

SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS"

2025. gada 26. augusts

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ķieģeļu ielā 8 - 20, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra Nr. 9601 900 8493)

un sastāv no

trīsistabu dzīvokļa ar kopējo platību 60,2 m² (saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas un LR VZD Kadastra reģistra datiem) un kopīpašuma 602/39759 domājamās daļas no būves (kadastra apz. 9601 005 0145 004) un zemes (kadastra apz. 9601 005 0145),
tirgus vērtības noteikšanu **2025. gada 22. jūlijā.**

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Vērtējuma atskaite mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kas paredzēta *izsoles vajadzībām*.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:

EUR 96 100 (Deviņdesmit seši tūkstoši viens simts eiro)

Vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

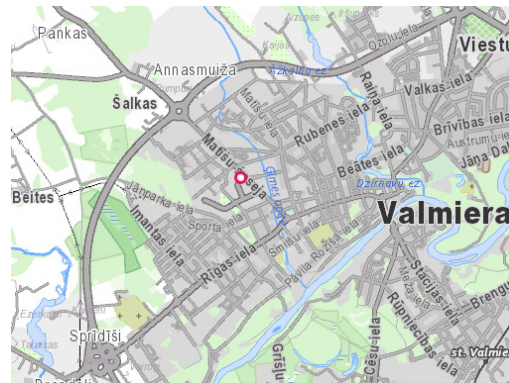
Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nepaļausies uz šī vērtējuma atskaite saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaite saturs ir korigēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Korigētā vērtējuma atskaite nav izmantojama citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem, jo vērtējuma atskaitē vērtētājs ir veicis apzinātas satura korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

Saturs

Vērtējuma pamatojums	6
1 Galvenās definīcijas	6
2 Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	8
3 Novērtēšanā izmantotie dati	9
4 Galvenā informācija par vērtējamo īpašumu	9
4.1 Atrašanās vieta, pieejamība un apkārtnes raksturojums.....	9
4.2 Vērtējamā īpašuma raksturojums	11
5 Vērtējuma atskaite	15
5.1 Lietošanas veida analīze	15
5.2 Vērtēšanas pieejas	16
5.3 Tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	16
6 Kopsavilkums.....	17
Pielikums 1 Telpu grupas kadastrālā uzmērīšanas lieta	18
Pielikums 2 Ēkas pagaidu energosertifikāts (zaudējis spēku).....	22
Pielikums 3 Zemesgrāmatas izraksts	24

Galvenā informācija par vērtējamo objektu



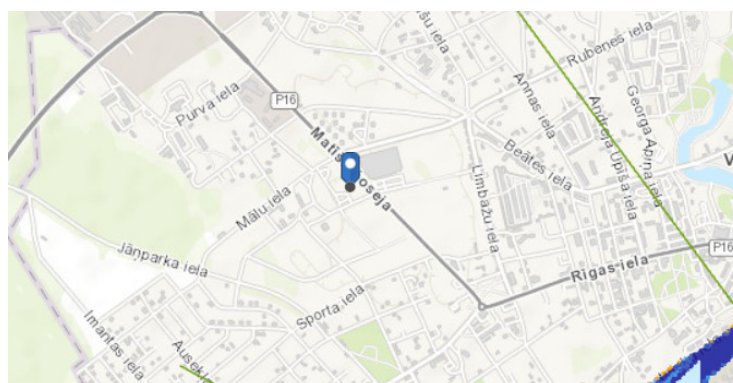
Vērtējamais objekts	Trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 60,2 m ² (saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas un LR VZD Kadastra reģistra datiem) un kopīpašuma 602/39759 domājamās daļas no būves (kadastra apz. 9601 005 0145 004) un zemes (kadastra apz. 9601 005 0145).
Adrese	Ķieģeļu iela 8 - 20, Valmiera, Valmieras novads
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000555979 20, pamatojoties uz 2025. gada 25. augusta tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 20, kas atrodas Ķieģeļu ielā 8, Valmierā, ir nostiprinātas SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas numurs 44103022271.
Īres/nomas tiesības	Zemesgrāmatā nav reģistrēts.
Kadastra numurs	9601 900 8493
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Ļoti labs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav konstatēts.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinātu nekustamo īpašumu. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums:

1) Ūdens:

Plūdu risks – upju/ezeru/strautu izešana no krastiem

Plūdu riska scenāriji
 1/10 gados: Nē
 1/100 gados: Nē



Avots: <https://geodata.lvgmc.lv>

Plūdu risks – stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav.
Plūdu risks – pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	Nav.
Plūdu risks – vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	Nav.
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav.
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav.
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag.
2) Zeme/ugsne:	
Augsne erozija	Nav.
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	Nav.
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	Nav.
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	Nevajag.
3) Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav.
Piesārņojuma atliekas	Nav.
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav.
Bīstamu objektu tuvums	Nav.
Gaisa piesārņojums	Nav.
Citi piesārņojuma avoti	Nav.
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag.
4) Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav.
Industriālais troksnis – piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav.

5) Vējš un temperatūra:

Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav.
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav atbilstoša.

