

# **ATSKAITE**

**par dzīvokļa Nr.2 “Rubeņi”, Ramatas pagastā, Valmieras novadā  
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 17.maijs

2024.gada 26.jūnijs.

Atzinums par **dzīvokļa Nr.2**,  
kas atrodas „**Rubeņi**”, **Ramatas pagastā, Valmieras novadā**  
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !  
Augsti godātie kung!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.2, ar kadastra numuru 9676 900 0028, kas atrodas „**Rubeņi**”, **Ramatas pagastā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Ramatas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.20000803376 - 2, ar kopējo platību 45,3 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 453/1830 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.2**, kas atrodas „**Rubeņi**”, **Ramatas pagastā, Valmieras novadā**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā Ramatas pagastā, apdzīvotā vietā Talcis.

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.2**, kas atrodas „**Rubeņi**”, **Ramatas pagastā, Valmieras novadā** (**kadastra numurs 9676 900 0028**), 2024.gada 17.maijā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

**500 (Pieci 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 Vērtējamā 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 <b>Nr.2</b> , kas atrodas „ <b>Rubeņi</b> ”, <b>Ramatas pagastā, Valmieras novadā</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 17.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Šobrīd neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 45,3 m <sup>2</sup> .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Ramatas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.20000803376 - 2 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	Zemes vienībai: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,24 ha; - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1,03 ha.
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. Novērtējamā objektā atrodas šķūņa ēka, kas neietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)



### 3.FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm

Skats uz gaiteni

Skats uz virtuvi



<p>Skats uz istabu</p>		<p>Skats uz istabu</p>
<p>Skats uz gaiteni Nr.2, tualeti</p>		<p>Skats uz zemi pie apbūves, šķūni (nav īpašuma sastāvā)</p>
<p>Skats uz pagalmu R daļā</p>		
<p>Skats uz zemi pie apbūves A, DA daļā</p>		



Skats uz zemes Z daļu, pagalmu



Skats uz vairākdzīvokļu ēku no Mazsalaca – Igaunijas republika (V164) autoceļa



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vairākdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Ramatas pagasta centrālajā daļā, apdzīvotā vietā Talcis, pie Mazsalaca – Igaunijas republika (V164) autoceļa.

Līdz Ramatas pagasta centram ir aptuveni 3,3 km, līdz Mazsalacai – 15 km. Sabiedriskā transporta kustību uz pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Mazsalaca – Igaunijas republika (V164), novērtējamā objekta tuvumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Vairākdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli autoceļam. Apkārtnē kopta, izveidots zālājs, grantēts piebraucamais ceļš, bez būtiskiem uzlabojumiem. Apkārtējo apbūvi veido vairākdzīvokļu māja, lauksaimniecības zeme, mežs. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Ramatā atrodas veikals, pagasta pārvalde, kultūras nams, bērnu dārzs. Parējie tuvākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Mazsalacas pilsētā. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

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

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam četru dzīvokļu ēkas projektam. Ēkas ārējais veidols vienkāršs, tipisks pagājušā gadsimta 60-to gadu vairākdzīvokļu ēku celtniecībai lauku pagastos. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcija ar ķieģeļu apšuvumu. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1963.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir samērā sliktā 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 453/1830 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 1,03 ha.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 1.stāvā**. Dzīvokļa istabu logi vērsti R un A debesu pušu virzienā, uz ceļu un pagalmu, virtuves logi vērsti A debesu puses virzienā – uz pagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 45,3 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 30,8 m<sup>2</sup>, palīgtelpu platība – 14,5 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir – 2.7 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa gaitenī Nr.1 no kāpņu telpas;
- ap gaiteni izvietoti: istabas, virtuve, gaitenis Nr.2;
- no gaitenī Nr.2 ir ieeja tualetē.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna/ VZD	Telpu platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Gaitenis	1	3,6	Krāsoti	Krāsojums, tapetes	Krāsoti koka dēji	Koka pildīņu	Bez loga	Samērā slikti
Gaitenis	2	1,0	Krāsoti	Krāsojums, tapetes	Krāsoti koka dēji	Koka pildīņu	Bez loga	Samērā slikti

