

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Zaļā iela 10 - 10, Seda, Valmieras novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2024.gada 04.jūlijs



2024.gada 04.jūlijā
Reģ. Nr. D – 24/164

Valmieras novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Zaļā ielā 10 - 10, Sedā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Ļ.cien. kundzes un a. god. kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Zaļā ielā 10 - 10, 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 Zemesgrāmatu nodaļas Sedas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā Nr. 100000009790 - 10 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9413 900 0365, kura sastāvā ietilpst **trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 81,1 m² un kopīpašuma 811/8543 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (būves) (kadastra apzīmējums 9413 001 0109 001) un zemes (kadastra apzīmējums 9413 001 0109)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401:2013) prasībām.

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 04.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 400

(divi tūkstoši četri simti euro)

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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.

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	3
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	15
SECINĀJUMI	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums –Vienošanās NR.06.6187.4.32425-6 pie Uzņēmuma līguma Nr.06.6187.4.32425;
2. pielikums – zemesgrāmatu apliecība;
3. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
4. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa Zaļā ielā 10 - 10, 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	Zaļā iela 10 - 10, Seda, Valmieras novads					
Kadastra numurs	9413 900 0365					
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2023. gada 17. aprīļa Valmieras novada pašvaldības izziņas Nr. 4.1.11/23/91 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403. Pie dzīvokļa īpašuma pieder kopīpašuma 811/8543 domājamās daļas no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 9413 001 0109 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 9413 001 0109).					
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.					
Īres līgums	Nav izīrēts.					
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.					
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.					
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 02. jūlijs.					
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.					
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:						
Istabu skaits	3					
Kadastrālā vērtība	EUR 2803.					
Sērija	Staļina laika daudzdzīvokļu māja.					
Ēkas būvniecības gads	1955.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmens, ārsienas- silikātķieģeļi, pārsegumi - kokmateriāli.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Azbestcements.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 15.05.2008.), mājas fiziskais nolietojums ir 40 %, apsekojot dabā – 60-70%. Daudzdzīvokļu māja ir apmierinoša/sliktā fiziskā stāvoklī. Mājas fasādē ir novērojamas plaisas. Māja ir atslēgta nocentralizētās siltumapgādes sistēmas.					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	2.					
Stāvu skaits ēkai	2					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	53,1 m ² .					
Dzīvokļa kopējā platība	81,1 m ² .					
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam telpu grupas plānam.					
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējas apdares stāvoklis vērtējams kā slikts - nepieciešams kapitālais remonts.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>istaba</i>	<i>koka</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
2	<i>istaba</i>	<i>koka</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>

3	<i>vannas istaba</i>	<i>koka</i>	<i>krāsojums</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>koka</i>
4	<i>tualete</i>	<i>koka</i>	<i>krāsojums</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>koka</i>
5	<i>gaitenis</i>	<i>koka</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>koka</i>
6	<i>virtuve</i>	<i>koka</i>	<i>krāsojums</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
7	<i>istaba</i>	<i>koka</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
8	<i>gaitenis</i>	<i>koka</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	-	
9	<i>balkons</i>	<i>Bez apdares, pieguļ pie telpas Nr.1, durvis - koka</i>				
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas - koka.				
Komunikācijas		Elektrība - 220V; siltumapgāde (mājā atslēgta), aukstā ūdens apgāde, kanalizācija – pilsētas. Virtuvē ierīkota krāsns (bojāta).				
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – apmierinošā/sliktā stāvoklī.				
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – apmierinošā/sliktā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem daļēji, dzīvoklī nav novērojams ugunsdrošības sensors.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.				
Apkārtne		Dzīvoklis atrodas Sedas pilsētas centrā, infrastruktūra – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve. Apkārtne atrodas Strenču pamatskolas Sedas filiāle, parks, Sedas pilsētas dome un citi infrastruktūru veidojoši objekti. Sabiedriskā starppilsētas pietura atrodas ~ 100 m attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.				
Piezīmes		Par dzīvokļa izmantošanu nav noslēgts īres līgums. Ekonomiski pamatotas īpašuma izmantošanas iespējas ir ierobežotas.				