6) Citi vides faktori:

Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Nav.
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram – ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav.
Citi novērojumi	Nav.

Slēdziens

Vērtējuma uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību <i>izsoles vajadzībām</i> . Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Vērtējuma atskaītes parakstīšanas un noformēšanas datums	2025. gada 26. augusts.
Objekta apskates un vērtēšanas datums	2025. gada 22. jūlijs.
Pasūtītājs	SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS"
Vērtējuma pamatojums	Vērtējums tiek sagatavots saskaņā ar pasūtītāja pieteikumu.
Īpašie pieņēmumi	Nav izmantoti.

Tirgus vērtība

EUR 96 100 (Deviņdesmit seši tūkstoši viens simts eiro)

Vērtējuma pamatojums

1.1 Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

1.2 Latvijas vērtētāju ētikas kodekss

1.3 LR Valsts zemes dienesta Kadastra reģistra pārlūks www.kadastrs.lv

1.4 Valsts vienotā datorizētā Zemesgrāmatas informācija www.zemesgramata.lv

1.5 Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv

1.6 www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM

1.7 Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte <https://geodata.lvcmc.lv>

1 Galvenās definīcijas

1.1 *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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1).

1.2. *Piespiedu pārdošanas vērtība* tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

1.3 *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.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

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.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

1.4 *Vērtēšanas datums* – datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību. (LVS 401:2013 p.2.1.20.).

1.5 Vērtēšanas pieejas:

1.5.1 *Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

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. (LVS 401:2013 p.3.21.2.).

1.5.2 *Ar ienākumu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.).

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.).

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.).

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.).

1.5.3 *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 izmaksas. (LVS 401:2013 p.3.23.1.).

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. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

2 Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

2.1 Vērtējuma atskaite izmantojama pilnā apjomā. To nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

2.2 Vērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

2.3 Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.

2.4 Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

2.5 Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

2.6 Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

2.7 Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārliecības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

2.8 Ieņēmumu un izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.

2.9 Vērtētājs neveic apbūves tehniskā stāvokļa inženiertehnisko ekspertīzi un nemēģina konstatēt visus defektus, bojājumus, nodilumus, būvniecības kļūdas. Vērtētājs konstatē un uzrāda tos acīm redzamos defektus, kurus atbilstoši tirgus vērtības definīcijai varētu saskatīt arī vidusmēra pircējs un kas var būt nozīmīgi, hipotētiskajam vidusmēra pircējam veidojot savu viedokli par maksājamo cenu. Tādēļ tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

2.10 Inženierkomunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta kopējā tirgus vērtībā.

2.11 Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, piesārņojumu un defektu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

2.12 Vērtētāja 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.

2.13 Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

3 Novērtēšanā izmantotie dati

Pasūtītājs	SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS"
Vērtētājs	SIA "Tribus Vērtēšana"
Apskates datums	2025. gada 22. jūlijs.
Apskati veica	Vērtētāja asistente Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija
Informācijas avoti	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati Zemesgrāmatas izraksts Ēkas pagaidu energosertifikāts (zaudējis spēku)

4 Galvenā informācija par vērtējamo īpašumu

4.1 Atrašanās vieta, pieejamība un apkārtnes raksturojums

Novietojuma karte¹



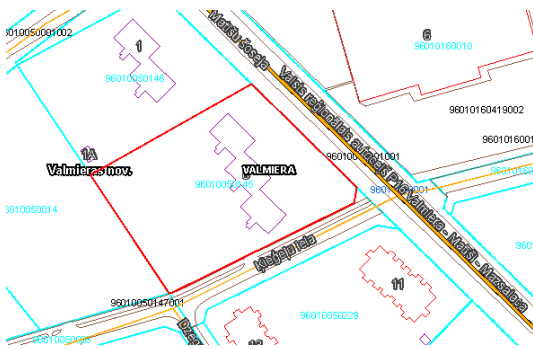
¹ Avots: www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM



