 m ² .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 49 - 25 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 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 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.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI

			
<p>Skats uz dzīvojamo māju</p>	<p>Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu</p>		
			
<p>Skats uz kāpņu telpu, dzīvokļa ārdurvīm</p>		<p>Skats uz gaiteni</p>	
			
<p>Skats uz istabu</p>			
			
<p>Skats uz istabu</p>	<p>Skats uz istabu</p>	<p>Skats uz istabu</p>	<p>Skats uz lodžiju</p>



Skats uz virtuvi



Skats uz vannas istabu



Skats uz tualeti

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Zilākalna pagastā, ciemata Zilaiskalns D daļā.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valmieras ielas, aptuveni 400m no novērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Imanta ielai, attālināti no tās, iekšpagalmā. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, izveidoti zālāji, dekoratīvie stādījumi. Apkārtējo apbūvi veido vairākas mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, celtas 60tajos - 80tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona plākšņu segumu.

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

Zilaiskalnā atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, bērnudārzs, Kultūras nams, pagasta pārvalde, aptieka. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu. Līdz Valmieras pilsētai ir 15 km.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Zilākalna pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst „laukprojekta” sērijas projektam. Ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris, paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1982.gads.

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

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 853/25021 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 5417 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu ēkas 1.stāvā**, ēkas **vidusdaļā**. Dzīvokļa istabu Nr.1, Nr.8 logi vērsti DA debesu puses virzienā – uz pagalmu, zaļo zonu, bet istabu Nr.5, Nr.6 un virtuves logi – ZR debesu puses virzienā uz pagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 85,3m², t.sk. dzīvojamā platība – 48,6 m², ārtelpu platība – 10,8 m². Dzīvokļa telpu augstums ir no 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums atbilstošs projektam:

- ieeja dzīvokļa gaitenī no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietotas: 4 izolētas dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba un tualete,
- no istabas Nr.1 ir izeja uz lodžiju Nr.11,
- no istabas Nr.8 ir izeja uz lodžiju Nr.10,
- no virtuves ir ieeja pieliekamajā.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna/ VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	20,1	Krāsojums	Krāsojums	Preskart.	Finierētas, stiklotas	PVC	Samērā sliktis
Gaitenis	2	11,6	Krāsojums	Tapetes	Preskart.	Dubultās finierētas	Bez loga	Sliktis

Virtuve	3	7,1	Krāsojums	Krāsojums, flīzes	Preskart.	Koka finierētas	PVC	Slikts
Pieliekamais	4	2,5	Krāsojums	Tapetes	Preskart.	Finierētas gludās	Bez loga	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	5	7,8	Krāsojums	Krāsojums	Preskart.	Finierētas, stiklotas	PVC	Slikts
Dzīvojamā istaba	6	11,7	Krāsojums	Krāsojums	Preskart.	Finierētas, stiklotas	PVC	Slikts
Vannas istaba	7	3,1	Krāsojums	Krāsojums/flīzes	Flīzes	Finierētas gludās	Bez loga	Slikts
Dzīvojamā istaba	8	9,0	Tapetes	Krāsojums	Preskart.	Finierētas, stiklotas	PVC	Samērā slikti
Tualete	9	1,6	Krāsojums	Krāsojums, flīzes	Flīzes	Finierētas gludās	Bez loga	Samērā slikti
Lodžija	10	3,3	-	Krāsojums	Betons	PVC	--	Apmierinošs
Lodžija	11	7,5	-	Krāsojums	Betons	PVC	--	Apmierinošs

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	X	-	Slikts
Izlietne	X	X	Apmierinošs, slikti
Ūdens maisītāji	X	-	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīti, 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	X	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, vairāk vai mazāk nolietojusies, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā un sliktā tehniskā stāvoklī, vannas istabā ir elektriskais ūdens sildītājs.