

ATSKAITE

par dzīvokļa Nr.12 Miera ielā 6, Sedā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2024.gada 14.novembris

2024.gada 2.decembris.

Atzinums par **dzīvokļa Nr.12**,
kas atrodas **Miera ielā 6, Sedā, Valmieras novadā**
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi **dzīvokļa Nr.12**, ar kadastra numuru 9413 900 0450, kas atrodas **Miera ielā 6, Sedā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000115265 - 12, ar kopējo platību 70,6 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 706/7005 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.12**, kas atrodas **Miera ielā 6, Sedā, Valmieras novadā**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Staļina laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Sedas pilsētas centrālajā daļā.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldībai, atsavināšanas vajadzībām, 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.12**, kas atrodas **Miera ielā 6, Sedā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9413 900 0450)**, 2024.gada 14.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

3100(Trīs tūkstoši viens simts) **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

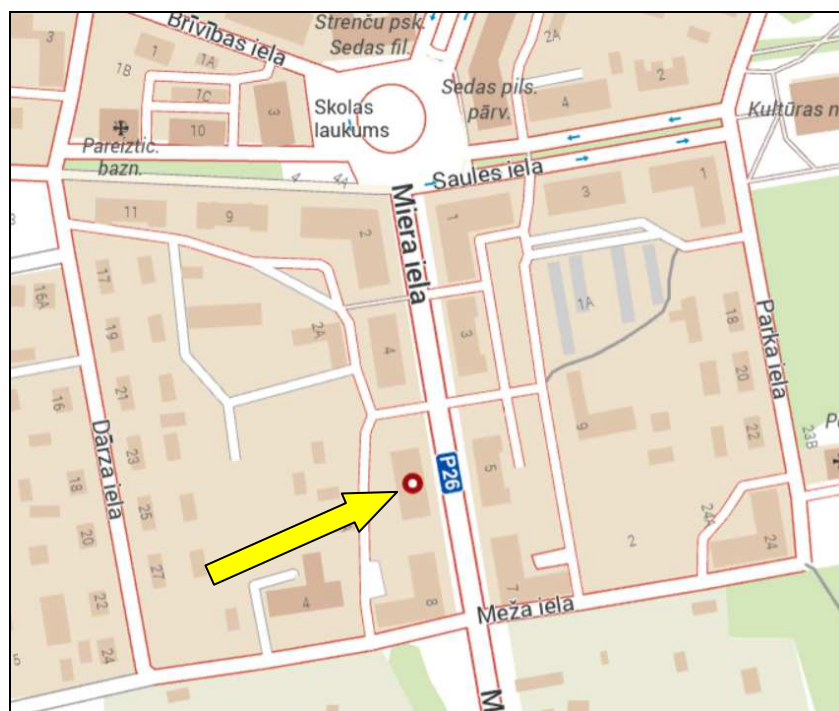
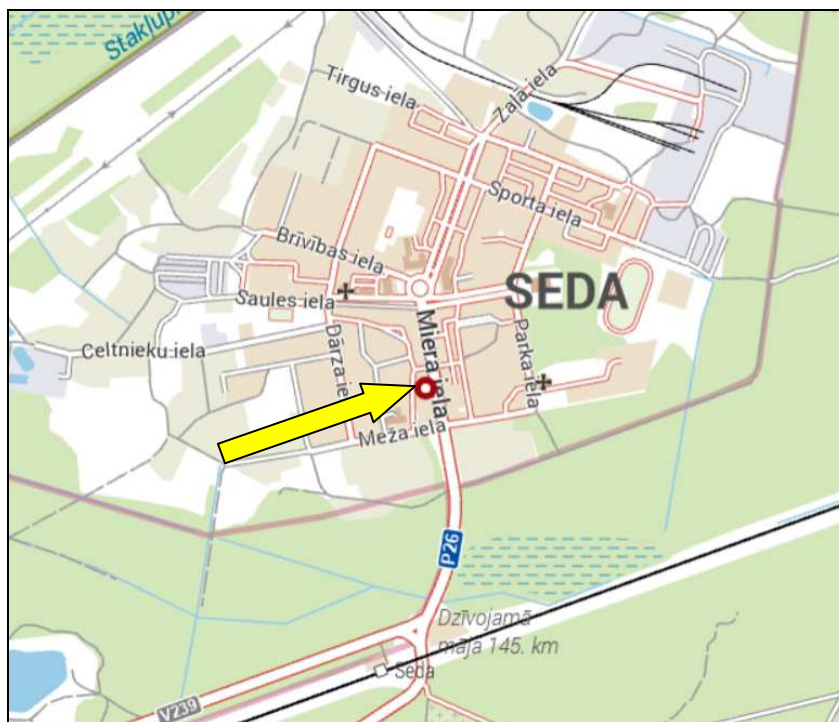
SATURS