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, iepriekš veicot dzīvokļa kapitālo remontu.

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.

Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa - labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa - piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmē arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

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). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētāki 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.

Pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, pēdējo divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas dienai Sedas pilsētā ir reģistrēti 51 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļu īpašumiem, 28 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divistabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 18 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļu īpašumiem. Sedas pilsētas sērijveida dzīvokļu cenas vidēji ir robežās 30- 350 EUR/m².

Šobrīd portālā ss.com Sedā nav pārdošanā neviena dzīvokļa.

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, kā arī mājas fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā apmierinošas/sliktas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- nav noslēgts īres līgums;
- ģeogrāfiskais izvietojums – Sedas pilsētas centrs ar apmierinošo sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamā māja ir pieslēgta Sedas pilsētas centralizēto komunikāciju tīkliem (aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, siltumapgāde (mājai atslēgta), elektroapgāde), virtuvē ir ierīkota krāsns (bojāta);
- dzīvojamā māja ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas divstāvu Staļina laika daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/sliktas;
- dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam telpu grupas plānam;

- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – apmierinošā/sliktā stāvoklī;
- vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu;
- ekonomiski pamatotas īpašuma izmantošanas iespējas ir ierobežotas.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 vispārpieņemtās 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 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 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 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.

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 brīdī.

(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 būvizmaksas.

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.

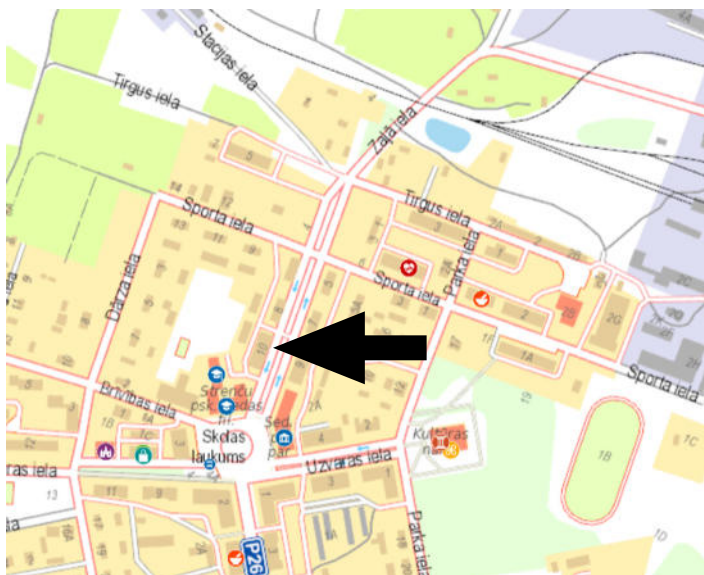
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

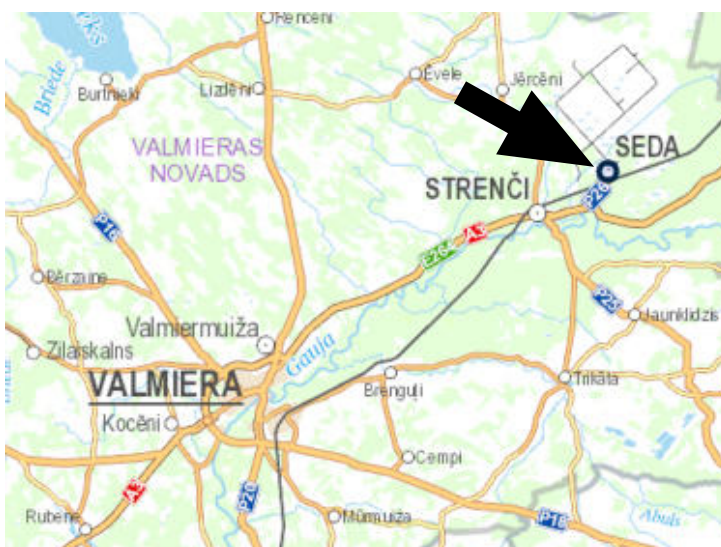
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Sedas pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl



NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2. attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



3., 4. attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



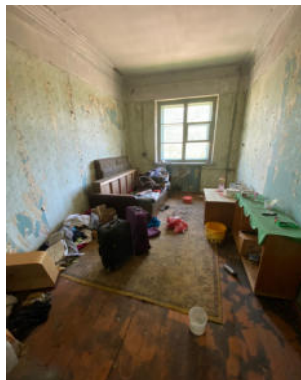
5., 6. attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



7., 8. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



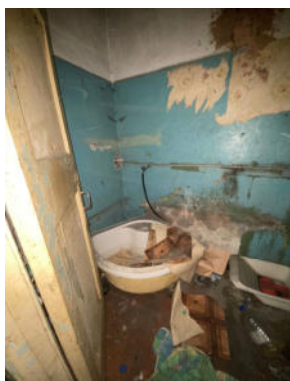
9., 10. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 2)



11., 12. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 7)



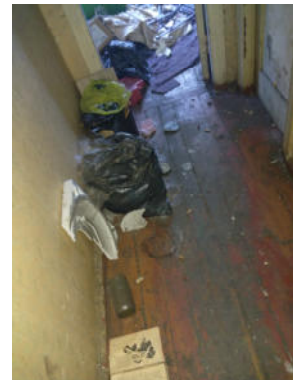
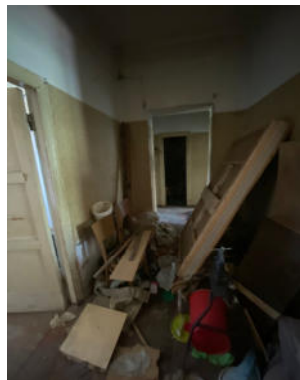
13., 14. attēls. Virtuve (telpa Nr. 6)



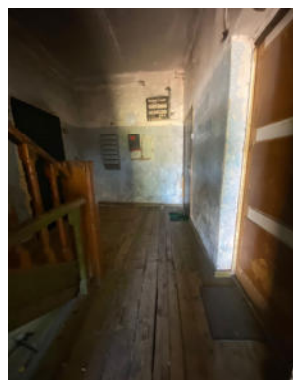
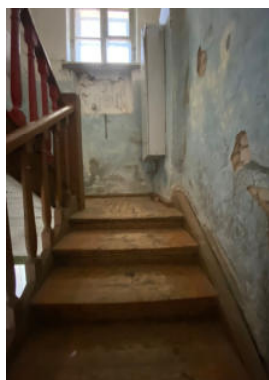
15., 16. attēls. Vannas istaba (telpa Nr. 3)



17., 18. attēls. Tualete (telpa Nr. 4)



19., 20. attēls. Gaitenis (telpa Nr. 5 un telpa Nr. 8)



21., 22. attēls. Kāpņu telpa

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.

