

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa**  
**Brīvības ielā 5 - 14, Sedā, Valmieras novadā**  
**novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Valmieras novada pašvaldība**

**Novērtēšanas datums:**

**2023.gada 31.oktobris**

2023.gada 31.oktobrī  
Reģ. Nr. D – 23/157

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 Brīvības ielā 5 - 14, Sedā, Valmieras novadā tirgus vērtību**

Ļ.cien. kundzes un god. kungi!

Pamatojoties uz līgumu Nr. 06.618/7.4.1/22/117-60, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Brīvības ielā 5 - 14, Sedā, Valmieras novadā**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 26 - 14 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 94139000408, kura sastāvā ietilpst **vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 42,5 m<sup>2</sup> un kopīpašuma 389/8509 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 94130010518001) un zemes (kadastra apzīmējums 94130010518)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 1 (viens) gads.

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

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 31.oktobrī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 2 200**

**(divi tūkstoši divi 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 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.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKRONISKO 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
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	11
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	11
SECINĀJUMI .....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	15
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	16

### **PIELIKUMI (kopijas)**

1. pielikums – Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 26 - 14 noraksts;
2. pielikums – Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
5. pielikums – Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – Komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa Brīvības ielā 5 - 14 Sedā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Brīvības iela 5 - 14, Seda, Valmieras novads
Kadastra numurs	94139000408
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 21. augusta izziņas Nr. 4.1.11/23/359 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Nekustamā īpašuma sastāvs	Pie dzīvokļa īpašuma pieder kopīpašuma – daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 94130010518001) un zemes (kadastra apzīmējums 94130010518) 389/8509 domājamās daļas. Zemes kopējā platība ir 1 614 m <sup>2</sup> , attiecīgi d.d. platība – 73,8 m <sup>2</sup> .
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas līgumi	Dzīvoklis nav izīrēts.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 31.oktobris
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Istabu skaits	1
Kadastrālā vērtība	EUR 1 728.
Dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums	Silikātķieģeļi.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1975.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati - dzelzsbetons, ārsienas – silikātķieģeļi, pārsegumi – dzelzsbetons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Elastīgie lokšņu materiāli.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtotība)	Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – apmierinošs. Koplietošanas telpas (kāpņu telpa) – nav remontēta, apmierinošā stāvoklī.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	3.
Stāvu skaits ēkai	3
Dzīvokļa dzīvojamā platība	21,7 m <sup>2</sup> .
Dzīvokļa kopējā platība	42,5 m <sup>2</sup> .
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam Telpu grupas plānam.
Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums, atbilstoši Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietai (apsekošanas datums 03.01.2007.) – 10%. Dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts.

Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Gaitenis	linolejs	tapetes	krāsojums	koka	koka
2	Istaba	koka dēļi	tapetes	krāsojums	koka	koka
3	Virtuve	linolejs	vaska drāna/ krāsojums	krāsojums	koka	koka
4	Tualete	linolejs	flīzes/krāsojums	krāsojums	-	koka
5	Sienas skapis	krāsojums	tapetes	krāsojums	-	koka
6	Lodžija	Lodžija ir iestiklota, pieguļ istabai (telpa Nr.2)				
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas/ koka.				
Komunikācijas		Elektrība - 220V. Siltumapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija un gāzes apgāde – centralizētā.				
Elektrosistēma (jauna, vidēja, veca)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēma nav mainīta – veca.				
Ūdens sistēma (jauna, restaurēta, veca)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēma nav mainīta – veca.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Apkārtne/satiksmē		OBJEKTS atrodas Valmieras novada ZA daļā, novada pilsētā Sedā, 25 km attālumā no novada centra – Valmieras valstspilsētas. Tas atrodas Sedas pilsētas centrālajā daļā, 0,3 km attālumā no pilsētas centra. Infrastruktūras objektu šajā pilsētas daļā nav. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu un mazstāvu daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.				
Piezīmes		-				

### LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

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

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

NĪ tirgū lielāks pieprasījums ir pēc divistabu un vienistabas dzīvokļiem, galvenokārt, zemo komunālo maksājumu dēļ. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Noteicošais rādītājs dzīvokļu iegādei ir apkārt esošā infrastruktūra – skolu, bērnudārzu, tirdzniecības vietu esamība, dažādu citu sabiedrībai nozīmīgu objektu atrašanās. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi – no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus).

