

ATSKAITE

par dzīvokļa Nr.3 Miera ielā 3, Sedā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2024.gada 14.novembris

2024.gada 26.novembris.

Atzinums par **dzīvokļa Nr.3**,
kas atrodas **Miera ielā 3, Sedā, Valmieras novadā**
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi **dzīvokļa Nr.3**, ar kadastra numuru 9413 900 0430, kas atrodas **Miera ielā 3, Sedā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000115234 - 3, ar kopējo platību 50,0 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 500/7001 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Miera ielā 3, Sedā, Valmieras novadā**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Stāļina laika” daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Sedas pilsētas centrālajā daļā.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldībai, atsavināšanas vajadzībām, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mans viedoklis balstās uz zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamata pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Daru Jums zināmu, ka **dzīvokļa Nr.3**, kas atrodas **Miera ielā 3, Sedā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9413 900 0430)**, 2024.gada 14.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

2 300(Divi tūkstoši trīs simti) eiro.

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāja neuzņemās atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Pateicos par sadarbību! Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīga, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26387850.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

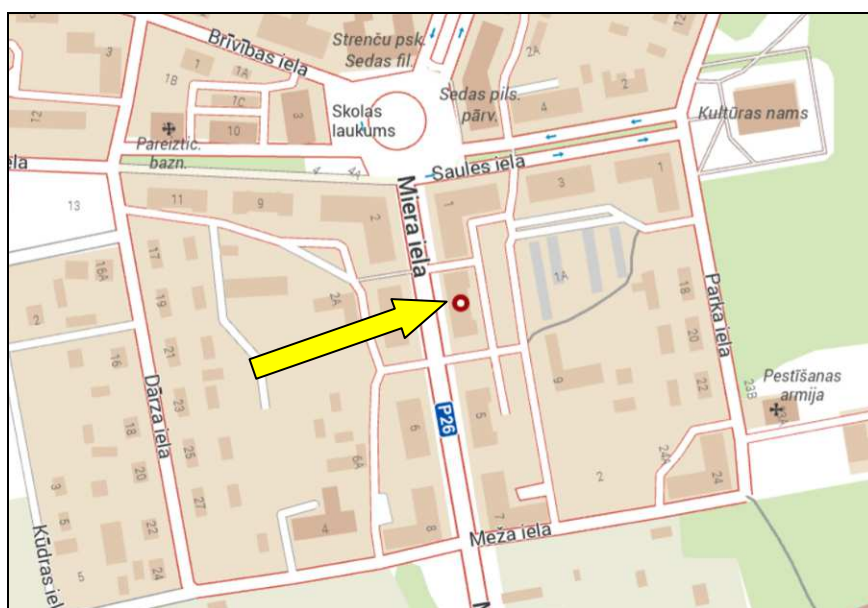
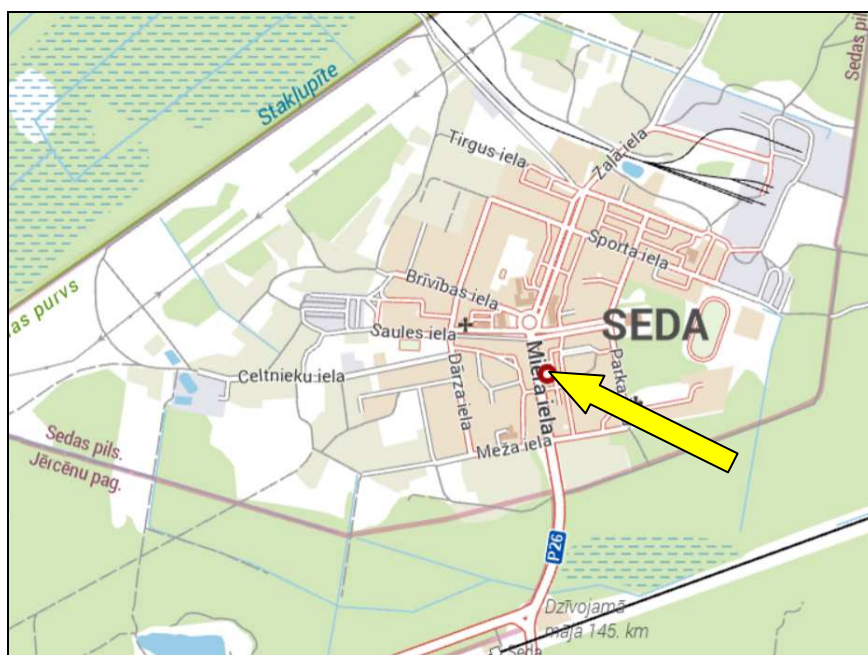
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.3 , kas atrodas Miera ielā 3, Sedā, Valmieras novadā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 14.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Šobrīd neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Stalīna laika” daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 50,0 m².
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000115234 – 3 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@ Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI