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.12 , kas atrodas Miera ielā 6, Sedā, Valmieras novadā . |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | Valmieras novada pašvaldība. |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums | Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā. |
| 1.4 Vērtēšanas datums | 2024.gada 14.novembris. |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību. |
| 1.6 Īpašumtiesības | Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.120000043403. |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana | Šobrīd neapdzīvots dzīvoklis. |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs | 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Stalīna laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 70,6 m ² . |
| 1.5 Vērtējumā izmantotā informācija | Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000115265 - 12 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 | Dzīvoklī ir veikta pārbūve, kas nav saskaņota likumā noteiktā kārtībā. |
| 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



Skats uz dzīvojamo māju no Miera ielas



Skats uz dzīvojamo māju no pagalma



Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu

Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



Skats uz istabām Nr.2, Nr.3



Skats uz istabu Nr.1



Skats uz gaitenīem



Skats uz vannas istabu

Skats uz tualeti



Skats uz virtuvi

Skats uz gaitenim



Skats uz Miera ielu pie novērtējamā objekta

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Sedas pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Miera iela, Dārza iela, Saules iela un Meža iela.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti, vilcienu satiksme. Tuvākā autobusu maršruta pieturvietā atrodas Skolas laukumā, 100m no novērtējamā objekta. Tuvākā dzelzceļa stacija "Seda" atrodas 0,6 km attālumā no novērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Miera ielai. Apkārtnē, salīdzinoši, apzaļumota, izveidoti zālāji, daudzgadīgie dekoratīvie stādījumi. Apkārtējo apbūvi veido „Stalīna laika” daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, celtas 50tajos - 60tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona plātņu, betona bruģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Sedā atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, kultūras nams, pašvaldība, aptieka, bērnudārzs, baznīca. Pilsētas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu. Līdz Strenču pilsētai ir 5km, Valmierai – 25km, Valkai – 29km.

Kopumā, ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Sedas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst „Stalīna laika” projektam. Ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 50to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1957.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 – nepieciešama jumta seguma nomaiņa. Ēkā nav centralizēta apkures sistēma.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 706/7005 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 2028 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 2.stāvā**, ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa logi vērsti D un R 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

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 70,6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 50,8 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 3.0 m.

Dzīvoklī ir veikta pārbūve – demontēta starpsiena, apvienojot istabu Nr.2 ar istabu Nr.3. Pārbūve nav saskaņota likumā noteiktā kārtībā.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa gaitenī Nr.8 no kāpņu telpas,
- ap gaiteni Nr.8 izvietoti: - gaitenis Nr.7, istaba Nr.2, Nr.3,
- no gaitenī Nr.7 ir ieeja vannas istabā, tualetē, virtuvē, istabā Nr.3, Nr.2
- no istabas Nr.2, Nr.3 ir ieeja istabā Nr.1.

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 | 17,2 | Krāsojums | Tapetes | Skaidu plate (bez apdares) | Koka pildiņu | PVC | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 2, 3 | 18,1; 15,5 | Krāsojums | Tapetes | Koka dēji, paklājs | Koka pildiņu | PVC | Slikts |
| Virtuve | 4 | 6,3 | Krāsojums | Krāsojums | Koka dēji | Koka pildiņu | PVC | Slikts |
| Vannas istaba | 5 | 3,1 | Krāsojums | Krāsojums, tapetes | Betons | Koka pildiņu | Bez loga | Slikts |
| Tualete | 6 | 1,6 | Krāsojums | Krāsojums | Betons | Koka pildiņu | Bez loga | Slikts |
| Gaitenis | 7 | 3,3 | Krāsojums | Krāsojums | Koka dēji | Koka pildiņu | Bez loga | Slikts |
| Gaitenis | 8 | 5,5 | Krāsojums | Tapetes | Koka dēji | Koka pildiņu | Bez loga | Samērā slikts |

*standarta - koka vērtnes ar dubulto stiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

| Nosaukums | "Padomju laika" | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna | - | - | - |
| Izlietne | - | - | - |
| Ūdens maisītāji | - | - | - |
| Klozetpods | X | - | 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 | - | - |
| Ūdensapgāde | ir pievads | - |
| Kanalizācija | ir pievads | - |
| Gāzes apgāde | - | - |

Dzīvoklis nav apdzīvots. Dzīvokļa apdare ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī, ir uzsākts remonts nomainīti logi, dzīvokļa ārdurvis, istabā Nr.1 ir uzsākta grīdas izbūve. Dzīvoklī nav apkures sistēmas.

