

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ziemeļu iela 9- 25,
Valmiera, Valmieras novads, novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2024.gada 10.decembris

2024.gada 10.decembrī
Reģ. Nr. D – 24/281

Valmieras novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ziemeļu ielā 9- 25, Valmierā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa *Ziemeļu ielā 9- 25, Valmierā, Valmieras novadā*, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1660 - 25 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9601 900 6513, kura sastāvā ietilpst **divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 35 m² un kopīpašuma 350/19231 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9601 007 0201 001) un zemes vienībām (kadastra apzīmējums 9601 007 0201, 9601 007 0221)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

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

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību**, pārdošanai izsolē.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 10.decembrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 31 400
(trīsdesmit viens tūkstotis četri simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

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

Cienā,
SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	7
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
PIELIKUMI.....	18

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums - nodaļjuma noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - dzīvokļa Ziemeļu ielā 9- 25, Valmierā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Ziemeļu iela 9- 25, Valmiera, Valmieras novads, LV- 4201
Kadastra Nr.	9601 900 6513
Īpašumtiesības	Uz 2007.gada 4. jūlija Ministru kabineta rīkojuma Nr.418 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģ.nr. 90000043403.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas/īres līgumi	Nav noslēgts.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana pārdošanai izsolē.
Objekta apsekošanas datums	03.12.2024.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 01.01.2024.)	8785 EUR.
Sērija	Piecu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar pagrabu.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1967.gads.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati- dzelzsbetons/betons, ārsienas- ķieģeļu mūris, pārsegumi- dzelzsbetons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumta konstrukcija, azbestcements lokšņu pārsegums.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtošana)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (uzmērīšana datums 13.12.2022.), dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums ir 30 %. Apsekojot īpašumu, vērtētāja viedoklis ir, ka ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā vidējs/apmierinošs.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	4.
Stāvu skaits ēkai	5+ pagrabstāvs.
Dzīvokļa dzīvojamā platība	22,6 m ² .
Dzīvokļa kopējā platība	35 m ² .
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Dzīvoklī nomainīti logi, veikts kosmētiskais remonts.
Plānojums	Plānojums atbilst telpu grupas plāna shēmai.

<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>istaba</i>	<i>lamināts</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>PVC</i>	<i>nav</i>
2	<i>gaitenis</i>	<i>lamināts</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
3	<i>vannas istaba</i>	<i>flīzes</i>	<i>flīzes/krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
4	<i>tualete</i>	<i>flīzes</i>	<i>flīzes/krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
5	<i>virtuve</i>	<i>flīzes</i>	<i>tapetes/flīzes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>PVC</i>	<i>koka</i>
6	<i>istaba</i>	<i>lamināts</i>	<i>tapetes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>PVC</i>	<i>koka</i>
7	<i>sienas skapis</i>	<i>lamināts</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas- koka.				
Komunikācijas		Elektroapgāde- 220 V. Dzīvoklī demontētas apgaismojuma lampas. Apkures sistēma- pilsētas centralizētā. Kanalizācija- pilsētas centralizētā. Ūdens apgāde- pilsētas centralizētā. Dzīvojamā mājā pieejams centralizētais gāzes pieslēgums. Dzīvoklī virtuvē demontētas sadzīves iekārtas- izlietne, ūdens krāns, plīts.				
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas mainītas– apmierinošā tehniskā stāvoklī.				
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas ir mainītas– apmierinošā tehniskā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.				
Apsardze		Nav.				
Vai patstāvīgi apdzīvots		Nē.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Apkārtne		Vērtējamais OBJEKTS atrodas Valmieras pilsētas centra rajonā. Sociālā infrastruktūra ir labi attīstīta. Apkārtne atrodas jaukta centra apbūve- dzīvojamā, komercdarbības un sociālās nozīmes apbūve, kā arī tehniskā apbūve. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamas kā labas- no Ziemeļu un Beātes ielas puses ar asfalta segumu. Autotransporta novietne iespējama stāvvietā, kas atrodas uz īpašumā esošās zemes vienības. Apkārtne regulāri kursē sabiedriskais autotransports. ~ 0,2 km rādiusā atrodas mācību iestādes, pārtikas tirdzniecības vietas.				
Piezīmes		Pie dzīvokļa īpašuma pieder 350/19231 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9601 007 0201 001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9601 007 0201, 9601 007 0221). Zemes vienības domājamo daļu lielums ir 66,6 m ² . Kāpņu telpas ieejas durvīm uzstādīts ieejas kods.				