Skats uz dzīvojamo māju no Miera ielas		Skats uz dzīvojamo māju no pagalma		
Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu				
Skats uz dzīvokļa ārdurvīm		Skats uz gaiteni		Skats uz istabu
Skats uz istabu			Skats uz virtuvi	

		
Skats uz vannas istabu un tualeti		
		
Skats uz dzīvojamo māju, pagalmu	Skats uz dzīvojamo māju, Miera ielu	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

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

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

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

Apkārtnes apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

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

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst „Stāļina laika” projektam. Ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 50to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1956.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā, ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu – jauns jumta segums, skursteņi, koplietošanas telpu ārdurvis, logi, u.c.. Ēkā nav centralizētas apkures sistēmas.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 500/7001 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 1254 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabu logi vērsti A un R debesu pušu virzienos, bet virtuves logs vērsts A debesu puses virzienā, uz pagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtnes apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 50,0 m², t.sk. dzīvojamā platība – 31,5 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 3.0 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa gaitenī Nr.6 no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietoti: - gaitenis Nr.5, istaba Nr.4,
- no gaitenī Nr.5 ir ieeja savienotā sanitārtehniskā telpā, virtuvē un istabā Nr.1.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna/VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	17,4	Krāsojums	Tapetes	Koka dēļi	Koka pildīņu	*standarta	Samērā slikts
Savienotā sanitārtehn. telpa	2	3,1	Krāsojums	Tapetes, flīzes	Betons	Koka pildīņu	Bez loga	Slikts
Virtuve	3	6,6	Krāsojums	Tapetes, krāsojums	Preskart.	Koka pildīņu	*standarta	Slikts
Dzīvojamā istaba	4	15,6	Krāsojums	Tapetes	Preskart.	Koka pildīņu	*standarta	Slikts
Gaitenis	5	3,3	Krāsojums	Krāsojums	Koka dēļi	Koka pildīņu	Bez loga	Slikts
Gaitenis	6	5,4	Krāsojums	Krāsojums	Koka dēļi	Koka pildīņu	Bez loga	Slikts

*standarta - koka vērtnes ar dubulto stiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstošā	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X	-	Slikts
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	X	-	Slikts
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

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

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	ir pievads	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	ir pievads	-
Kanalizācija	ir pievads	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvoklis ilgu laiku nav apdzīvots, nav remontēts. Dzīvokļa apdare ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī - nefunkcionē. Dzīvoklim nav apkures sistēmas, nav krāsns.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

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

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

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

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

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Sedā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas, salīdzinot, nav aktīvs. Atkarībā no īpašuma atrašanās vietas un citiem faktoriem, kas nosaka īpašuma cenu, Sedas pilsētā piedāvājumā atrodas tikai divi labiekārtoti, apdzīvojami 2-istabu dzīvokļi, kuru cena ir 13000 EUR un 33 000 EUR, un tikai viens 2-istabu dzīvoklis, par kuru prasītā cena ir 21 000 EUR. 1m² tirgus cena Sedas pilsētā svārstās no 30 EUR/m² neapdzīvotiem, neremontētiem dzīvokļiem, līdz 400 EUR/m² dzīvokļiem labā tehniskā stāvoklī.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