<b>Tualete</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>	Krāsoti	Krāsojums	Krāsoti koka dēji	Koka pildīņu	PVC	Slikts
<b>Dzīvojamā istaba</b>	<b>4</b>	<b>14,5</b>	Krāsoti	Krāsojums, tapetes	Krāsoti koka dēji	Koka pildīņu	PVC	Samērā slikts
<b>Dzīvojamā istaba</b>	<b>5</b>	<b>16,3</b>	Krāsoti	Krāsojums	Krāsoti koka dēji	Koka pildīņu	PVC	Samērā slikts
<b>Virtuve</b>	<b>6</b>	<b>8,4</b>	Krāsoti	Krāsojums	Krāsoti koka dēji	Koka pildīņu	PVC	Samērā slikts

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	X	-	Samērā slikts
Dušas kabīne	-	-	-

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

##### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Ir pievads	-
Siltumapgāde	-	Krāsns, plīts
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	Sausā ateja
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids, pēc vērtētāja domām, ir vienas ģimenes lietošanā esošs tipveida dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids daļēji atbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas Banka ir publicējusi jaunākās (sagatavotas 2024. gada martā) makroekonomiskās prognozes, kurās ir samazinātas gan Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma, gan inflācijas īstermiņa prognozes. Jāņem vērā, ka Latvijas Bankas jaunākās tautsaimniecības prognozes izstrādātas joprojām esošajos augstas nenoteiktības apstākļos.

Tiek prognozēts, ka Latvijas tautsaimniecības izaugsme šogad būs gausa, jo galvenajās Latvijas tirdzniecības partnervalstīs pieprasījums ir zems. Latvijā zemā inflācija ļauj atgūties patēriņa tirgum un investīcijas balsta valdības ieguldījumi, bet ārējais pieprasījums ir samazinājies, tāpēc IKP izaugsmes prognoze īstermiņā pazemināta – 2024. gadam līdz 1.8 % (no 2.0 % 2023. gada decembra prognozē). Turpmāko gadu IKP pieauguma prognozes salīdzinājumā ar decembra prognozēm netiek mainītas – attiecīgi 3.6 % 2025. gadā un 3.8 % 2026. gadā, un tiek gaidīts, ka lielāku izaugsmes jaudu piešķirs eksporta pieaugums, uzlabojoties ekonomiskajai videi ārvalstīs.

Inflācijas prognozi īstermiņā nedaudz samazina zemākas globālās dabasgāzes cenas – tādējādi marta prognoze par Latvijas vidējo inflāciju 2024. gadā ir 1.5 % (2023. gada decembrī tika prognozēts, ka 2024. gadā inflācija Latvijā

būs 2.0 %), 2025. gadā 1.9 % (decembra prognoze bija 2.3 %) un 2026. gadā 1.8 % (nemainās salīdzinājumā ar decembra prognozi).

Vidējā termiņā inflāciju turpinās ietekmēt noturīgais atalgojuma kāpums, kas neļauj pamatinflācijai (inflācijas rādītājs bez enerģijas un pārtikas cenām) sarukt tikpat strauji kā kopējai inflācijai.

Pēdējo divu gadu laikā Ramatas pagastā zemesgrāmatā reģistrēti trīs pirkuma līgumi ar dzīvokļa īpašumiem.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Ramatas pagastā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir salīdzinoši neaktīvs. Ramatas pagastā piedāvājumā šobrīd nav dzīvokļu īpašumu. 1m<sup>2</sup> tirgus cena Valmieras novada pagastos, ārpus ciemiem svārstās no 10 EUR/m<sup>2</sup> līdz pat 50 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Ramatas pagastā		X
2.Ēkas novietojums Ramatas pagasta daļā		
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/stāvoklis		
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā		
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X
7.Inženierkomunikācijas		X
8.Dzīvokļa lielums	X	
9.Dzīvokļa plānojums		
10.Papildus uzlabojumi		

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Sēļu pagasta rajonā un Sēļu pagasta rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

**Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļu iekštelpu platība.**

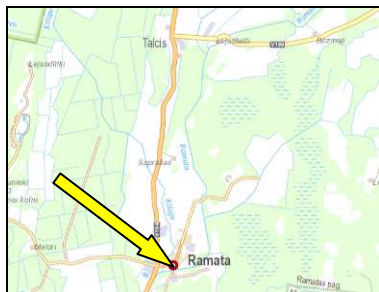
Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