Pēdējā gada laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Seda pilsētā ir reģistrēts 31 pirkšanas/pārdošanas darījums ar dzīvokļu īpašumiem. 17 darījumi reģistrēti ar dzīvokļiem, kas atrodas līdz 1960. gadam būvētās vairākdzīvokļu dzīvojamās mājas un 14 darījumi ar dzīvokļiem, kas reģistrēti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas būvētas p.g. 70. – 80. gados. No kopējā darījumu skaita 1 darījums noticis ar dzīvokli, kura platība ir līdz 40 m<sup>2</sup>, 17 darījumi ar dzīvokļiem, kuru platība ir no 40 m<sup>2</sup> līdz 60 m<sup>2</sup>, 13 darījumi ar dzīvokļiem, kuru platība ir virs 60 m<sup>2</sup>. Sedas pilsētas sērijveida dzīvokļu cenas, ņemot vērā dzīvojamās mājas un dzīvokļa atrašanās vietu, tehnisko stāvokli, platību un labiekārtojuma līmeni, ir no EUR/m<sup>2</sup> 30 EUR/m<sup>2</sup> līdz 220 EUR/m<sup>2</sup>. Šobrīd portālā ss.com Sedas pilsētā nav pārdošanā neviena dzīvokļa.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme samazinās, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas.

### Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Sedas pilsētā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamā māja ir pieslēgta Sedas pilsētas centralizētājām inženierkomunikācijām: ūdens apgādei, kanalizācijai, siltumapgādei, elektroapgādei un gāzes apgādei;
- dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas trīsstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 3. stāvā;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam plānam;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – vecas;
- dzīvoklis nav izīrēts;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu.

## Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

## 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 analīzē, 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 analīzē. 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. Vērtētajam 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 būvzmaksas.

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 dzīvojamu telpu īres tirgus Sedas pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, īres maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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



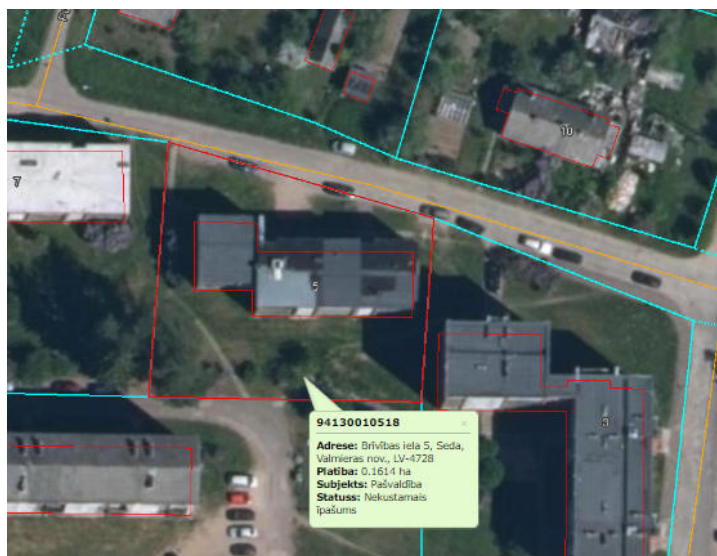
## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu>



Avots: <http://www.balticmaps.eu>



Avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. OBJEKTA atrašanās vieta ēkā



2.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



3.attēls. Kopējais koridors



4.attēls. Ieejas durvis OBJEKTĀ



5.attēls. Gaitenis (telpa Nr.1)



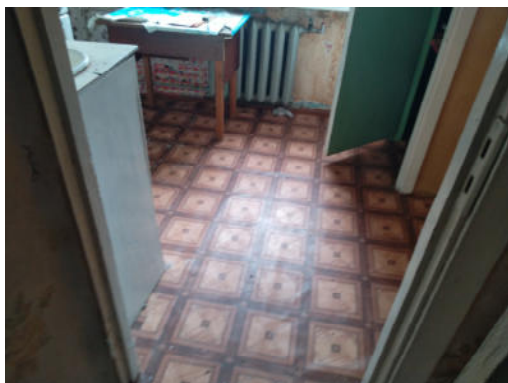
6.attēls. Gaitenis (telpa Nr.1)