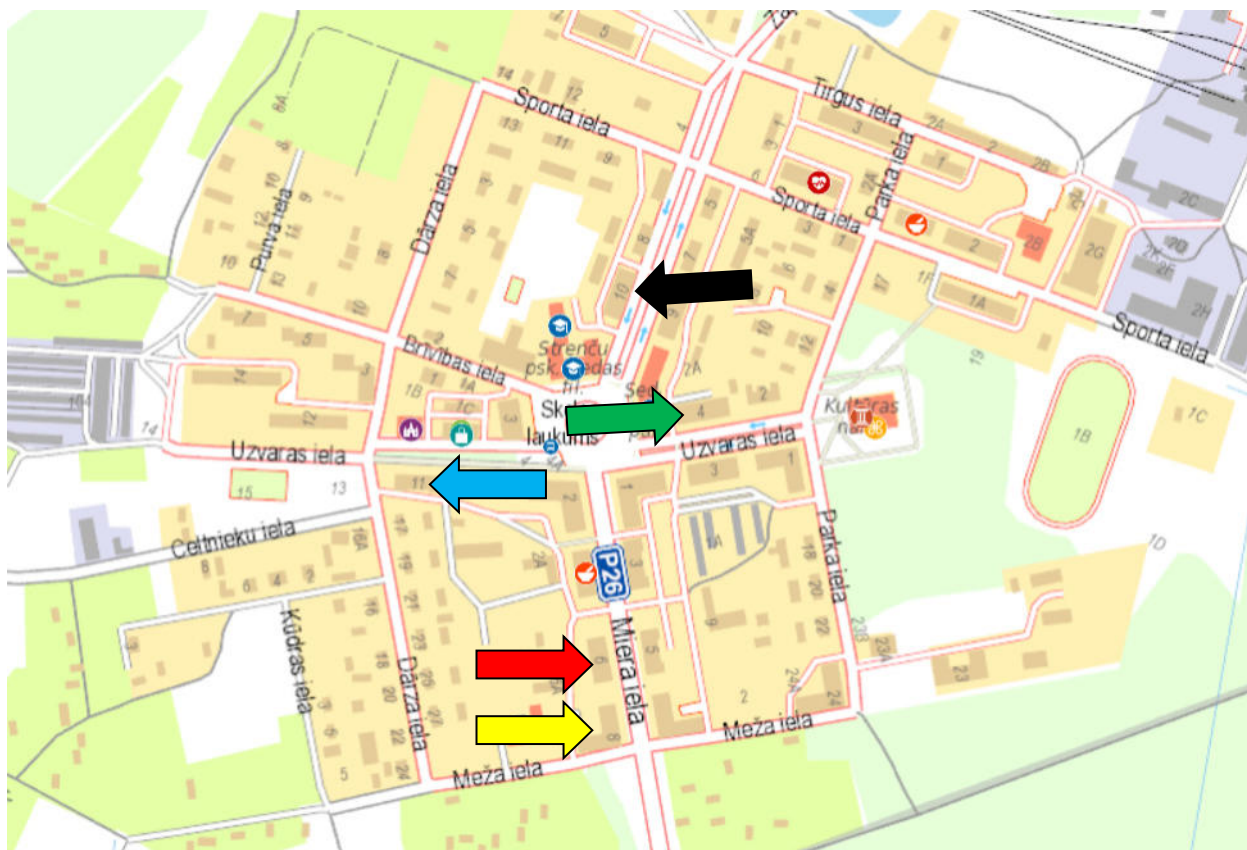
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, 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).

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1 īpašums Miera iela 6 - 1, Seda, Valmieras novads</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0158, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Trīsistabu dzīvokļa kopējā platība ir 71,2 m². Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 07.03.2023. Cena: 2 500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1584077</p>
<p>Objekts Nr.2 īpašums Miera iela 8 - 15, Seda, Valmieras novads</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0255, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Trīsistabu dzīvokļa kopējā platība ir 71,1 m². Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 17.05.2023. Cena: 3 500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1618006</p>
<p>Objekts Nr.3 īpašums Saules iela 4 - 1, Seda, Valmieras novads</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0226, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 59,6 m². Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 24.04.2023. Cena: 2 000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1603389</p>
<p>Objekts Nr.4 īpašums Saules iela 11 - 7, Seda, Valmieras novads</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0354, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 49,6 m². Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis ir izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 22.03.2023. Cena: 2 100 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1603389</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl



- ← 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 Zaļā ielā 10 - 10, Sedā, Valmieras novadā kopējās platības 1 m² vērtība ir EUR 29,17 (skat.2.tabula).