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis vienai ģimenei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, taču par spīti dramatiskajiem notikumiem pasaulē, tas saglabājas dinamisks un stabils. Atsevišķos tirgus segmentos tika novērotas krasas izmaiņas, kas tika saistītas ar “Covid 19” pandēmiju, augstajām energoresursu cenām, inflāciju un Krievijas uzsākto karadarbību Ukrainā. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kredīšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka galvenie dzīvokļu pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Latvijas reģionos. Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka arī to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Vidzemes reģiona lielākajās pilsētās ir augsts. Visaktīvāk notiek darījumi ar dzīvokļiem sērijveida daudzdzīvokļu mājās. Liela daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā, sakarā ar pastāvīgi pieaugošajām būvmateriālu cenām visā pasaulē. Lētākie ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Valmiera ir viena no vislabāk ekonomiski attīstītajām pilsētām Latvijas teritorijā un tās tipveida dzīvokļu cenas ir salīdzinoši visaugstākās Vidzemes reģionā. Vēljoprojām dzīvokļu pieejamības trūkums ir viena no galvenajām problēmām pilsētā. Gan pārdošanā esošo, gan īrei paredzēto dzīvokļu skaits Valmieras pilsētā ir ierobežots, kas, savukārt, nosaka dzīvokļu augstās īres un pārdošanas cenas. Pamazām tiek attīstīta jaunu dzīvokļu māju būvniecība un realizācija. Pēdējo gadu laikā Valmierā ar finanšu institūcijas ALTUM atbalstu ir uzbūvētas un tiek būvētas

zemas īres maksas daudzīvokļu mājas, pēc kurām pieprasījums ir ļoti aktīvs. Taču dzīvokļu trūkums pilsētā joprojām ir un būs viena no aktuālākajām problēmām, kas ietekmē pašvaldības ekonomisko un sociālo attīstību, kā arī dzīvojamo telpu pieejamību personām/mājsaimniecībām, kuru ienākumi nenosedz dzīvokļu ausgtās iegādes/īres cenas.

Kopš 2023.gada 1.janvāra līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas brīdim Valmieras pilsētā ir reģistrēti 350 dzīvokļu pirkšanas/ pārdošanas darījumi. Dzīvokļu cenas vidēji bija robežās no 600 EUR/m² līdz 1000 EUR/m², atkarībā no ēkas atrašanās vietas un fiziskā stāvokļa. Izpētot portālā www.ss.com pieejamos sludinājumus par dzīvokļu iegādes piedāvājumiem, to cenas par 1 m² pārsvarā pārsniedz 1000 EUR.

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamā īpašuma tirgū vērtējamās kā labas.

OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- dzīvoklis atrodas Valmieras pilsētas centrā ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas piecu stāvu ķieģeļu mūra dzīvokļu mājas 4.stāvā;
- dzīvoklis sastāv no divām dzīvojamām istabām, dzīvokļa kopējā platība ir 35 m²;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana;
- dzīvoklī ir elektropieslēgums, centralizētā ūdens apgāde/kanalizācija, apkure;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes (d/d-66,6 m²);
- dzīvoklī ir demontētas apgaismojuma lampas, kā arī sadzīves tehnika virtuvē- nav izlietnes, krāna, plīts;
- dzīvojamā māja ir vidējā/ apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- pieprasījums pēc dzīvokļu īpašumiem Valmieras pilsētā ir ļoti augsts, sakarā ar pilsētas labi attīstīto ekonomisko stāvokli;
- dzīvoklis nav izīrēts, vidējā tehniskā stāvoklī;
- dzīvokļu cenas Valmieras pilsētā ir vienas no augstākajām reģionā un kopumā Latvijā.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

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

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <https://www.balticmaps.eu/lv>, sk.10.12.2024.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