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 īrniekiem, 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 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

Ieilgusī stagnācija Latvijas ekonomikā pēc jaunāko datu un revīziju publicēšanas nu jau drīzāk izskatās pēc vieglas recesijas. Prognozes nākas samazināt, tomēr kopējais vērtējums krasi mainījies nav – divu-trīs gadu kontekstā skatoties, Latvijas ekonomika bijusi visai “plakana”. Šogad ekonomika neaugs. 2024. gadā prognozējam nelielu kritumu par 0,3%, bet 2025. un 2026. gadā izaugsme sasparosies līdz attiecīgi 2,4% un 2,8%. Inflācija Eiropā un Latvijā normalizējusies, un tas nozīmē, ka ECB noteiktās procentu likmes turpinās sarukt. ASV vēlēšanu iznākums ir kāpinājis nenoteiktību globālajā ekonomikā, kavēs pasaules tirdzniecības atkopšanos, kā arī vairo ģeopolitiskos riskus. Eiro zonas ekonomikas izaugsme trešajā ceturksnī pozitīvi pārsteidza. Vācijas IKP nedaudz auga, ko veicināja iekšējā patēriņa kāpums. Mājsaimniecību patēriņš tuvākajā nākotnē būs galvenais izaugsmes virzītājs eiro zonā, jo redzam, ka reālās algas un nodarbinātība aug, un mājsaimniecību rocība palielinās. Inflācija eiro zonā šobrīd ir zema, un arī prognozes liecina par mērenu inflāciju nākotnē. Eiropas Centrālā banka (ECB) likmes nu jau trīs reizes samazinājusi, un lejupvērstais kurss turpināsies arī nākamgad. Eiro zonas IKP šogad vēl lēnīgs (0,8%). Nākamgad, pateicoties arī zemākām procentu likmēm, augs straujāk (1,3%), bet 2026. gada prognozes samazinātas (1,2%), pieņemot, ka ASV tiks ieviesti jauni importa tarifi, kas negatīvi ietekmēs eiro zonas eksportu un ekonomikas izaugsmi. Tuvākajā laikā lielākais potenciāls Latvijas ekonomikas izaugsmes virzīšanā ir patēriņam. Darba tirgus turas labi – bezdarbs nedaudz kāpis pret pērnā gadu, tomēr kopumā saglabājas zems. Bruto vidējā alga šogad augs par 8,7%. Nākamgad algu pieauguma temps būs lēnāks gan tādēļ, ka redzam ekonomikas vājuma virzītu bremzēšanos privātā sektora algu pieaugumā, gan arī tāpēc, ka publiskā sektorā algu fonda kāpums tiks ierobežots līdz 2,6%. Vidējās bruto algas augs par 6,0% 2025. gadā un par 7,0% 2026. gadā, kad ekonomika jau būs spēcīgāka. Savukārt, pateicoties darbaspēka nodokļu izmaiņām, neto algas nākamgad varētu augt pat par diviem procentpunktiem straujāk nekā bruto algas. Inflācija Latvijā šogad būs bijusi ļoti zema (1,3%), un arī nākamajos pāris gados saglabāsies mērena (2,6% un 2,5% attiecīgi 2025. un 2026. gadā). Prognozētā mērenā inflācija kombinācijā ar strauju neto algu kāpumu un noturīgu darba tirgu nozīmē, ka mājsaimniecību pirktspēja turpinās augt...pēc Swedbank ekonomistu datiem.

Pēdējā gada laikā Sedas pilsētas zemesgrāmatā reģistrēti 25 pirkuma līgumi ar dzīvokļa īpašumiem.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Sedā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas, salīdzinot, nav aktīvs. Atkarībā no īpašuma atrašanās vietas un citiem faktoriem, kas nosaka īpašuma cenu, Sedas pilsētā piedāvājumā atrodas tikai divi labiekārtoti, apdzīvojami 3-istabu dzīvokļi, kuru cena ir 13000 EUR un 33 000 EUR, un tikai viens 3-istabu dzīvoklis, par kuru prasītā cena ir 21 000 EUR. 1m² tirgus cena Sedas pilsētā svārstās no 30 EUR/m² neapdzīvotiem, neremontētiem dzīvokļiem, līdz 400 EUR/m² dzīvokļiem labā tehniskā stāvoklī.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori | Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību | Negatīvi ietekmē tirgus vērtību |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| 1.Ēkas novietojums Sedas pilsētā | | |
| 2.Ēkas novietojums Sedas pilsētas daļā | | |
| 3.Ēkas arhitektoniskais veidols / sērija | | |
| 4.Ēkas tehniskais stāvoklis | | |
| 5.Dzīvokļa izvietojums ēkā | | |
| 6.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis | | X |
| 7.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | | |
| 8.Dzīvokļa lielums | | |
| 9.Dzīvokļa plānojums | | X |
| 10.Papildus uzlabojumi, inženierkomunikācijas | | X |
| 11. Apgrūtinājumi (pārplānošanas dokumentācija) | | X |