Novietojums reģionā	Nekustamais īpašums atrodas Valmieras pilsētā, kas ir astotā lielākā republikas pilsēta pēc platības. Valmiera ir vidienes pilsēta, kuru divās daļās sadala upe Gauja 8 km garumā. Valmierā 56% pilsētas apbūves teritorijas veido jauktas apbūves teritorijas (savrupmāju, mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamo māju, publiskās, centra un industriālās apbūves teritorijas), 33% no pilsētas teritorijas ir zaļās teritorijas, ūdenstilpnes un ūdensteces, bet 11% veido satiksmes infrastruktūras un tehniskās apbūves teritorijas. Valmieru raksturo sakārtota pilsētvide un attīstīta infrastruktūra. Valmiera atrodas ~105 km no Rīgas un ~50 km no Igaunijas robežas. Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ķieģeļu, Mālu ielu un Matīšu šosejas apbūves rajonā.
Infrastruktūra	Šajā pilsētas daļā ir labi attīstīta infrastruktūra, kur <i>izglītības iestādes</i> atrodas: ~1 km attālumā Valmieras sākumskola un Valmieras Valsts ģimnāzija, ~1 km pirmsskolas izglītības iestāde "Buratino", ~900 m attālumā Valmieras Dizaina un Māksla vidusskola, ~900 m jaunatnes centrs "Vinda". <i>Veikali</i>: ~800 m veikals "Maxima X", ~1 km attālumā ir veikals "Top", ~1,5 km lielveikals "Rimi", ~200 m attālumā lielveikals "Depo". <i>Citi objekti</i>: ~1,5 km Benu aptieka, ~1 km bistro "Pasēdnīca", ~1 km "Omniva" pakomātu skapis, ~1 km DPD paku skapis. Pilsētas centrs atrodas ~1,5 km attālumā.
Apkārtnes raksturojums	Dzīvojamā rajona būvniecība sāka 20.gs. 80-tos gados. Apkārtējā apbūve – daudzstāvu daudzdzīvokļu sērijveida, savrupmāju un atsevišķu sabiedrisku ēku apbūve.
Elektroauto uzlādes iespējas	Ignitis uzlādes stacija atrodas ~1 km attālumā, Rīgas ielā 63, Valmierā.
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Atsevišķi nav izdalītas.
Piebraukšanas iespējas	Pie dzīvojamās ēkas ērta piebraukšana no Ķieģeļu ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu.
Autotransporta novietošana	Laba auto novietošanas iespēja daudzdzīvokļu ēkas stāvlaukumā.

Sabiedriskais transports	Sabiedriskā autobusa pieturas vieta atrodas ~50 m attālumā pie Matīšu šosejas. Valmieras autoosta ir ~2 km attālumā un Valmieras dzelzceļa stacija ~4 km attālumā.
Gājēju, velosipēdu satiksmes un sabiedriskās atpūtas zonas	~2 km Valmieras Olimpiskais centrs ar peldbaseinu un BMX trasi, ~1,5 km Ģīmes Dabas taka, ~600 m bērnu izklaides centrs "Brīnumu mežs", ~800 m sporta un aktīvās atpūtas parks "Mežs".
Ūdenskrātuves	Tuvumā nav.
Gaisa piesārņojums un troksnis	Nav konstatēts.

4.2 Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēkas apraksts	„Jaunā” projekta sērijas ēkas ekspluatācija uzsākta un pabeigta 2018. gadā. Ēkai ir pieci virszemes stāvi un pagrabstāvs. Ēkas fasāžu un koplietošanas telpu – kāpņu telpas stāvoklis vērtējams kā ļoti labs. Ēkai ir PVC konstrukcijas ārdurvis ar stiklojumu un ar koda atslēgas sistēmu. Kāpņu telpā ir lifts un ratiņtelpa, un ir seši dzīvokļi. Ēkas teritorijā atrodas bērnu rotaļlaukumiņš, volejbola laukums.
Zemes gabala plāns	
Pārvaldības /apsaimniekošanas prakse	SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS"
Atkritumu apsaimniekošana	Ir šķirošanas iespējas.
Stāvs	4/5
Kopējā platība	60,2 m ²
Ārtelpu platība	4,1 m ²
Griestu augstums	2,47 – 2,68 m
Iekštelpu apdare <i>stāvoklis</i>	Griesti – krāsojums <i>ļoti labs</i> Sienas – krāsojums, keramikas flīzes <i>ļoti labs</i> Grīdas – lamināts, akmens masas flīzes <i>ļoti labs</i>

Telpu eksplikācija (pēc LR VZD Kadastra reģistra datiem):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Priekšnams, istaba, virtuves zona	Dzīvojamā telpa	4	2.53	2.37	2.68	29.5
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.67	2.67	2.67	10.9
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.67	2.67	2.67	11.5
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.47	2.47	2.47	4.2
5	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	4	-	-	-	4.1

Telpu izgaismojums, istabu izolācija | Divpusējs telpu apgaismojums. Dzīvoklis sastāv no trīs istabām, kur divas ir izolētas.

Logi | *stāvoklis* | Stikloti PVC pakešu vērtnēs | *labs*

Balkona durvis | *stāvoklis* | Stikloti PVC pakešu vērtnēs | *labs*

Iekšdurvis | *stāvoklis* | Koka konstrukcijas | *ļoti labs*

Ārdurvis | *stāvoklis* | Metāla konstrukcijas | *ļoti labs*

Inženierkomunikācijas

Aukstais ūdens | Pieslēgums centralizētiem tīkliem

Karstais ūdens | Pieslēgums centralizētiem tīkliem

Kanalizācija | Pieslēgums centralizētiem tīkliem

Gāzes apgāde | Nav

Elektroapgāde | Pieslēgums centralizētiem tīkliem

Apkures sistēma | Pieslēgums centralizētiem tīkliem

Gaisa kondicionēšanas sistēma | Nav

Ventilācija | Dabiskā, piespiedu

Energoefektivitātes sertifikāts | Ir zaudējis spēku

Energoefektivitātes sertifikāta veids | Ēkas pagaidu energosertifikāts

Sertifikāta derīguma datums | 03.11.2018.