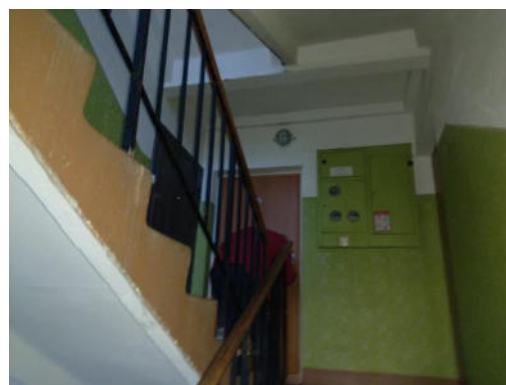
1.attēls. Dzīvojamā māja



2.attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Ieeja kāpņu telpā



4.attēls. Kāpņu telpa



5.attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



6.attēls. Virtuve (telpa nr.5)



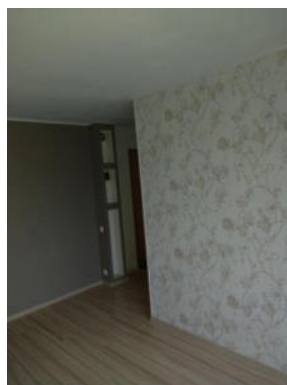
7.attēls. Virtuve (telpa nr.5)



8.attēls. Virtuve (telpa nr.5)



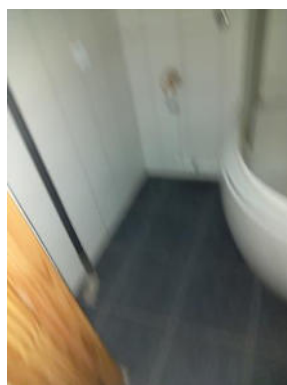
9.attēls. Istaba (telpa nr.1)



10.attēls. Istaba (telpa nr.1)



11.attēls. Istaba (telpa nr.6)



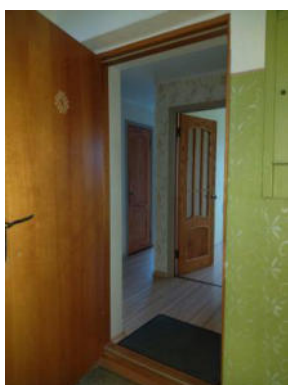
12.attēls. Vannas istaba (telpa nr.3)



13.attēls. Vannas istaba (telpa nr.3)



14.attēls. Tualete (telpa nr.4)



15.attēls. Gaitenis (telpa nr.2)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (dzīvokļa novietojums ēkā), ēkas un dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.


Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur „+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet „-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

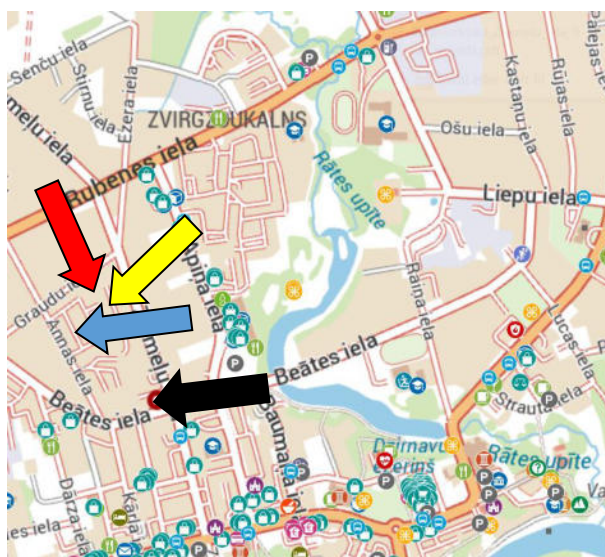
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi (skat.1.tabulu).