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 tuvu 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 Sedas pilsētas rajonā un Sedas pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

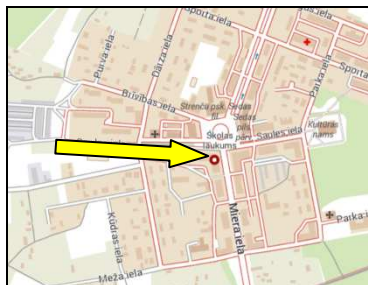
Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļu iekštelpu platība.

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

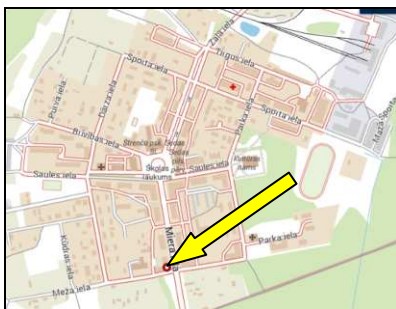
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

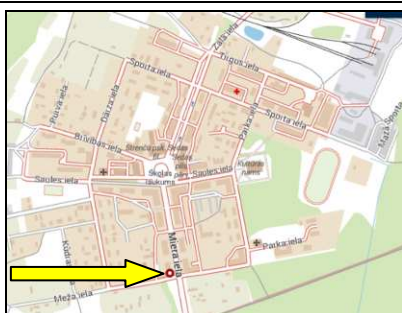
Objekts Nr.1. Dzīvokļa Valmieras novadā, Sedā, Miera ielā 2, sastāvs: 3istabu dzīvoklis ar kopējo platību 96,9 m², tai skaitā balkons 4,2 m². Īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu „Stalīna laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā, dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju. Īpašums pārdots izsolē 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 4300 EUR, jeb 46 EUR/m².



Objekts Nr.2. Dzīvokļa Valmieras novadā, Sedā, Miera ielā 8, sastāvs: 3istabu dzīvoklis ar kopējo platību 71,1 m². Īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu „Stalīna laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā, dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri. Īpašums pārdots izsolē 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 3500 EUR, jeb 49 EUR/m².



Objekts Nr.12. Dzīvokļa Valmieras novadā, Sedā, Miera ielā 8, sastāvs: 2istabu dzīvoklis ar kopējo platību 70,6m². Īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu „Stalīna laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā, dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri. Īpašums pārdots izsolē 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 2250 EUR, jeb 45 EUR/m².