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

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

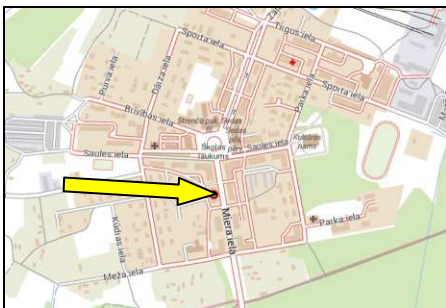
Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļu iekštelpu platība.

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

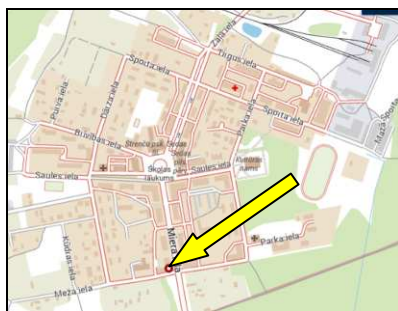
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

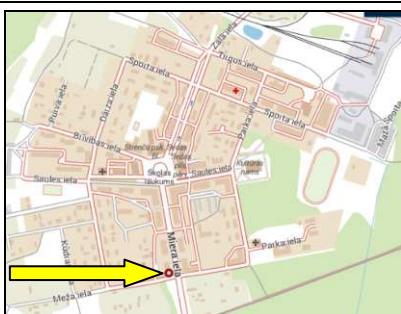
Objekts Nr.1. Dzīvokļa Valmieras novadā, Sedā, Miera ielā 4, sastāvs: 2istabu dzīvoklis ar kopējo platību 54,7 m², tai skaitā balkons 1,9 m². Īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu „Stalīna laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā, dzīvoklis ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri. Īpašums pārdots izolē 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 3 100 EUR, jeb 59 EUR/m².



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



Objekts Nr.3. Dzīvokļa Valmieras novadā, Sedā, Miera ielā 8, sastāvs: 2istabu dzīvoklis ar kopējo platību 50,0 m². Īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu „Stalīna laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā, dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri. Īpašums pārdots izolē 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 2250 EUR, jeb 45 EUR/m².



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

Salīdzināmais objekts	Miera iela 3-3, Seda	Miera iela 4 - 5, Seda	Miera iela 8 - 15, Seda	Miera iela 8 - 4, Seda
Darījuma/piedāvājuma laiks		08.2024.	05.2023.	08.2024.
Platība (iekštelpas), kv.m.	50,0	52,8	71,1	50,0
ārtelpas	0	1,9	0,0	nav
Istabu skaits	2	2	3	2
Darījuma cena, EUR		3100	3500	2250
Stāvu skaits/ stāvs	1(2)	2(2)	1(2)	2(2)
Ēkas tehniskais stāvoklis (pēc vizuālās apsekošanas)	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēkas celšanas gads	1956.	1956.	1957.	1957.
Ēkas konstruktīvie materiāli	ķieģeļi	ķieģeļi	ķieģeļi	ķieģeļi
Komunikācijas	ūdensapgādes, kanalizācijas, elektrības pievadi	elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure	elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure	elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure
Zemes domājamā daļa	ir	ir	ir	ir
Dzīvokļa apdares stāvoklis	slikts	Samērā slikts	slikts	slikts
Darījuma cenas korekcijas faktori	%	EUR	%	EUR
Īpašuma tiesību faktors	0%	3100	0%	3500
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors	0%	3100	0%	3500
Pārdošanas nosacījumu faktors	0%	3100	0%	3500
Finansēšanas nosacījumu faktors	0%	3100	0%	3500
Koriģētā darījuma cena, EUR		3100		3500
Vienības cena, EUR/kv.m.		59		49
Atrašanās vietas faktors	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskā stāvokļa faktors	3%	1,76	3%	1,48
Objekta novietojuma ēkā faktors	0%	0,00	0%	0,00
Objekta platības faktors	1%	0,59	10%	4,92
Objekta apdares faktors	-20%	-11,74	3%	1,48
Palīgtelpu (ārtelpu) faktors	-1%	-0,59	0%	0,00
Komunikācijas	-10%	-5,87	-10%	-4,92
Autonovietnes, zemes platības faktors	0%	0,00	0%	0,00
Plānojums	0%	0,00	-2%	-0,98
Zemes domājamā daļa	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija	-27%	-15,85	4%	1,97
Koriģētā vienības vērtība, EUR	46	43	51	43
Objekta tirgus vērtība, EUR	2288		noapaļojot, EUR	2300