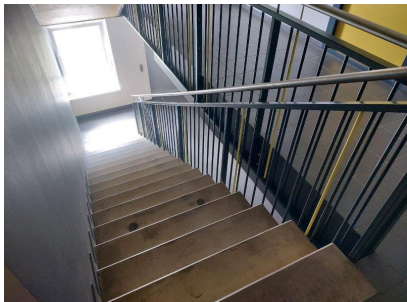
Energoefektivitātes klase apkurei / primārai neatjaunojamai enerģijai | A

Ēkas primārās enerģijas novērtējums	120,1 kwh/m ²
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Ir

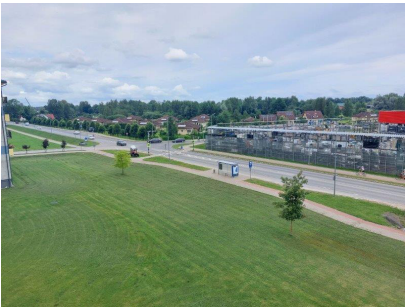
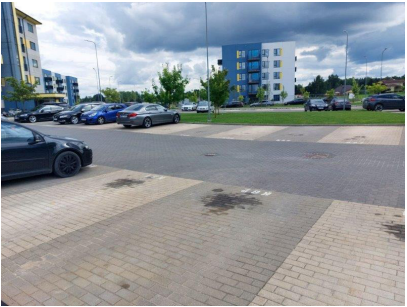
Īpašuma saražotā atjaunojamā enerģija:

Saules enerģija (saules paneļi, saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
Citi enerģijas veidi	Nav
Signalizācija	Nav
Viedās mājas vadības sistēma	Nav

Fotoattēli (apskate veikta 22.07.2025.)

		
Dzīvojamās ēkas fasāde	Dzīvojamās ēkas fasāde	Dzīvojamās ēkas fasāde
		
Dzīvojamās ēkas fasāde	Ēkas ārdurvis	Kāpņu telpa

		
4. stāva koplietošanas gaitenis	4. stāva koplietošanas gaitenis	Lifta durvis
		
Ratiņtelpa (1.stāvā)	Dzīvokļa ārdurvis	Priekšnams, istaba, virtuves zona Nr. 1
		
Priekšnams, istaba, virtuves zona Nr. 1	Priekšnams, istaba, virtuves zona Nr. 1	Istaba Nr. 2
		
Istaba Nr. 2	Istaba Nr. 3	Istaba Nr. 3

		
Vannas istaba Nr. 4	Balkons Nr. 5	Skats no balkona
		
Skats no balkona	Iekšpagalms	Iekšpagalms ar autostāvvietām
		
Zaļā zona starp ēku un Matīšu šoseju	Ķieģeļu ielas skats	Ķieģeļu ielas skats

Labiekārtojumi

Virtuvē ir iebūvēta praktiska virtuves iekārta ar aprīkojumu.

Cita informācija un pieņēmumi

Nav izmantoti.

Telpu tehniskais stāvoklis

Ļoti labs.

Nelikumīgas celtniecības pazīmes

Nav konstatēts.

5 Vērtējuma atskaite

5.1 Lietošanas veida analīze

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ķieģeļu ielā 8 - 20, Valmierā, Valmieras novadā** labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – **dzīvoklis**.

Mūsu novērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

5.2 Vērtēšanas pieejas

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvērums, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota, jo vērtējamais īpašums ir dzīvoklis.

5.3 Tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- laba atrašanās vieta pilsētā;
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- daudzdzīvokļu ēka ir "jaunā" projekta ēka, kas celta 2018. gadā, kas ir definējama kā A klases energoefektīva ēka;
- kāpņu telpā ir lifts un ratiņtelpa;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā ļoti labs;
- dzīvoklim ir divpusējs logu izgaismojums;
- dzīvoklis atrodas 4/5 stāvā;
- ērts telpu plānojums – divas izolētas istabas, ir balkons;
- īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas;

Negatīvie:

- *nav konstatēti.*

6 Kopsavilkums

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ķieģeļu ielā 8 - 20, Valmierā, Valmieras novadā (kadastra Nr. 9601 900 8493) un sastāv no trīsistabu dzīvokļa ar kopējo platību 60,2 m² (saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas un LR VZD Kadastra reģistra datiem) un kopīpašuma 602/39759 domājamās daļas no būves (kadastra apz. 9601 005 0145 004) un zemes (kadastra apz. 9601 005 0145), tirgus vērtība 2025. gada 22. jūlijā varētu būt:**

EUR 96 100 (Deviņdesmit seši tūkstoši viens simts eiro)

Pielikumos:

Telpu grupas kadastrālā uzmērīšanas lieta;

Ēkas pagaidu energosertifikāts (zaudējis spēku);

Zemesgrāmatas datorizdruka;

Pielikums 1 Telpu grupas kadastrālā uzmērīšanas lieta

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010050145004020
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Ķieģeļu iela 8 - 20, Valmiera
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.04.2018

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta
Valdības reģionālās nodaļas
Valmieras biroja
klientu apkalpošanas konsultante*
L. Teika-Vaidmane

(vārds, uzvārds)