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

| Saīdināmais objekts | Miera iela 6-12, Seda | Miera iela 2 - 12 | Miera iela 8 - 15 | Miera iela 8 - 4 |
|---|---|---|--|--|
| Darījuma/piedāvājuma laiks | | 08.2024. | 05.2023. | 08.2024. |
| Platība (iekštelpas), kv.m. | 70,6 | 92,7 | 71,1 | 50,0 |
| ārtelpas | 0 | 4,2 | 0,0 | 0,0 |
| Istabu skaits | 3 | 3 | 3 | 2 |
| Darījuma cena, EUR | | 4300 | 3500 | 2250 |
| Stāvu skaits/ stāvs | 2(2) | 2(2) | 1(2) | 2(2) |
| Ēkas tehniskais stāvoklis (pēc vizuālās apsekošanas) | apmierinošs | apmierinošs | apmierinošs | apmierinošs |
| Ēkas celšanas gads | 1957. | 1956. | 1957. | 1957. |
| Ēkas konstruktīvie materiāli | ķieģeļi | ķieģeļi | ķieģeļi | ķieģeļi |
| Komunikācijas | ūdensapgādes, kanalizācijas, elektrības pievadi | ūdensapgāde, kanalizācija, elektrība | elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure | elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure |
| Zemes domājamā daļa | ir | ir | ir | ir |
| Dzīvokļa apdares stāvoklis | samērā slikts | slikts | slikts | slikts |
| Darījuma cenas korekcijas faktori | | % EUR | % EUR | % EUR |
| Īpašuma tiesību faktors | | 0% 4300 | 0% 3500 | 0% 2250 |
| Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors | | 0% 4300 | 0% 3500 | 0% 2250 |
| Pārdošanas nosacījumu faktors | | 0% 4300 | 0% 3500 | 0% 2250 |
| Finansēšanas nosacījumu faktors | | 0% 4300 | 0% 3500 | 0% 2250 |
| Koriģētā darījuma cena, EUR | | 4300 | 3500 | 2250 |
| Vienības cena, EUR/kv.m. | | 46 | 49 | 45 |
| Atrašanās vietas faktors | | 0% 0,00 | 0% 0,00 | 0% 0,00 |
| Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija | | 0% 0,00 | 0% 0,00 | 0% 0,00 |
| Ēkas tehniskā stāvokļa faktors | | 0% 0,00 | 3% 1,48 | 3% 1,35 |
| Objekta novietojuma ēkā faktors | | 0% 0,00 | 0% 0,00 | 0% 0,00 |
| Objekta platības faktors | | 11% 5,10 | 0% 0,00 | -10% -4,50 |
| Objekta apdares faktors | | -5% -2,32 | 10% 4,92 | 10% 4,50 |
| Palīgtelpu (ārtelpu) faktors | | -1% -0,46 | 0% 0,00 | 0% 0,00 |
| Komunikācijas | | 0% 0,00 | -10% -4,92 | -10% -4,50 |
| Autonovietnes, zemes platības faktors | | 0% 0,00 | 0% 0,00 | 0% 0,00 |
| Plānojums | | -2% -0,93 | -2% -0,98 | 0% 0,00 |
| Apgrūtinājumi (pārbūves dokumentācija) | | -5% -2,32 | -5% 0,00 | -5% -2,25 |
| Kopējā korekcija | | -2% -0,93 | -4% -1,97 | -12% -5,40 |
| Koriģētā vienības vērtība, EUR | 44 | 45 | 47 | 40 |
| Objekta tirgus vērtība, EUR | 3114 | noapaļojot, EUR | 3100 | |

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības 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, nonākšanai 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.12**, kas atrodas **Miera ielā 6, Sedā, Valmieras novadā**, un ir reģistrēts Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000115265 - 12, kadastra numurs **9413 900 0450**, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 706/7005 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 14.novembrī* ir

3100(Trīs tūkstoši viens simts) 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

Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000115265 - 12

Kadastra numurs: 94139000450

Miera iela 6 - 12, Seda, Valmieras nov.

| <i>I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali</i> | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|---|---------------|---------------------|
| 1.1. Dzīvoklis Nr. 12. | | 70.6 m ² |
| 1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94130010133001). | 706/7005 | |
| 1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 94130010133). | 706/7005 | |
| <i>Žurn. Nr. 300006809143, lēmums 08.05.2024., tiesnese Sandra Vītola</i> | | |

| <i>II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i> | Domājamā daļa | Summa |
|--|---------------|-------|
| 1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. | 1 | |
| 1.2. Pamats: 2024.gada 26.marta izziņa Nr.4.1.11/24/214. | | |
| <i>Žurn. Nr. 300006809143, lēmums 08.05.2024., tiesnese Sandra Vītola</i> | | |

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 25.10.2024 09:46:46.

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 nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 94139000450 | - | 2456 | 100000115265 | Seda, Valmieras novads |

| | |
|---|--|
| Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs: | 12 |
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 2456 |
| Kopplatība: | 70.60 |
| Platības mērvienība: | m ² |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2455 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2247 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 3755 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |
| Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR): | 2455 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 2247 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 3755 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese | Kadastrālā vērtība (EUR) |
|---------------------|--|--------------------------|
| 94130010133001012 | Miera iela 6 - 12, Seda, Valmieras nov., LV-4728 | 2260 |

| | |
|--|--|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 2260 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2024 |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2260 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2065 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 3558 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |
| Nosaukums: | Dzīvoklis |
| Lietošanas veids: | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes): | 2 |
| Telpu skaits: | 8 |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 09.12.2005 |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|--------------------------------------|------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 70.6 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 70.6 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 70.6 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.): | 50.8 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 19.8 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 0 |