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

5.8 Kopsavilkums

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, **dzīvokļa Nr.3**, kas atrodas **Miera ielā 3, Sedā, Valmieras novadā**, un ir reģistrēts Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000115234 - 3, kadastra numurs **9413 900 0430**, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 500/7001 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 14.novembrī* ir

2 300(Divi tūkstoši trīs simti) **eiro**.

* - **dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums**.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāja neuzņemam atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000115234 - 3

Kadastra numurs: 94139000430

Miera iela 3 - 3, Seda, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 3.		50 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94130010220001).	500/7001	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 94130010220).	500/7001	
Žurn. Nr. 300005901167, lēmums 13.06.2023., tiesnese Sandra Vītola		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: 2023.gada 26.aprīļa izziņa Nr.4.1.11/23/171.		
Žurn. Nr. 300005901167, lēmums 13.06.2023., tiesnese Sandra Vītola		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 25.10.2024 08:45:57.

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.

12.11.24 11:38

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94139000430	-	1540	100000115234	Seda, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	3
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1540
Kopplatība:	50.00
Platības mērvienība:	m²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1541 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1424 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2388 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1541 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1424 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2388 (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)
94130010220001003	Miera iela 3 - 3, Seda, Valmieras nov., LV-4728	1441
Kadastrālā vērtība (EUR):	1441	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1441 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1316 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2268 (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):	1	
Telpu skaits:	6	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.06.2000	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	50
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	50
Dzīvokļu platība (kv.m.):	50
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	18.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

12.11.24 11:38

Ekrānizdruka

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	1	3.0	3.0	3.0	17.9	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	3.0	3.0	4.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	3.0	3.0	7.7	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	3.0	3.0	13.6	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	3.0	3.0	2.3	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	3.0	3.0	4.4	-

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		

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	94139000430	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010220001003
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Miera iela 3 - 3, Seda, Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.06.2000

Izdrukas ID: 390002676698	Izdrukas datums: 05.06.2023	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:.....94130010220001003

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....94139000430

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010220001

10.1.1. Adrese:.....Miera iela 3, Seda, Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....752

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....485.2

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

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

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1956

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

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.06.2000

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:.....

94130010220

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010220001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010220001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Laukakmens	Nav	1956	40
Ārsienas un karkasi	Nav	Māla ķieģeļi	Nav	1956	40
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1956	40
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1956	40

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010220001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	485.2 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	752 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	3142 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94130010220001003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....50

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

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....50

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....31.5

Izdrukas ID: 390002676698	Izdrukas datums: 05.06.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	18.5
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010220001003
16.1.1. Adrese:.....	Miera iela 3 - 3, 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:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	6
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	50
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	16.06.2000
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	94139000430
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010220001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010220

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010220001003
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3	3	3	17.9	Nav
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	4.1	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	7.7	Nav
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3	3	3	13.6	Nav
5	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	2.3	Nav
6	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	4.4	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010220001003
--	-------------------