(paraksts)Datums: 2019. gada 14. februārī

Izdrukas ID: 390002275677	Izdrukas datums: 14.02.2019	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:.....96010050145004020

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010050145004

10.1.1. Adrese:.....Ķieģeļu iela 8, Valmiera

10.1.2. Nosaukums:.....Daudzdzīvokļu māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....5422.3

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....1101.9

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....6

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....93

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....2018

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2018

10.1.11. Nolietojums (%):.....0

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....09.04.2018

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.04.2018

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:.....96010050145

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010050145004

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220104	Daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010050145004 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materialāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	Monolītais dzelzsbetons	2018	2018	0
Arsienu un karkasi	Dzelzsbetona paneļi	Dzelzsbetona paneļi	2018	2018	0
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi	Dzelzsbetona paneļi	2018	2018	0
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	2018	2018	0
Jumts (segums)	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2018	2018	0

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010050145004 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	1101.9 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	5422.3 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	19284 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002275677	Izdrukas datums: 14.02.2019	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....	96010050145004020
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	60.2
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).....	56.1
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	51.9
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	4.2
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	4.1
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:.....	96010050145004020
16.1.1. Adrese:.....	Kieģeļu iela 8 - 20, Valmiera
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:.....	4
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	60.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	04.04.2018
16.1.8. Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):.....	2018
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96010050145004
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96010050145

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010050145004020

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Prīekšnams, istaba, virtuves zona	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.53	2.37	2.68	29.5	2018
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.67	2.67	2.67	10.9	2018
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.67	2.67	2.67	11.5	2018
4	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.47	2.47	2.47	4.2	2018
5	Balkons	3 - Dzīvokļa ārtelpa	4	Nav	Nav	Nav	4.1	2018

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010050145004020

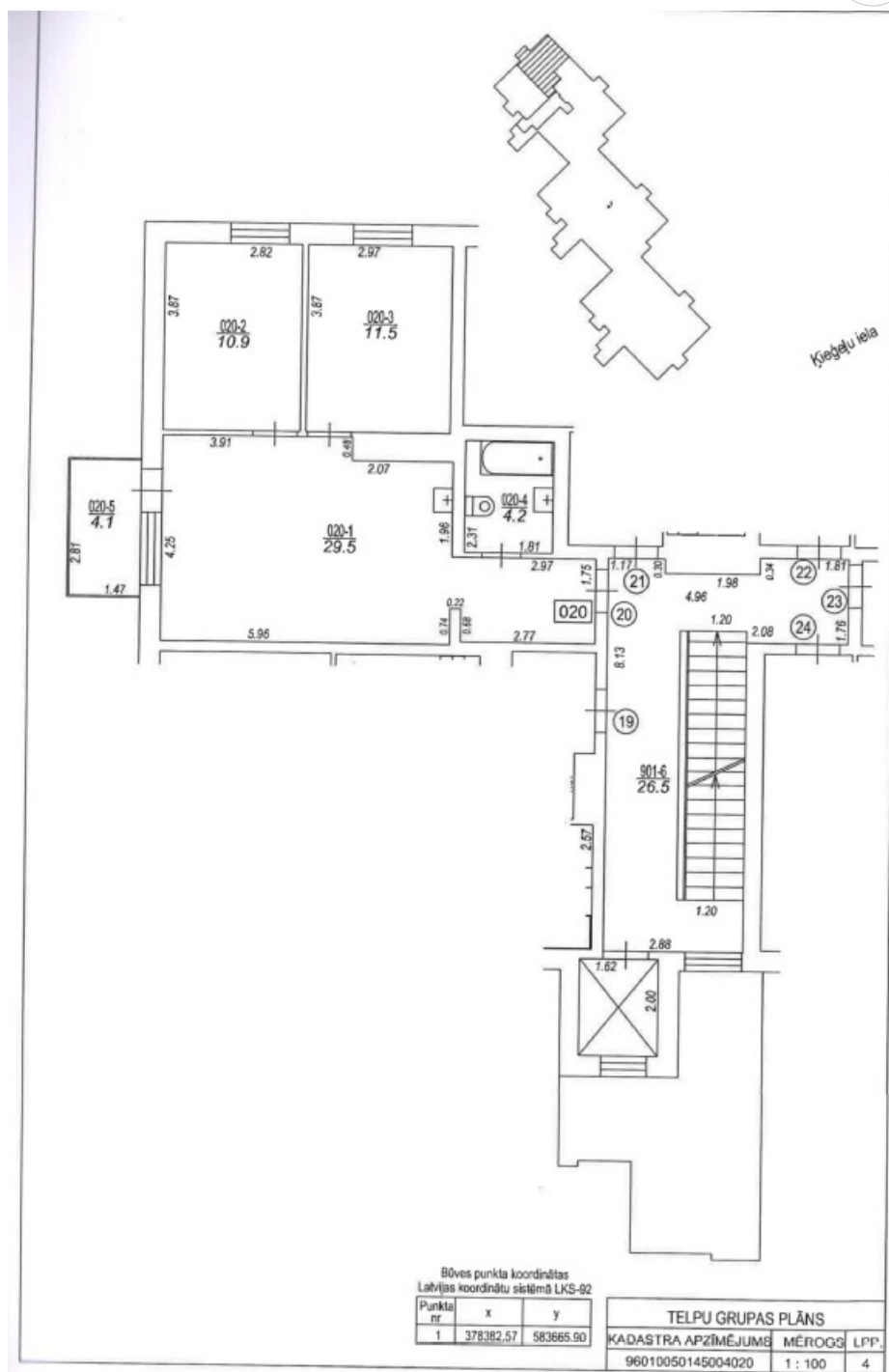
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure: Centralizēta	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde: Centralizēta	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvīdū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvīdū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma	Dokuments	
Elektrapgāde: Centralizēta	Dokuments	
Kanalizācija: Centralizēta	Dokuments	
Karstā ūdens apgāde: Centralizēta	Dokuments	
Vājštrāves tīkli: Citi	Dokuments	
Vājštrāves tīkli: Telefons	Apvīdū ir konstatēts	
Vājštrāves tīkli: TV	Apvīdū ir konstatēts	
Vēdināšana: Dabiskā	Dokuments	
Vēdināšana: Piespiesta	Apvīdū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:11.01.2019