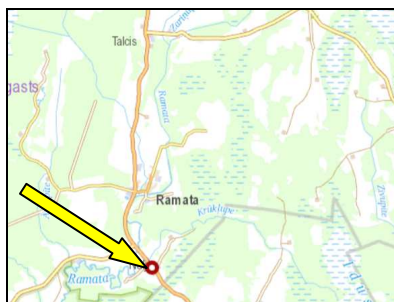


## Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.2.** Dzīvokļa īpašuma Valmieras novadā, Ramatas pagastā, Ramatā, „Vītoli” sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 46,7 m<sup>2</sup>. Īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvoklis izvietots 2-stāvu ķieģeļu vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju un krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2023.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 600 EUR, jeb 13 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2.** Dzīvokļa īpašuma Valmieras novadā, Ramatas pagastā, „Līdumos” sastāvs: 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 89,4 m<sup>2</sup>. Īpašuma sastāvā ir zeme, saimniecības ēka. Dzīvoklis izvietots 2-stāvu koka vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī ar elektrību, krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2021.gada septembrī, pārdošanas cena bija 500 EUR, jeb 6 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3.** Dzīvokļa īpašuma Valmieras novadā, Ramatas pagastā, Talcī, „Āres” sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 41,2 m<sup>2</sup>. Īpašuma sastāvā ir zeme, šķūnis, kūts. Dzīvoklis izvietots 2-stāvu ķieģeļu vairākdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju un krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 427 EUR, jeb 10 EUR/m<sup>2</sup>.



## Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

Salīdzināmais objekts	Valmieras nov., Ramatas pag., Rubeņi dz.2	Ramatas pagasts, Vītoli dz.1	Ramatas pag., Līdumi dz.1	Ramatas pagasts, Āres dz.1
Darījuma/piedāvājuma laiks		06.2023.	09.2021.	04.2023.
Platība (iekštelpas), kv.m.	45,3	46,7	89,4	41,2
ārtelpas	0,0	0,0	0,0	0,0
Istabu skaits	2	2	3	2
Darījuma cena, EUR		600	500	427
Stāvu skaits/ stāvs	1(2)	1(2)	1(2)	2(2)
Ēkas tehniskais stāvoklis (pēc vizuālās apsekošanas)	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēkas celšanas gads	1963.	1961.	1950.	1973.
Ēkas konstruktīvie materiāli	koka apmūrēta	ķieģeļi	koka	ķieģeļi
Komunikācijas	elektrība, krāsns, sausa tualete	el., ūdensapgāde, kanalizācija, krāsns apkure	elektrība, krāsns apkure	el., ūdensapgāde, kanalizācija, krāsns apkure
Palīgēkas	nav	nav	saimn.ēka	šķūnis, kūts
Zemes domājamā daļa	ir	ir	ir	ir
Dzīvokļa apdares stāvoklis	samērā slikti	slikti	slikti	slikti
Darījuma cenas korekcijas faktori		% EUR	% EUR	% EUR
Īpašuma tiesību faktors (zemes un ēka)		0% 600	0% 500	0% 427
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors		0% 600	20% 600	0% 427
Pārdošanas nosacījumu faktors		0% 600	0% 600	0% 427
Finansēšanas nosacījumu faktors		0% 600	0% 600	0% 427
Koriģētā darījuma cena, EUR		600	600	427
Vienības cena, EUR/kv.m.		13	7	10
Atrašanās vietas faktors		-10% -1,28	-5% -0,34	0% 0,00
Ainaviskuma faktors		3% 0,39	0% 0,00	0% 0,00
Ēkas tehniskā stāvokļa, plānojuma faktors		0% 0,00	5% 0,34	-5% -0,52
Objekta novietojuma ēkā faktors		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Objekta platības faktors		0% 0,00	22% 1,48	-2% -0,21
Objekta apdares faktors		5% 0,64	10% 0,67	15% 1,55
Palīgtelpu ( ārtelpu) faktors		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Komunikācijas		-10% -1,28	0% 0,00	-10% -1,04
Autonovietnes, zemes platības faktors		5% 0,64	0% 0,00	0% 0,00
Plānojums		0% 0,00	-2% 1,00	0% 0,00
Zemes domājamā daļa		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Kopējā korekcija		-7% -0,90	30% 2,01	-2% -0,21
Koriģētā vienības vērtība, EUR	10	12	9	10
<b>Objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>466</b>	<b>noapaļojot, EUR</b>	<b>500</b>	