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1 Īpašums Ziemeļu iela 9, Valmiera, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.ss.com</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96019006517, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas piecu stāvu ķieģeļu mūra (būvniecības gads-1967.) dzīvokļu mājas 2.stāvā (nav stūra dzīvoklis). Dzīvokļa kopējā platība ir 48,8 m², divu istabu plānojums. Ir ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 30%) un zemes (d/d- 10,4 m²). Dzīvojamā māja atrodas Valmieras pilsētas centra rajonā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, jaukta centra apbūve. Sociāla infrastruktūra ir labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācijas, ūdens apgāde, apkure un gāzes apgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs- vajadzīgs remonts. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada februāris, pārdošanas cena 40500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 Īpašums Annas iela 8, Valmiera, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96019006669, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas piecu stāvu renovētas ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1979.) dzīvokļu mājas 3.stāvā (nav stūra dzīvoklis). Dzīvokļa kopējā platība ir 46,5 m², divu istabu plānojums. Ir ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 30%). Dzīvojamā māja atrodas Valmieras pilsētas centra rajonā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, jaukta centra apbūve. Sociāla infrastruktūra ir labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācijas, ūdens apgāde, apkure un gāzes apgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā labs. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena 49000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3 Īpašums Ziemeļu iela 17B, Valmiera, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96019003250, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas renovētā piecu stāvu dzelzsbetona (būvniecības gads- 1975.) dzīvokļu mājas 4.stāvā (nav stūra dzīvoklis). Dzīvokļa kopējā platība ir 38,8 m², divu istabu plānojums. Ir ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 30%) un zemes (d/d- 19,6 m²). Dzīvojamā māja atrodas Valmieras pilsētas centra rajonā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, jaukta centra apbūve. Sociāla infrastruktūra ir labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācijas, ūdens apgāde, apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada novembris, pārdošanas cena 35000 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.4 Īpašums Graudu iela 6A, Valmiera, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: https://www.ss.com</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 96019006638, viens īpašnieks. Dzīvoklis atrodas renovētā piecu stāvu dzelzsbetona bloku (būvniecības gads- 1980.) dzīvokļu mājas 5.stāvā (nav stūra dzīvoklis). Dzīvokļa kopējā platība ir 47,5 m², divu istabu plānojums. Ir ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 10%) un zemes (d/d- 37,3 m²). Dzīvojamā māja atrodas Valmieras pilsētas centra rajonā. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, jaukta centra apbūve. Sociāla infrastruktūra ir labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācijas, ūdens apgāde, apkure un gāzes apgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā labs. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena 48500 EUR.</p>
--	--

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu>, sk. 10.12.2024.



Vērtējamā OBJEKTA un salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
 Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
 Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
 Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Ziemeļu ielā 9- 25, Valmierā, Valmieras novadā* kopējās platības 1 m² vērtība ir *EUR 897,76* (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa *Ziemeļu ielā 9- 25, Valmierā, Valmieras novadā* tirgus vērtības noteikšana:

$$35 \text{ m}^2 \times 897,76 \text{ EUR/m}^2 = 31421,60 \text{ EUR, } \sim \mathbf{31400 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

35 m² – dzīvokļa kopējā platība,
 897,76 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vertējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Ziemeļu iela 9- 25, Valmiera	īpašums Ziemeļu iela 9, Valmiera	īpašums Annas iela 8, Valmiera	īpašums Ziemeļu iela 17B, Valmiera	īpašums Graudu iela 6A, Valmiera
Darījuma datums	2024-12	2024-02	2024-10	2024-11	2024-10
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēku īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes īpašumtiesības	d/d (66,6 m ²)	d/d (10,4 m ²)	nav	d/d (19,6 m ²)	d/d (37,3 m ²)
Īpašuma pārdošanas cena		40500	49000	35000	48500
Kopējā telpu platība, m ²	35,00	48,80	46,50	38,80	47,50
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena		829,92	1053,76	902,06	1021,05
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m² pārdošanas cena		829,92	1053,76	902,06	1021,05
Dzīvojamās mājas sērija	Ķieģeļu mūris	Ķieģeļu mūris	Ķieģeļu mūris (renovēta)	Dzelzsbetona (renovēta)	Dzelzsbetona (renovēta)
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	4./5	2./5	3./5	4./5	5./5
Istabu skaits	2	2	2	2	2
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde (pilsētas/ciemata)	Ir	Ir	Ir	Ir	Ir
* kanalizācija (pilsētas/ciemata)	Ir	Ir	Ir	Ir	Ir
* apkure (pilsētas/ciemata - centrālā)	Ir	Ir	Ir	Ir	Ir
* elektroapgāde	Ir	Ir	Ir	Ir	Ir
* gāzes apgāde (centralizētā)	Ir (dzīvoklī atslēgta)	Ir	Ir	Ir	Ir
* autotransporta novietojuma iespēja pie mājas	Ir	Ir	Ir	Ir	Ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā/sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes vienības/palīgēku d.d. īpašuma sastāvā		0	2	0	0
Korekcija uz mājas sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti		0	0	2	2
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā		-2	-2	0	3
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		5	5	1	5
Korekcija uz objekta plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/lodžijas esamību		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		5	-7	0	-5
Citas korekcijas (renovēta dzīvojamā māja)		0	-5	-5	-5
Citas korekcijas (īres līgums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		3	-12	-7	-5
Korekcijas koeficients		1,03	0,88	0,93	0,95
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	897,76	854,82	927,31	838,92	970,00
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	31421,60				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	31400				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Ziemeļu ielā 9- 25, Valmierā, Valmieras novadā novērtējumu, ir noteikts, ka 2024.gada 10.decembrī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 31 400
(trīsdesmit viens tūkstotis četri simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1660 - 25