Izdrukas ID: 390002275677	Izdrukas datums: 14.02.2019	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Labiekārtojumi:

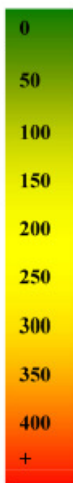
trāvs = kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrēti – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Pielikums 2 Ēkas pagaidu energosertifikāts (zaudējis spēku)

1. lapa

[1 / 2]

ĒKAS PAGAIDU ENERGOSERTIFIKĀTS																														
REĢISTRĀCIJAS NUMURS _____ DERĪGS LĪDZ <u>03.11.2018.</u>																														
1. ĒKAS TIPS	Daudzdzīvokļu māja																													
2. ADRESE	Ķieģeļu iela 8 un Mālu iela 1, Valmiera																													
3. ĒKAS DAĻA	Ēka Nr. 2. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apkurināmās telpas																													
4. ĒKAS VAI TĀS DAĻAS KADASTRA APZĪMĒJUMS	96010050149, 96010050150																													
5. ĒKAS ENERGOSERTIFICĒŠANAS NOLŪKS	☒ jaunbūve, ☐ pārbūvējama ☐ atjaunojama																													
6. ĒKAS RAKSTUROJUMS																														
Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads _____ -- Pēdējais pārbūves/atjaunošanas gads _____ -- Stāvu skaits <u>5</u> virszemes, <u>1</u> pazemes ☐ mansards, ☐ jumta stāvs Kopējā platība <u>5280,1 m²</u> Aprēķina platība <u>5123,3 m²</u>																														
7. ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES NOVĒRTĒJUMS																														
ATSAUCES VĒRTĪBAS gandrīz nulles enerģijas apkures rādītājs 40 → Normatīviem atbilstoša ēka 70 → Ēkas veidam atbilstošs ēkas vidējais patēriņš 152 →	ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES KLASE UN RĀDĪTĀJS  37	A ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES RĀDĪTĀJI <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Enerģijas patēriņa novērtējums:</td> <td style="text-align: right;">kWh/m² gadā</td> </tr> <tr> <td>- apkurei</td> <td style="text-align: right;">36,9</td> </tr> <tr> <td>- karstā ūdens sagatavošanai</td> <td style="text-align: right;">44,3</td> </tr> <tr> <td>- mehāniskajai ventilācijai</td> <td style="text-align: right;">0,9</td> </tr> <tr> <td>- apgaismojumam</td> <td style="text-align: right;">8,8</td> </tr> <tr> <td>- dzesēšanai</td> <td style="text-align: right;">0,0</td> </tr> <tr> <td>- papildu</td> <td style="text-align: right;">0,0</td> </tr> <tr> <td>Patēriņš kopā:</td> <td style="text-align: right;">90,9</td> </tr> <tr> <td>No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija</td> <td style="text-align: right;">0,0</td> </tr> <tr> <td>Koģenerācijā saražotā enerģija</td> <td style="text-align: right;">0,0</td> </tr> <tr> <td>Primārās enerģijas novērtējums:</td> <td style="text-align: right;">120,1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">*aprēķināts saskaņā ar MK noteikumu Nr.348 1.pielikumu</td> </tr> <tr> <td>Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums:</td> <td style="text-align: right;">22,5</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">kgCO₂/m² gadā</td> </tr> </table>	Enerģijas patēriņa novērtējums:	kWh/m ² gadā	- apkurei	36,9	- karstā ūdens sagatavošanai	44,3	- mehāniskajai ventilācijai	0,9	- apgaismojumam	8,8	- dzesēšanai	0,0	- papildu	0,0	Patēriņš kopā:	90,9	No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija	0,0	Koģenerācijā saražotā enerģija	0,0	Primārās enerģijas novērtējums:	120,1	*aprēķināts saskaņā ar MK noteikumu Nr.348 1.pielikumu		Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums:	22,5		kgCO ₂ /m ² gadā
Enerģijas patēriņa novērtējums:	kWh/m ² gadā																													
- apkurei	36,9																													
- karstā ūdens sagatavošanai	44,3																													
- mehāniskajai ventilācijai	0,9																													
- apgaismojumam	8,8																													
- dzesēšanai	0,0																													
- papildu	0,0																													
Patēriņš kopā:	90,9																													
No atjaunojamiem energoresursiem ēkā saražotā vai iegūtā enerģija	0,0																													
Koģenerācijā saražotā enerģija	0,0																													
Primārās enerģijas novērtējums:	120,1																													
*aprēķināts saskaņā ar MK noteikumu Nr.348 1.pielikumu																														
Oglekļa dioksīda emisijas novērtējums:	22,5																													
	kgCO ₂ /m ² gadā																													
Ēka atbilst gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām jā ☐ nē ☒																														
8. ĒKAS ENERGOSERTIFIKĀTA IZDEVĒJS																														
Neatkarīgs eksperts Mg.sc.ing. Sandris Liepiņš, sertificēts energoauditors, (371) 29390456 Reģistrācijas numurs 25038012017, LSGŪTIS BS SC, sert. Nr. EA2-0083																														
Datums* <u>03.11.2016.</u> Paraksts* _____																														
Piezīme: * Dokumenta rekvizītus "Datums" un "Paraksts" neaizpilda, ja dokuments sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.																														