## 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājam nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, ģimenes līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) ģimenes, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

## 5.7 Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

## 5.8 Kopsavilkums

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, **dzīvokļa Nr.2**, kas atrodas "**Rubeņi**", **Ramatas pagastā, Valmieras novadā** un ir reģistrēts Ramatas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā 10000803376 - 2, kadastra numurs **9676 900 0028**, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 453/1830 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas un zemes, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 17.maijā\* ir

**500(Pieci 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.

Nekustamā īpašuma vērtētāja  
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

## **6. PIELIKUMI**



## Nodalījuma noraksts

**Vidzemes rajona tiesa**

**Ramatas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000803376 - 2**

**Kadastra numurs: 96769000028**

**"Rubeņi" - 2, Ramatas pag., Valmieras nov.**

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 2.		45.3 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 96760030046001).	453/1830	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96760030074).	453/1830	
<i>Žurn. Nr. 300006580053, lēmums 21.02.2024., tiesnese Baiba Caunīte</i>		
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 2.maija izziņa Nr.4. 1.11/23/180.		
<i>Žurn. Nr. 300006580053, lēmums 21.02.2024., tiesnese Baiba Caunīte</i>		

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*Informācija par aprūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Anda Avota (+e-lug, pīmp). Pieprasījums izdarīts 21.02.2024. 13:57:53.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96769000028	-	754	100000803376	Ramatas pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	754
Kopplatība:	45.30
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	962 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	962 (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)
96760030046001002	"Rubeņi" - 2, Ramatas pag., Valmieras nov., LV-4216	696

Kadastrālā vērtība (EUR):	696
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	636 (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):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.03.1997
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	45.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	45.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.8
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	14.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

04.04.24 10:51

Ekrānizdruka

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	2.7	2.7	3.6	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.0	-
3	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.5	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	14.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	16.3	-
6	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	2.7	2.7	8.4	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

**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	96769000028	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

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

## VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums: .....96760030046001002  
Nosaukums: .....Dzīvoklis  
Adrese: ..... "Rubeņi" - 2, Ramatas pag., Valmieras nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums: .....07.03.1997

Izdrukas ID: 390002674749	Izdrukas datums: 26.05.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96760030046001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....96769000028

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96760030046001

10.1.1. Adrese:....."Rubeņi", Ramatas pag., Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....186.4

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....140.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....5

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1963

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

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....10.04.2012

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.03.1997

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:.....96760030074

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

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96760030046001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220101	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ār sienām

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96760030046001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	Laukakmens	Nav	1963	Nav
Ārsienas un karkasi	Koka stāvbūve	Koka balķi	Nav	1963	Nav
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka sijas	Nav	1963	Nav
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1963	Nav
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	1963	Nav

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96760030046001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	140.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	186.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	819 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96760030046001002

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....45.3

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

Izdrukas ID: 390002674749	Izdrukas datums: 26.05.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	45.3
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	30.8
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	14.5
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96760030046001002
16.1.1. Adrese:.....	"Rubeņi" - 2, Ramatas pag., 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:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	6
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	45.3
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	07.03.1997
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	96769000028
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96760030046001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96760030074

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96760030046001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	3.6	Nav
2	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	1	Nav
3	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	1.5	Nav
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	14.5	Nav
5	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.7	2.7	2.7	16.3	Nav
6	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	2.7	2.7	8.4	Nav

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96760030046001002

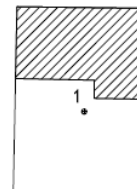
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....Nav