7.attēls. Istaba (telpa Nr.2)



8.attēls. Istaba



9.attēls. Virtuves (telpa Nr.3) grīda



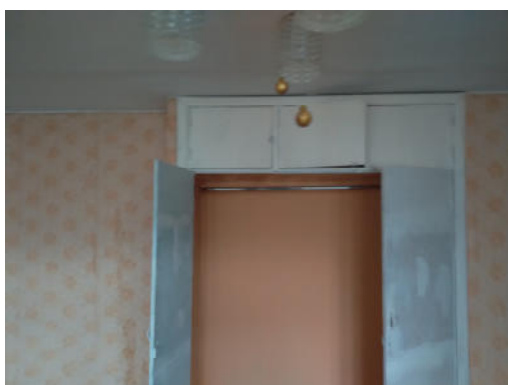
10.attēls. Virtuve (telpa Nr.3)



11.attēls. Virtuve (telpa Nr.3)



12.attēls. Tualete (telpa Nr.4)



13.attēls. Sienas skapis (telpa Nr.5)



14.attēls. Istabas (telpa nr.2) logs un lodžija

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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




Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Sedā, Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

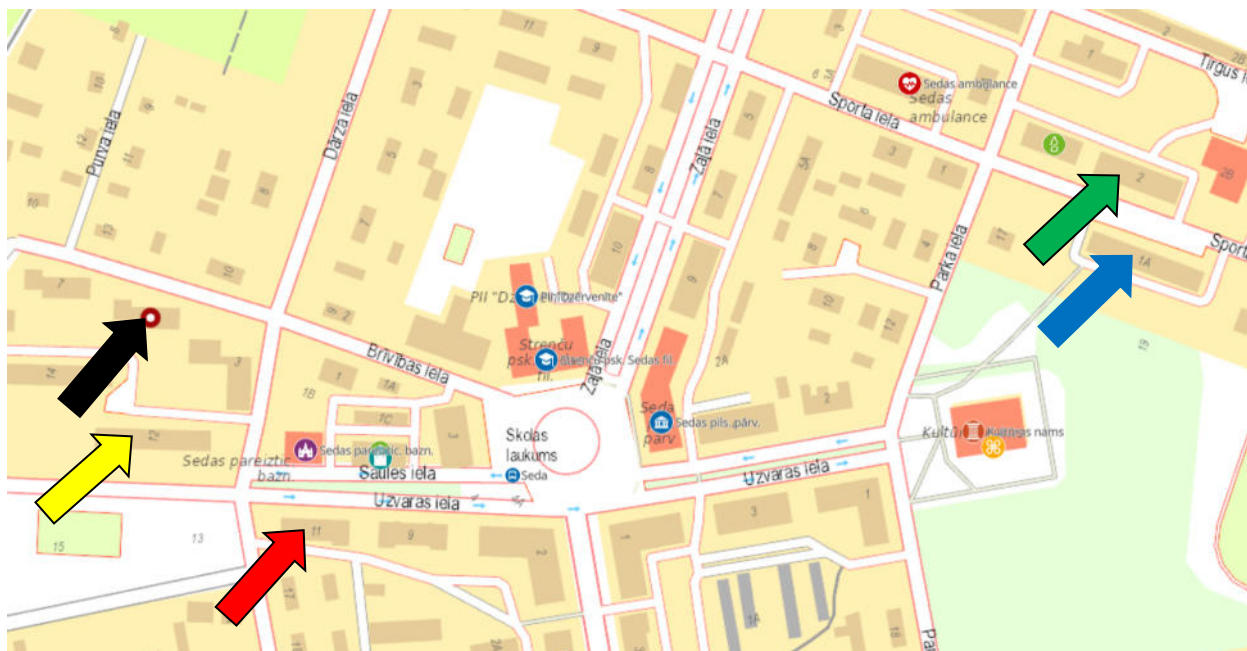
1.tabula

**Salīdzināmie objekti**

<p><b>Objekts Nr.1</b> īpašums Uzvaras iela 11-7, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/">https://cenubanka.lv/lv/</a></p>	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 94139000354, atrodas divstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1956. gads) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 49,6 m<sup>2</sup> divu istabu plānojums. Ārtelpas nav. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas domājamās daļas. Dzīvojamā māja atrodas 0,35 km attālumā no Sedas pilsētas centra. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas un mazdārziņu apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām: ūdensvadam, kanalizācijai, siltumapgādei, gāzes apgādei un elektroapgādei. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Darījuma laiks: 2023. gada marts, pārdošanas cena 2 100 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.2</b> īpašums Dārza iela 12-30, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/">https://cenubanka.lv/lv/</a></p>	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 94139000168, atrodas piecstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1969. gads) 5.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 46,8 m<sup>2</sup>, divistabu plānojums. Ārtelpas nav. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes domājamās daļas. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrālajā daļā. Tuvāko apkārtni veido mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, reliģiskā iestāde. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām: ūdensvadam, kanalizācijai, siltumapgādei, elektroapgādei un gāzes apgādei. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 2023. gada marts, pārdošanas cena 2 180 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.3</b> īpašums Sporta iela 2-26, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/">https://cenubanka.lv/lv/</a></p>	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 94139000341, atrodas piecstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 5.