Kadastra numurs: 96019006513

Ziemeļu iela 9 - 25, Valmiera, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr.25. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 1655, lēmums 05.05.1999., tiesnese Lolita Marovska</i>	350/19231	35 m ²
2.1. Pievienota kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96010070201). <i>Žurn. Nr. 300006828697, lēmums 20.05.2024., tiesnese Baiba Caunīte</i>	350/19231	
3.1. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96010070221). <i>Žurn. Nr. 300006850168, lēmums 22.05.2024., tiesnese Aija Grāve</i>	350/19231	
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: EDGARS VOLDEMĀRS VANDELIS, personas kods 290329-11351, dzim. 29.03.1929. Valmieras rajonā.	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.25.		
3.1. Pamats: 1999. gada 12. aprīļa pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 1655, lēmums 05.05.1999., tiesnese Lolita Marovska</i>		
4.1. Īpašnieks: Valmieras pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043403. <i>Žurn. Nr. 300002169268, lēmums 03.08.2007., tiesnese Lolita Marovska Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 4.1, 5.1 (300006583645)</i>	1	
4.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. <i>Žurn. Nr. 300006583645, lēmums 22.02.2024., tiesnese Baiba Lielpētere</i>	1	
4.2. Persona: EDGARS VANDELIS, personas kods 290329-11351. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.3. Pamats: 2007.gada 4. jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.418 (oficiālā publikācija laikrakstā "Latvijas Vēstnesis", 06.07.2007., nr.108). <i>Žurn. Nr. 300002169268, lēmums 03.08.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>		
5.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300002169268, 03.08.2007), mainot īpašnieka nosaukumu un izsakt ierakstu jaunā redakcijā.Pamats: 2024.gada 19.februāra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300006583645, lēmums 22.02.2024., tiesnese Baiba Lielpētere Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.1 (300006583645)</i>		
6.1. Pamats zemes pievienošanai: 2023.gada 21.decembra akts par atsavināšanas tiesības izmantošanu Nr.00104/098/2023-AKT, 2024.gada 28.marta akts par atsavināšanas cenas samaksu Nr.00032/098/2024-AKT. <i>Žurn. Nr. 300006828697, lēmums 20.05.2024., tiesnese Baiba Caunīte</i>		
7.1. Pamats zemes pievienošanai: Valmieras novada		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
pašvaldības 2024.gada 16.maija izziņa Nr.4.1.11/24/366. <i>Žurn. Nr. 30006850168, lēmums 22.05.2024., tiesnese Aija Grāve</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 15.11.2024 10:02:23.

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.

IZRAKSTS

LR Valsts zemes dienesta
Valmieras rajona nodaļas

APBŪVES INVENTARIZĀCIJAS UN VĒRTĒŠANAS LIETA
[..]
BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS
96010070201001
Dzīvojamā ēka

ADRESE: Andreja Upīša iela 9, Valmiera, Valmieras rajons

[..]

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītājs: (personīgais paraksts) S.Kampuse

Izpildes datums: 27.01.1999.