Dzīvokļa Zaļā ielā 10 - 10, Sedā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$81,1 \text{ m}^2 \times 29,17 \text{ EUR/m}^2 = 2365,69 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

81,1 m² – dzīvokļa kopējā platība,
29,17 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Korekcijas nosaukums	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Zaļā iela 10 - 10, Seda, Valmieras novads	Miera iela 6 - 1, Seda, Valmieras novads.	Miera iela 8 - 15, Seda, Valmieras novads.	Saules iela 4 - 1, Seda, Valmieras novads.	Saules iela 11 - 7, Seda, Valmieras novads.
Darījuma datums		07.03.2023	17.05.2023	24.04.2023	22.03.2023
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	d/d	d/d	d/d	d/d
Palīgēku īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2500	3500	2000	2100
Kopējā telpu platība, m ²	81,1	71,2	71,1	59,6	49,6
Kopējā balkona (lodžijas) platība, m ²	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena		34,87	48,88	33,28	41,92
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	3	3	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	3	3	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,03	1,03	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m² pārdošanas cena		35,91	50,35	34,28	43,17
Dzīvojamās mājas sērija	Stāģina laika māja	Stāģina laika māja, ķieģeļu mūra māja	Stāģina laika māja, ķieģeļu mūra māja	Stāģina laika māja, ķieģeļu mūra māja	Stāģina laika māja, ķieģeļu mūra māja
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	2 /2	1 /2	1 /2	1 /2	1 /2
Istabu skaits	3	3	3	2	2
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde (pilsētas)	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija (pilsētas)	ir	ir	ir	ir	ir
* apkure (centrālā)	nav	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* 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		0	0	0	0
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti, 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		-3	-3	-5	-7
Korekcija uz plānojumu		0	0	3	3
Korekcija uz objekta nolietojumu		-7	-7	-7	-7
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		2	2	2	2
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-10	-10	-10	-10
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		-7	-7	-7	-7
Korekcija uz mājas fizisko stāvokli		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Citas korekcijas (īres līgums)		0	0	0	5
Kopējā korekcija		-30	-30	-29	-26
Korekcijas koeficients		0,70	0,70	0,71	0,74
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	29,17	25,14	35,24	24,34	31,95
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2365,69				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2400				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Zaļā ielā 10 - 10, Sedā, Valmieras novadā** novērtējumu 2024.gada 04.jūlijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 400
(divi tūkstoši četri simti euro)

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo, apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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

PIENĒMUMI 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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010109001010
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Zaļā iela 10 - 10, Seda, Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.06.2000

Izdrukas ID: 390002674172	Izdrukas datums: 24.05.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010109001010

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....94139000365

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010109001

10.1.1. Adrese:.....Zaļā iela 10, Seda, Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....923.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....605

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....14

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1955

10.1.11. Nolietojums (%):.....40

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....15.05.2008

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
94130010109

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010109001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010109001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Laukakmens	Nav	1955	40
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1955	40
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1955	40
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1955	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010109001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	605 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	923.5 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	3914 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94130010109001010

14.1.1. Kopējā platība (m²).....81.1

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

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....79

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....53.1

Izdrukas ID: 390002674172	Izdrukas datums: 24.05.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	25.9
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	2.1
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010109001010
16.1.1. Adrese:.....	Zaļā iela 10 - 10, Seda, Valmieras nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.1.5. Telpu skaits:.....	9
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	81.1
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	16.06.2000
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	94139000365
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010109001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010109

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010109001010
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	3	3	3	20.8	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	3	3	3	13.6	Nav
3	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3	3	3	3.5	Nav
4	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3	3	3	1.3	Nav
5	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3	3	3	3.8	Nav
6	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3	3	3	9.1	Nav
7	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	3	3	3	18.7	Nav
8	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3	3	3	8.2	Nav
9	Balkons	3 - Dzīvokļa ārtelpa	2	3	3	3	2.1	Nav