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība 55,5 m<sup>2</sup>, t.sk. lodžija 3,4 m<sup>2</sup>, divistabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes domājamās daļas. Dzīvoklis atrodas Sedas pilsētas centrā, infrastruktūra – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un komercobjektu apbūve. Apkārtnē ir vairākas mācību iestādes, parks, ēdināšanas iestādes, Sedas pareizticīgo baznīca, netālu atrodas Sedas kultūras Nams, pilsētas dome un citi infrastruktūru veidojoši objekti. Sabiedriskā starppilsētas pietura atrodas ~ 200 m attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām: ūdensvadam, kanalizācijai, siltumapgādei, elektroapgādei un gāzes apgādei. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 2023. gada marts, pārdošanas cena 2 700 EUR.</p>

<p><b>Objekts Nr.4</b> īpašums Sporta iela 1A-14, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/">https://cenubanka.lv/lv/</a></p>	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 9413 900 0348, atrodas piecstāvu silikātķieģeļu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 5.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 55 m<sup>2</sup>, t.sk. lodžija 3,6 m<sup>2</sup>, divistabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder daudzdzīvokļu mājas un zemes domājamās daļas. Dzīvojamā māja atrodas 0,4 km attālumā no pilsētas centra. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām: ūdensvadam, kanalizācijai, siltumapgādei, elektroapgādei, gāzes apgādei. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p> <p>Darījuma laiks: 2023. gada janvāris, pārdošanas cena 3 900 EUR.</p>
--	--

### NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta  
 Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta  
 Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta  
 Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta  
 Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Brīvības ielā 5 - 14, Sedā, Valmieras novadā* kopējās platības 1 m<sup>2</sup> vērtība ir *EUR 52,56* (skat.2.tabula).

Dzīvokļa *Brīvības ielā 5 - 14, Sedā, Valmieras novadā* tirgus vērtības noteikšana:

$$42,5 \text{ m}^2 \times 52,56 \text{ EUR/m}^2 = 2233,80 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 200 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