12.11.24 10:36

Ekrānizdruka

| | |
|---|---|
| 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 | 17.2 | - |
| 2 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 2 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 18.1 | - |
| 3 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 2 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 15.5 | - |
| 4 | Virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 6.3 | - |
| 5 | Vannas istaba | Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.1 | - |
| 6 | Tualete | Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 1.6 | - |
| 7 | Gaitenis | Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.3 | - |
| 8 | Gaitenis | Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 5.5 | - |

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. Centralizētā | | Dokuments |

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 | 94139000450 | 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:.....94130010133001012
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Miera iela 6 - 12, Seda, Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.12.2005

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002755470 | Izdrukas datums: 30.04.2024 | I 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:.....94130010133001012

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....94139000450

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010133001

10.1.1. Adrese:.....Miera iela 6, 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):.....752.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....481.6

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:.....1957

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

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.12.2005

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:.....
94130010133

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010133001

| Tipa kods | Tipa nosaukums |
|-----------|-------------------------------|
| 11220102 | Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas |

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010133001 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums | Konstruācijas veids | Materials | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) | Eksploatācijas uzsākšanas gads | Nolietojums (%) |
|---------------------------------|---------------------|---|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Pamati | Nav | Akmens mūris | Nav | 1957 | 40 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Nav | Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks | Nav | 1957 | 40 |
| Pārsegumi | Nav | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu | Nav | 1957 | 40 |
| Jumta segums | Nav | Azbestcements loksnes | Nav | 1957 | 40 |

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010133001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/ elementa kods | Tipa/ elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Apbūves laukums | Nav | 481.6 apbūves laukuma kv.m. | Nav | Nav |
| Kopējā platība | Nav | 752.5 kv.m. | Nav | Nav |
| Būvtilpums | Nav | 3117 kub.m. | Nav | Nav |

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94130010133001012

14.1.1. Kopējā platība (m²).....70.6

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

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002755470 | Izdrukas datums: 30.04.2024 | 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 ²)..... | Nav |
| 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²)..... | 70.6 |
| 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²)..... | 50.8 |
| 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²)..... | 19.8 |
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 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:..... | 94130010133001012 |
| 16.1.1. Adrese:..... | Miera iela 6 - 12, 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:..... | 8 |
| 16.1.6. Kopējā platība (m ²):..... | 70.6 |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... | 09.12.2005 |
| 16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):..... | Nav |
| 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:..... | 94139000450 |
| 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:..... | 94130010133001 |
| 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 94130010133 |

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

| | |
|--|-------------------|
| 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 94130010133001012 |
|--|-------------------|

| 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 | 17.2 | Nav |
| 2 | Istaba | 1 - Dzīvojamā telpa | 2 | 3 | 3 | 3 | 18.1 | Nav |
| 3 | Istaba | 1 - Dzīvojamā telpa | 2 | 3 | 3 | 3 | 15.5 | Nav |
| 4 | Virtuve | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3 | 3 | 3 | 6.3 | Nav |
| 5 | Vannas istaba | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3 | 3 | 3 | 3.1 | Nav |
| 6 | Tualete | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3 | 3 | 3 | 1.6 | Nav |
| 7 | Gaitenis | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3 | 3 | 3 | 3.3 | Nav |
| 8 | Gaitenis | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 3 | 3 | 3 | 5.5 | Nav |

18. Labiekārtojumi

| | |
|--|-------------------|
| 18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 94130010133001012 |
|--|-------------------|