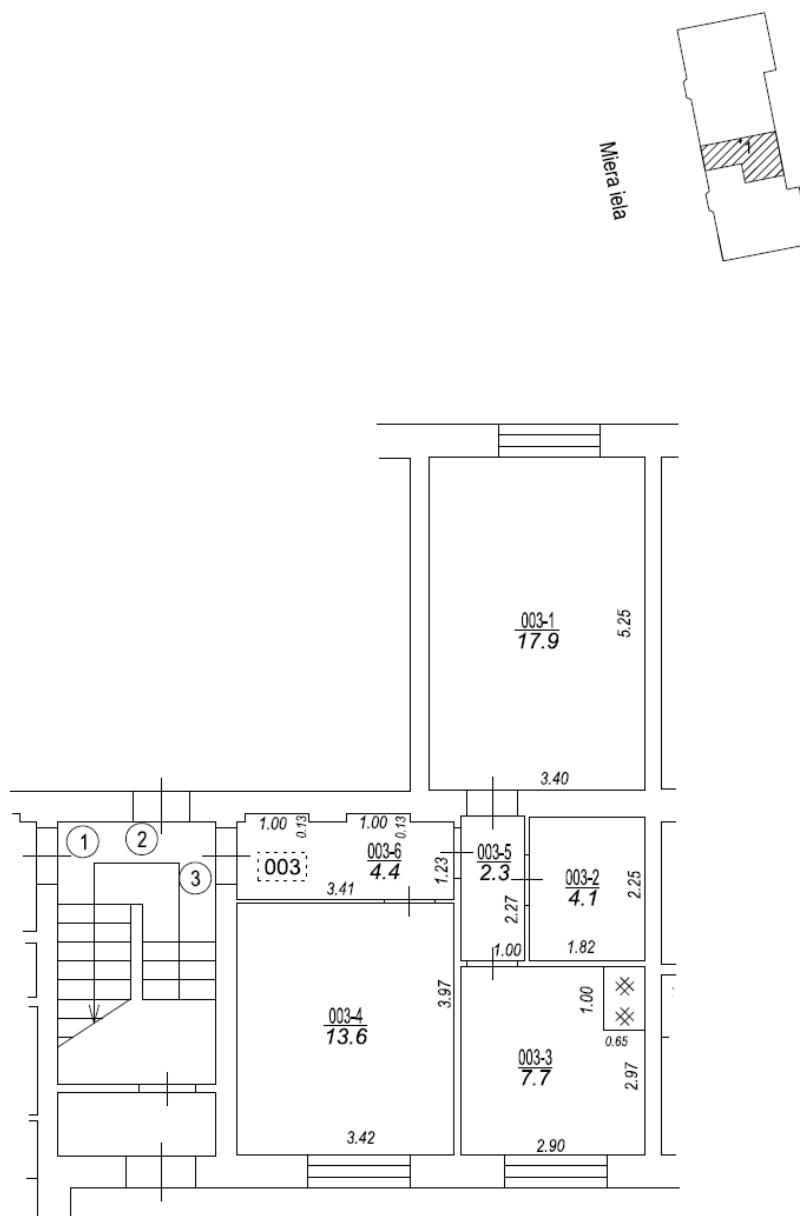
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

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

Izdrukas ID: 390002676698	Izdrukas datums: 05.06.2023	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	391028.19	604540.69

TELPU GRUPAS PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
94130010220001003	1:100	4

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļējuma numurs	Administratīvā teritorija
94130010220	Miera iela 3	10350	100000115234	Seda, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	10350
Kopplatība:	0.1254
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	22609 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21102 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	35434 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	22609 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	21102 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	35434 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
94130010220	3168/7001	403	Miera iela 3, Seda, Valmieras nov., LV-4728

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	890
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1254
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	890 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1003 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	802 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94130010220001	3168/7001	9947	Miera iela 3, Seda, Valmieras nov., LV-4728	Dzīvojamā ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1254
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1254

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1254	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94130010220001	3168/7001	9947	Miera iela 3, Seda, Valmieras nov., LV-4728	Dzīvojamā ēka
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:		daļēji sadalīts		
Kadastrālā vērtība (EUR):		21719		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		21719 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		20099 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		34632 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		752.0		
Galvenais lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas		
Būves tips:		11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas		
Ekspuatācijas uzsākšanas gads:		1956		