42,5 m<sup>2</sup> – dzīvokļa kopējā platība,  
52,56 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Korekcijas	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Brīvības iela 5-14, Seda, Valmieras novads	Uzvaras iela 11-7, Seda, Valmieras novads	Dārza iela 12-30, Seda, Valmieras novads	Sporta iela 2-26, Seda, Valmieras novads	Sporta iela 1A-14, Seda, Valmieras novads
Darījuma datums		2023.03.	2023.03.	2023.03.	2023.01.
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	d/d ( 73,8m <sup>2</sup> )	d/d (92,4 m <sup>2</sup> )	d/d (96,6 m <sup>2</sup> )	d/d (64,8 m <sup>2</sup> )	d/d (53,5 m <sup>2</sup> )
Palīgēku īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2100	2180	2700	3900
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	42,5	49,6	46,8	55,5	55,0
Kopējā balkona (lodžijas) platība, m <sup>2</sup>	7,3	0,0	0,0	3,4	3,6
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikti	slikti	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Īpašuma 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena		42,34	46,58	48,65	70,91
<b>Pamatkorekcijas</b>					
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
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>		<b>42,34</b>	<b>46,58</b>	<b>48,65</b>	<b>70,91</b>
Dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums	silikātkieģeļi (1975. gads)	silikātkieģeļi (1956. gads)	silikātkieģeļi (1969. gads)	silikātkieģeļi (1971. gads)	cits neklasificēts materiāls (1979. gads)
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	3./3	1./2	5./5	5./5	5./5
Istabu skaits	1	2	2	2	2
<b>Labiekārtojums</b>					
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* apkure	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		0	0	0	0
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti, sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēkā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m <sup>2</sup> cenu		1	1	3	3
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		5	5	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-3	-5	-5	-5
Korekcija uz labiekārtoības līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz mājas fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	5	0
Citas korekcijas (iepriekšējā īrnieka sadzīves mantas)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		3	1	3	-2
Korekcijas koeficients		1,03	1,01	1,03	0,98
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>	<b>52,56</b>	43,61	47,05	50,11	69,49
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>2233,80</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>2200</b>				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Brīvības ielā 5 - 14, Sedā, Valmieras novadā** novērtējumu 2023.gada 31.oktobrī ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 2 200**  
**(divi tūkstoši divi simti euro)**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs **Juris Guntis 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

Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 26 - 14

Kadastra numurs: 94139000408

Brīvības iela 5 - 14, Seda, Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 14.		42.5 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94130010518001).	389/8509	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 94130010518).	389/8509	
<i>Žurn. Nr. 300006018771, lēmums 05.09.2023., tiesnese Sanita Vilciņa</i>		
II daļas 1.iedaļa	Domājamā daļa	Summa
Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 21.augusta izziņa Nr. 4.1.11/23/359.		
<i>Žurn. Nr. 300006018771, lēmums 05.09.2023., tiesnese Sanita Vilciņa</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 13.10.2023. 10:50:43.

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.

# VALSTS ZEMES DIENESTS

## TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010518001014  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Brīvības iela 5 - 14, Seda, Valmieras nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....11.06.1999

Izdrukas ID: 390002679640	Izdrukas datums: 18.06.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010518001014

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....94139000408

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010518001

10.1.1. Adrese:.....Brīvības iela 5, 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 (m<sup>2</sup>):.....1125.7

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....415.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....22

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1975

10.1.11. Nolietojums (%):.....10

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.01.2007

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:.....

94130010518

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

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010518001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010518001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācija pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	10
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1975	10
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1975	15
Jumts (segums)	Nav	Elastīgie lokšņu materiāli	Nav	1975	10

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010518001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	415.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1125.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	4191 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94130010518001014

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....42.5

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....35.2

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>).....21.7

Izdrukas ID: 390002679640	Izdrukas datums: 18.06.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	13.5
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	7.3
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010518001014
16.1.1. Adrese:.....	Brīvības iela 5 - 14, 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:.....	3
16.1.5. Telpu skaits:.....	6
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	42.5
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	11.06.1999
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	94139000408
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010518001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010518

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010518001014
--	-------------------