9. ZIŅAS PAR ĒKAS PIEŅEMŠANU EKSPLUATĀCIJĀ (aizpilda pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā):		Datums: _____ dd/mm/gggg
10. ĒKAS NOROBEŽOJOŠO KONSTRUKCIJU ĪPATNĒJAIS SILTUMA ZUDUMU KOEFICIENTS		$H_T/A_{apr} = \underline{\underline{0,38}} \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ $H_{TA}/A_{apr} = \underline{\underline{0,42}} \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$
H_T un H_{TA} – faktiskais un normatīvais ēkas norobežojošo konstrukciju siltuma zudumu koeficients, kas aprēķināts saskaņā ar normatīvajiem aktiem būvniecības jomā (LBN 002-15)		
$H_T = \underline{\underline{1953,67}} \text{ W/K} \quad H_{TA} = \underline{\underline{2138,49}} \text{ W/K} \quad A_{apr} = \underline{\underline{5123,30}} \text{ m}^2$		
11. ĒKAS VENTILĀCIJAS ĪPATNĒJAIS SILTUMA ZUDUMU KOEFICIENTS		$H_{Ve}/A_{apr} = \underline{\underline{0,44}} \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$
H_{Ve} – faktiskais ēkas ventilācijas siltuma zudumu koeficients, kas aprēķināts saskaņā ar ēkas energoefektivitātes aprēķina metodi		
Ventilācijas siltuma zudumu atgūšana apkures periodā		$\underline{\underline{0,0}} \%$
12. PIELIKUMI UN PIEVIENOTIE DOKUMENTI (dokumenta nosaukums, datums, numurs un lapu skaits)		
1) Energoefektivitātes aprēķina Pielikums atbilstoši 2013. gada 9. jūlija Ministru kabineta noteikumiem nr.383 "Noteikumi par ēku energosertifikāciju" 6 lpp.		
13. NEATKARĪGA EKSPERTA APLIECINĀJUMS Apliecinu, ka ēkas pagaidu energosertifikāts sastādīts, nepieļaujot rīcību, kas manis paša, pasūtītāja vai citas personas interesēs varētu mazināt iegūto rezultātu pareizību, novērtējuma objektivitāti un ticamību.		
Mg.sc.ing. Sandris Liepiņš, sertificēts energoauditors _____ (vārds, uzvārds) _____ (paraksts) 03.11.2016. _____ (datums)		
<i>Piezīme. * Dokumenta rekvizītus "paraksts" un "datums" neaizpilda, ja dokuments sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.</i>		
Salīdzinotajā vērtēšanas skalā izmanto šādas ēku energoefektivitātes klases dzīvojamām ēkām: A klase – energoefektivitātes rādītājs apkurei nepārsniedz 40 kWh uz kvadrātmtru gadā; B klase – energoefektivitātes rādītājs apkurei pārsniedz 40 kWh uz kvadrātmtru gadā, bet nepārsniedz 60 kWh uz kvadrātmtru gadā; C klase – energoefektivitātes rādītājs apkurei pārsniedz 60 kWh uz kvadrātmtru gadā, bet nepārsniedz 80 kWh uz kvadrātmtru gadā; D klase – energoefektivitātes rādītājs apkurei pārsniedz 80 kWh uz kvadrātmtru gadā, bet nepārsniedz 100 kWh uz kvadrātmtru gadā; E klase – energoefektivitātes rādītājs apkurei pārsniedz 100 kWh uz kvadrātmtru gadā, bet nepārsniedz 150 kWh uz kvadrātmtru gadā; F klase – energoefektivitātes rādītājs apkurei pārsniedz 150 kWh uz kvadrātmtru gadā, ēkai nepieciešami energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi.		
A klase:0-40, B klase:40-60, C klase:60-80, D klase:80-100, E klase:100-150, F klase:150+ versija EFA-EEAP v.3.0.02. (2016-10-22)		