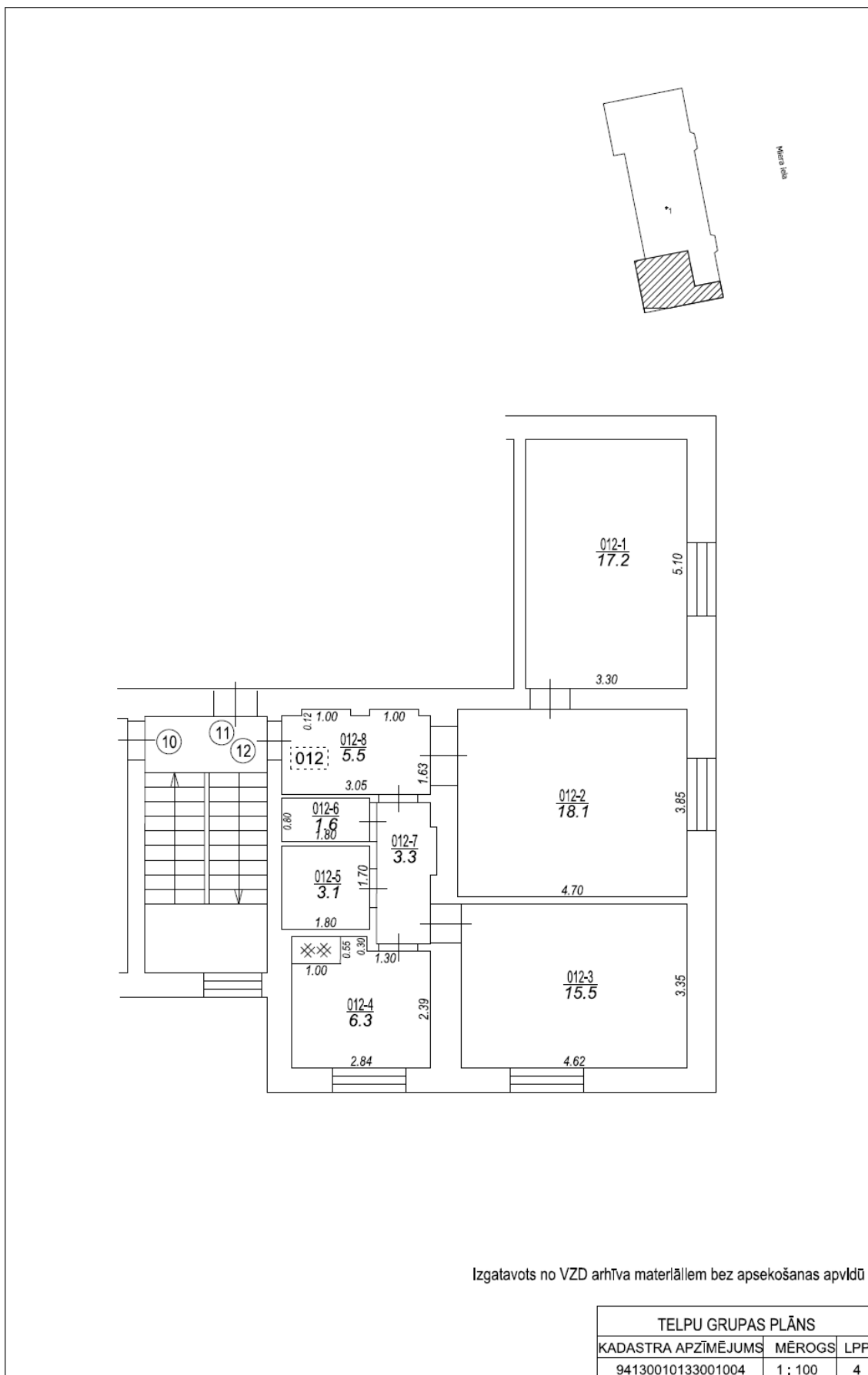
| Reģistrētie labiekārtojumi | | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|---|-----------|---------------------------|----------------|
| Aukstā ūdens apgāde | | | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē | | | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša | | | |
| Elektroapgāde | | | |
| Kanalizācija. Centralizēta | Dokuments | | |

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

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002755470 | Izdrukas datums: 30.04.2024 | 3 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|--------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 94130010133 | Miera iela 6 | 8620 | 100000115265 | Seda, Valmieras novads |

| | |
|---|---|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 8620 |
| Kopplatība: | 0.2028 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 23172 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 22099 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 36916 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |
| Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR): | 23172 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 22099 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 36916 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | daļēji sadalīts |

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese |
|--|---|---|---|
| 94130010133 | 527/1401 | 542 | Miera iela 6, Seda, Valmieras nov., LV-4728 |
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | | daļēji sadalīts | |
| Kadastrālā vērtība (EUR): | | 1440 | |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | | 01.01.2024 | |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | | 0.2028 | |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | | ha | |
| Statuss: | | nekustamais īpašums | |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | | - | |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | | 1440 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.) | |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | | 1298 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) | |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | | 1078 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) | |

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese | Nosaukums |
|---------------------|---|---|---|---------------|
| 94130010133001 | 527/1401 | 8078 | Miera iela 6, Seda, Valmieras nov., LV-4728 | Dzīvojamā ēka |

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 0.2028 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Aramzemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība: | 0.0000 |
| 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: | 0.0000 |
| Purvu platība: | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.2028 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|---|------|---------|---------------------|
| Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve | 0701 | 0.2028 | ha |

Būves

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese | Nosaukums |
|--|---|---|---|---------------|
| 94130010133001 | 527/1401 | 8078 | Miera iela 6, Seda, Valmieras nov., LV-4728 | Dzīvojamā ēka |
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | daļēji sadalīts | | | |
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 21732 | | | |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2024 | | | |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 21732 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.) | | | |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 20801 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) | | | |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 35838 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) | | | |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 752.5 | | | |
| Galvenais lietošanas veids: | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas | | | |
| Būves tips: | 11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas | | | |
| Eksploatācijas uzsākšanas gads: | 1957 | | | |