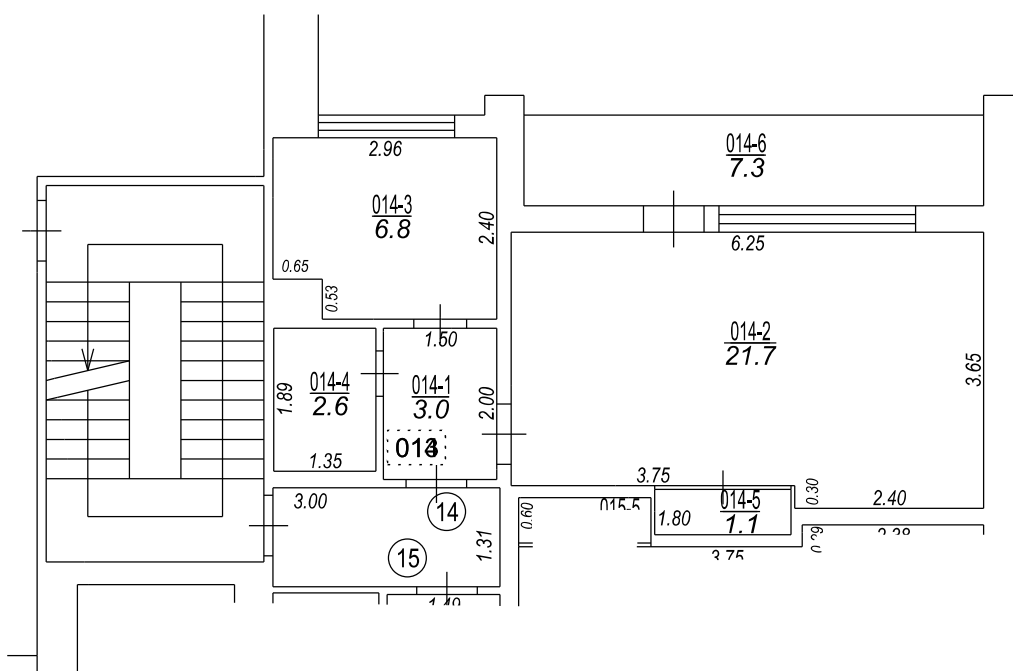
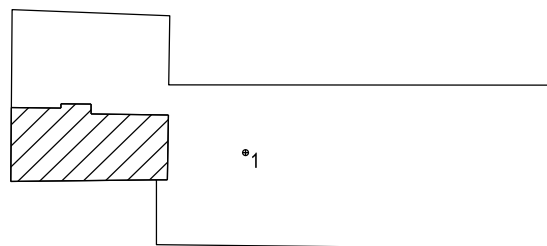
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	3	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	21.7	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	6.8	Nav
4	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	2.6	Nav
5	Sienas skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	1.1	Nav
6	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	2.5	2.5	7.3	Nav

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010518001014
--	-------------------

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		
Elektrapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	391202.20	604267.10

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
941300140518001014	1 : 100	4



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94139000408	-	1728	26	Seda, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	14
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1728
Kopplatība:	42.50
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1685 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1692 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1685 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1692 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
94130010518001014	Brīvības iela 5 - 14, Seda, Valmieras nov., LV-4728	1516
Kadastrālā vērtība (EUR):	1516	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	18.06.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1473 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1471 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	3	
Telpu skaits:	6	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	11.06.1999	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	42.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	42.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	35.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	21.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	7.3
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	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	2.5	2.5	3.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	21.7	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	2.5	2.5	6.8	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	2.5	2.5	2.6	-
5	Sienas skapis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	2.5	2.5	1.1	-
6	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	2.5	2.5	7.3	-

## Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / 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
94130010518	Brīvības iela 5, Seda, Valmieras nov., LV-4728	62.72	389/8509

## Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
94130010518001	Brīvības iela 5, Seda, Valmieras nov., LV-4728	148.94	389/8509	-

## 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	94139000408	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

## Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sedas pilsētas zemesgrāmata	05.09.2023	-

## Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	25.04.2023	4.1.11/23/169	Valmieras novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.04.2023	4.1.8.3/23/3307	Valmieras novada pašvaldība





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

*SIA «Dzieti»*

firma

Reģistrācijas Nr.

*42403010964*

Darbība sertificēta no

*2008. gada 22. oktobra*

datums

Sertifikāts izsniegts

*2018. gada 24. oktobrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 24. oktobrim*

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## 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

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 10. decembrim

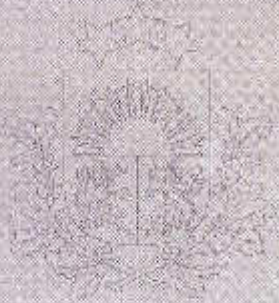
datums



*Dainis Junsts*

LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors





KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS 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