Pielikums 3 Zemesgrāmatas izraksts

 **LURSOFT IT**


 Jānis Titiņš
 VALMIERAS NAMSAIMNIEKS
 80.233.166.34
 25.08.2025 14:24:13

Zemesgrāmatas dati par
 nekustamo īpašumu. Kadastra nr.:
 9601 900 8493

[Skatīt Nekustamo īpašumu datubāzē](#)
[Darījumi \(0\)](#)
[Kadastrs](#)

Adrese: [Kieģeļu iela 8 - 20, Valmiera, Valmieras nov.](#)

Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000555979 20
 VIDZEMES RAJONA TIESA

[Pamatdati](#)
[Īpašumtiesības](#)
[Parādi](#)

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 20. <i>Spēkā esošs</i>		60.2 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96010050145004). <i>Spēkā esošs</i>	602/39759	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96010050145). <i>Spēkā esošs</i>	602/39759	
	Žurn. Nr. 300008386581, lēmums 25.08.2025, tiesnese Sanita Vilciņa		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas numurs 44103022271 . <i>Spēkā esošs</i>	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 15.augusta nostiprinājuma lūgums. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300008386581, lēmums 25.08.2025, tiesnese Sanita Vilciņa		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		

1.1.	Noteikts aizliegums bez SEB banka, AS, reģistrācijas numurs <u>40003151743</u> , rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000555979 (žurnāls Nr.300004321498). Spēkā esošs	
1.2.	Pamats: 2017.gada 28.marta ķīlas līgums Nr.2017001293/H-2. Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000555979 (žurnāls Nr.300004321498). Spēkā esošs	
1.3.	Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", reģistrācijas numurs <u>40003151743</u> , rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000555979 (žurnāls Nr.300006905105). Spēkā esošs	
1.4.	Pamats: 2024.gada 21.maija ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.2024003436/H-1. Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000555979 (žurnāls Nr.300006905105). Spēkā esošs	
	Žurn. Nr. 300008386581, lēmums 25.08.2025, tiesnese Sanita Vilciņa	
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
	Nav ierakstu	
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
	Nav ierakstu	
Ieraksta Nr.	IV daļas 1-2.iedaļa Ķīlas tiesība un tā pamats	Summa
1.1.	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: SEB banka, AS, reģistrācijas numurs <u>40003151743</u> . Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000555979 (žurnāls Nr.300004321498). Spēkā esošs	8,907,300.00 EUR
1.2.	Pamats: 2017.gada 28.marta kredīta līgums Nr.2017001293, 2017.gada 28.marta ķīlas līgums Nr.2017001293/H-2. Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000555979 (žurnāls Nr.300004321498). Spēkā esošs	
1.3.	Nostiprināta hipotēka, Aizdevuma summa 400000 EUR, Kreditors: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs <u>40003151743</u> . Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000555979 (žurnāls Nr.300006905105). Spēkā esošs	600,000,00 EUR

1.4.	Pamats: 2024.gada 20.maija ovedrafta līgums Nr.2024003436, 2024.gada 21.maija ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.2024003436/H-1. <i>Ieraksts pārņemts no Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000555979 (žurnāls Nr.300006905105). Spēkā esošs</i>		
1.5.	Pamats ierakstu pārņemšanai: Zemesgrāmatu likuma 36.pants. <i>Spēkā esošs</i>		
	Žurn. Nr. 300008386581, lēmums 25.08.2025, tiesnese Sanita Vilciņa		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4-5.iedaļa Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	Nav ierakstu		

Pieprasījuma datums/laiks: 25.08.2025 14:23:40

Datu avots: Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata

Datu apstrādes pakalpojuma cena: **5.60 EUR**

© Lursoft IT 1993-2025. Lietotājs, lietojot sistēmas, apņemas ievērot Autortiesību likumu, Fizisko personu datu apstrādes likuma prasības ([Lursoft IT privātuma politika](#)) un [Lursoft IT sistēmas izmantošanas noteikumus](#). Lietotājam aizliegts izmantot jebkādas automatizētas sistēmas vai robotus piekļuvei sistēmai bez rakstiskas saskaņošanas ar Lursoft IT. Lursoft IT nenes nekādu atbildību par darbībām vai lēmumiem, kas balstīti uz saņemto pakalpojumu.

Lursoft IT portālos publicētie pētījumi tiek sagatavoti, lai sniegtu sabiedrībai būtisku informāciju par uzņēmējdarbības, tai skaitā nozares, reģiona attīstības utml. tendencēm. Pētījumu mērķis ir publicēt informāciju, kas skar sabiedrības intereses. Pētījumos tiek norādīti tajos izmantotie datu avoti.

 **LURSOFT IT**

Matisa iela 8 | Rīga, LV-1005 | [www.lursoft.lv](#) | Tāls. 67844300 | E-pasts [info@lursoft.lv](#)