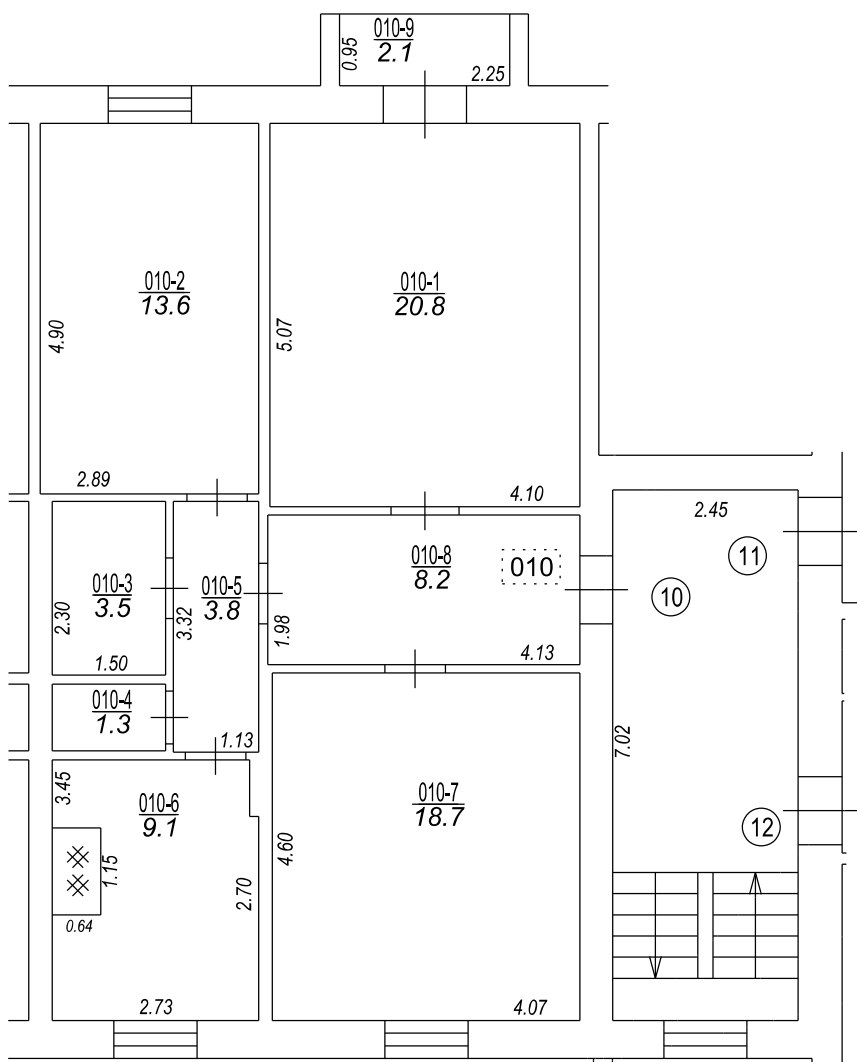
18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010109001010
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	Nav
--------------------------------------	-----

Zaļā iela



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	391244.88	604521.95

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
94130010109001010	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94139000365	-	2803	100000009790	Seda, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	10
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2803
Kopplatība:	81.10
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2523 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2523 (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)
94130010109001010	Zaļā iela 10 - 10, Seda, Valmieras nov., LV-4728	2550
Kadastrālā vērtība (EUR):	2550	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2329 (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:	9	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.06.2000	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	81.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	81.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	79
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	53.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	25.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.1
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.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	3.0	3.0	20.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	3.0	3.0	13.6	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	3.5	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	1.3	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	3.8	-
6	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	9.1	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	3.0	3.0	3.0	18.7	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	3.0	3.0	3.0	8.2	-
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	3.0	3.0	3.0	2.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
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
94130010109	Zaļā iela 10, Seda, Valmieras nov., LV-4728	189.39	811/8543

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
94130010109001	Zaļā iela 10, Seda, Valmieras nov., LV-4728	63.13	811/8543	-

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	94139000365	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sedas pilsētas zemesgrāmata	20.05.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.04.2023	4.1.8.3/23/2964	Valmieras novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	17.04.2023	4.1.11/23/91	Valmieras novada pašvaldība

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