12.11.24 10:37

Ekrānizdruka

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 09.12.2005 |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|-------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 752.5 |
| Lietderīgā platība (kv.m.): | 700.5 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): | 700.5 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 697.3 |
| Dzīvojamā platība (kv.m.): | 462.1 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 235.2 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 3.2 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 52 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 52 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

Būves kadastrālā uzmērīšana

| | |
|------------------------------|----|
| Telpu grupu skaits: | 14 |
| Virszemes stāvu skaits: | 2 |
| Pazemes stāvu skaits: | 0 |
| Nolietojums (%): | 40 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | - |

Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Apbūves laukums | - | 481.6 apbūves laukuma kv.m. | - | - |
| Būvtilpums | - | 3117.0 kub.m. | - | - |

Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums | Materiāls | Konstruktijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|---------------------------------|---|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati | Akmens mūris | - | 1957 | - | 40 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks | - | 1957 | - | 40 |
| Pārsegumi | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu | - | 1957 | - | 40 |
| Jumta segums | Azbestcements loksnes | - | 1957 | - | 40 |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---|---------------------|---|
| Apkure. Centralizētā | | |
| Aukstā ūdens apgāde | | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē | | |

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

3/4

12.11.24 10:37

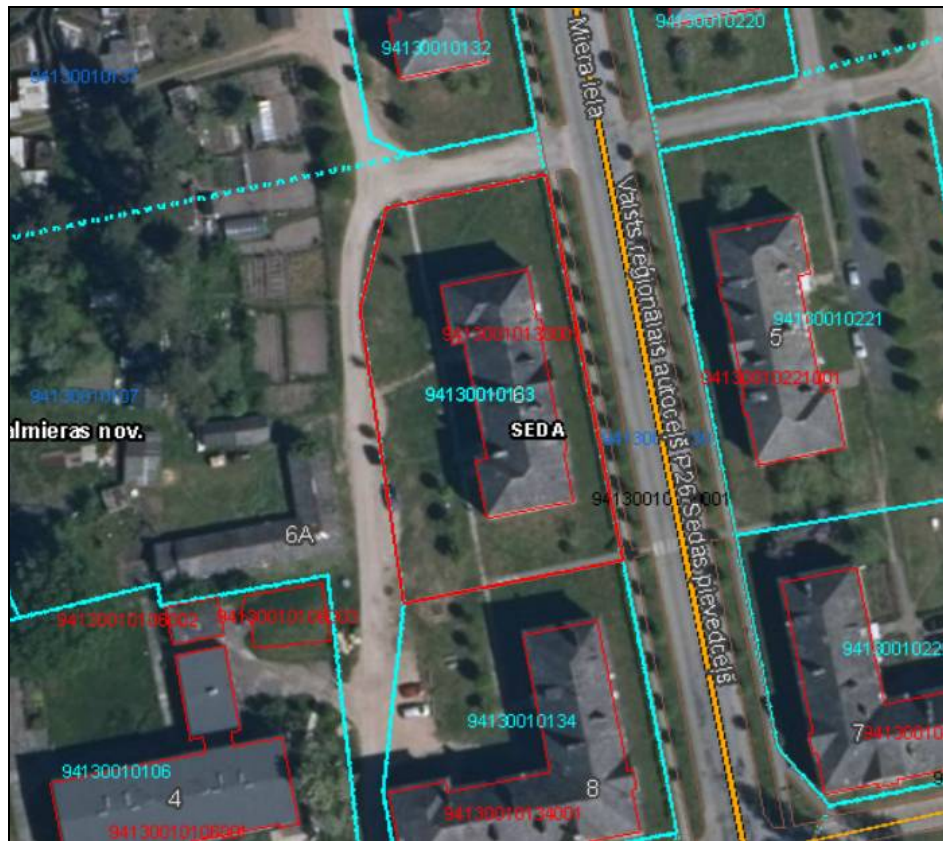
Ekranizdruka

| | | |
|--|--|-----------|
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša | | |
| Elektroapgāde | | |
| Kanalizācija. Centralizētā | | Dokuments |
| Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids | | |
| Karstā ūdens apgāde | | |

Īpašnieki

| Personas kods / reg. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|--|
| 90000043403 | Valmieras novada pašvaldība | 1/1 | pašvaldība | 94130010133 | Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201 |

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





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