[..]

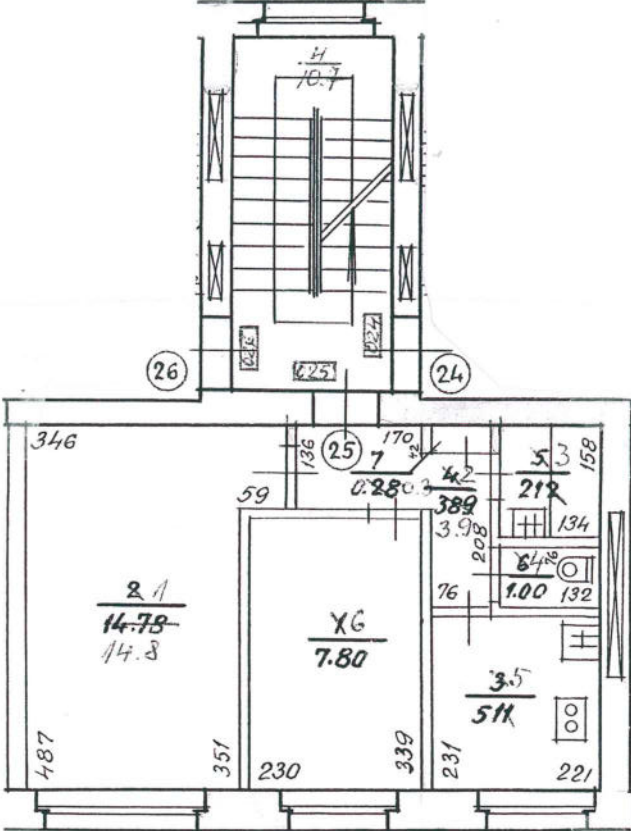
Telpu grupa
Andreja Upīša iela 9-25, Valmiera, Valmieras rajons
kadastra apzīmējums 96010070201001025

Telpu grupas apsekošanas datums: 27.01.1999.

1.Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļa Nr.	Telpu grupas Nr.	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²				Telpu iekšējais augstums m
						Derīgais kopā	No tā			
							Apdzīvotais	balkoni	Koplietošanas telpas	
27.01.99	IV	25	O25	1	istaba	14,8	14,8			2,45
				2	koridors	3,9			3,9	
				3	vannas istaba	2,1			2,1	
				4	tualete	1,0			1,0	
				5	virtuve	5,1			5,1	
				6	istaba	7,8	7,8			
				7	sienas skapis	0,3			0,3	
					Dzīvoklis kopā:	35,0	22,6		12,4	

2. Telpu grupas plāns





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96019006513	-	8785	1660	Valmiera, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	25
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	8785
Kopplatība:	35.00
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8786 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	16871 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21374 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	8786 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	16871 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	21374 (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)
96010070201001025	Ziemeļu iela 9 - 25, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	7620
Kadastrālā vērtība (EUR):	7620	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7620 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15120 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	19278 (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):	4	
Telpu skaits:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	27.01.1999	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	35
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	35
Dzīvokļu platība (kv.m.):	35
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	22.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.4
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.):	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	4	2.45	-	-	14.8	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.45	-	-	3.9	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.45	-	-	2.1	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.45	-	-	1.0	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.45	-	-	5.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.45	-	-	7.8	-
7	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.45	-	-	0.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
96010070201	Ziemeļu iela 9, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	501.88	350/19231

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96010070201001	Ziemeļu iela 9, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	663.62	350/19231	-

Īpašnieki

Personas kods / rēģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96019006513	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	22.05.2024	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	20.05.2024	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	22.02.2024	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	03.08.2007	-

Valmieras pilsētas zemesgrāmata	05.05.1999	-
---------------------------------	------------	---

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nodošanas un pieņemšanas akts	31.03.2004	-	Zemegrāmatu departaments
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. *42403010964*

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

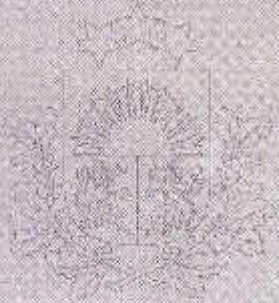
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