12.11.24 11:35

Ekrānizdruka

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.06.2000

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	752
Lietderīgā platība (kv.m.):	700.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	700.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	696.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	464.8
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	231.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.4
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	51.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	51.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

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

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	3142.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	485.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1956	-	40
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biezāks	-	1956	-	40
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1956	-	40
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1956	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bīdē		

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

3/4

12.11.24 11:35

Ekrānizdruka

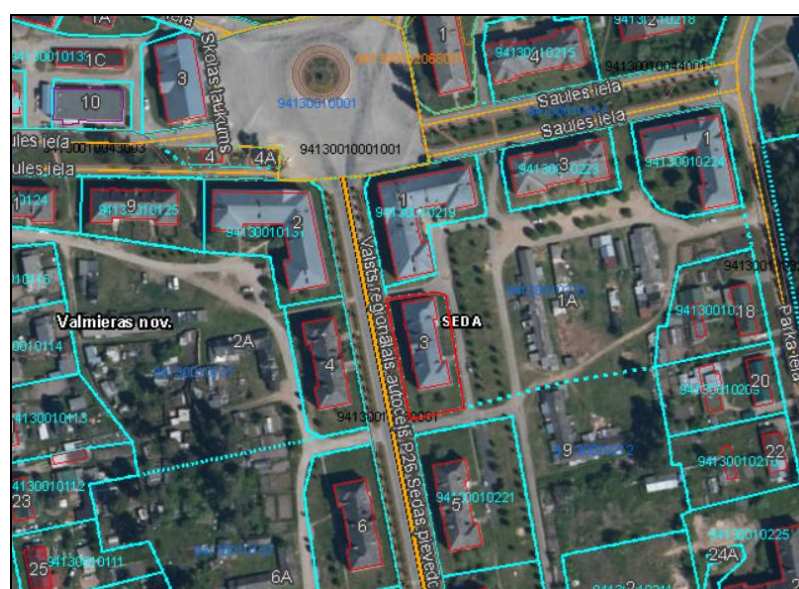
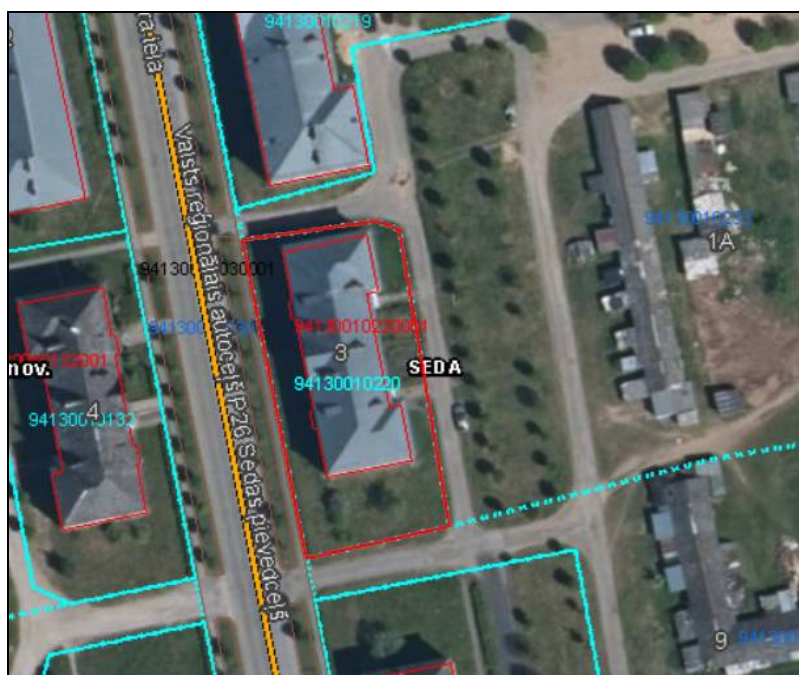
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums:	19.11.2020
---------	------------

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	94130010220	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

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



LSTAK - 53 - 290



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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