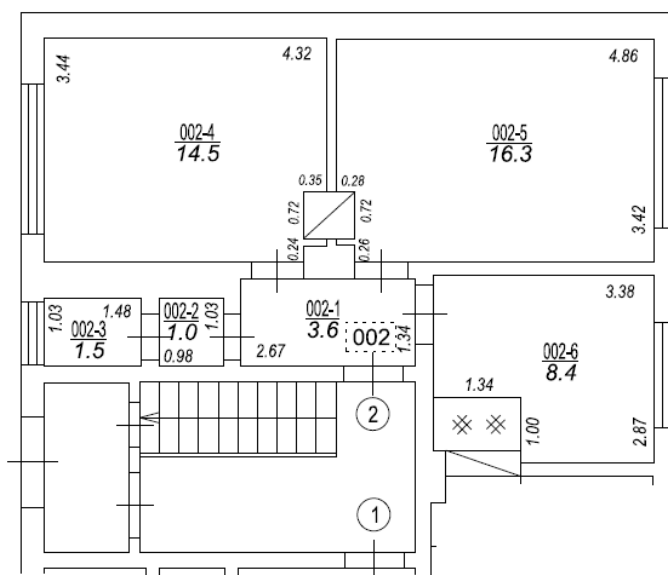
Izdrukā ID: 390002674749	Izdrukā datums: 26.05.2023	3 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



Autocelš V164



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	426973.79	559759.77

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
96760030046001002	1 : 100	4



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96760030074	0/1	-	"Rubeni", Ramatas pag., Valmieras nov., LV-4216

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	219
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0300
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	25
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1301 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96760030046001	0/1	-	"Rubeni", Ramatas pag., Valmieras nov., LV-4216	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	2988
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2730 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	186.4
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1963
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.03.1997

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	186.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	183
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	183
Dzīvokļu platība (kv.m.):	183
Dzīvojamā platība (kv.m.):	118.6



04.04.24 10:49

Ekrānizdruka

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	64.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	3.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	3.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	5
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	10.04.2012

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	140.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	819.0 kub.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1963	-	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka vairogī, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biežumā	-	1963	-	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1963	-	-
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1963	-	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1963	-	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

96760030046002	1/1	83	"Rubeni", Ramatas pag., Valmieras nov., LV-4216	Šķūnis
96760030074001	1/1	-	-	Šķūnis

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

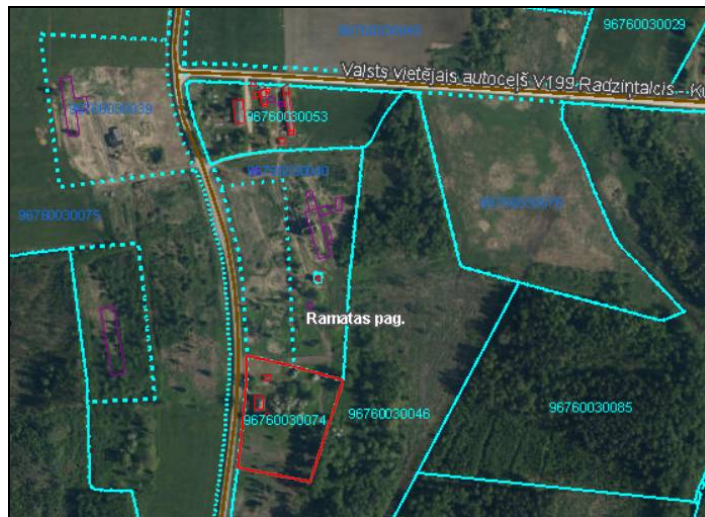
Platība:	1.0300
----------	--------

04.04.24 10:49

Ekrānizdruka

Platības mērvienība:				ha	
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:				0.1800	
t.sk. Aramzemes platība:				0.0000	
t.sk. Augļu dārzu platība:				0.1800	
t.sk. Pļavu platība:				0.0000	
t.sk. Ganību platība:				0.0000	
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:				0.0000	
Mežu platība:				0.0000	
t.sk. Jaunaudzes platība:				0.0000	
Krūmāju platība:				0.6200	
Purvu platība:				0.0000	
Ūdens objektu zeme:				0.0000	
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:				0.0000	
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:				0.0000	
Zemes zem ēkām platība:				0.2300	
Zemes zem ceļiem platība:				0.0000	
Pārējās zemes platība:				0.0000	
<b>Lietošanas mērķi</b>					
<b>Mērķis</b>	<b>Kods</b>	<b>Platība</b>	<b>Platības mērvienība</b>		
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.0300	ha		
<b>Apgrūtinājumi</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Noteikšanas datums</b>	<b>Tips</b>	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>	<b>Mērv.</b>
1	14.06.2021	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2400	ha
2	14.06.2021	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	1.0300	ha

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



LSIAK - 53 - 290



## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 138

*Valgunda Razminoviča*

vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*2014. gada 12. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts  
*2019. gada 13. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2024. gada 12. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559