



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA -
dzīvokļa nr.29,
DĀRZA IELĀ 12, SEDĀ,
VALMIERAS NOVADĀ
NOVĒRTĒJUMS**

Valmieras novada pašvaldība

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L13283/ER/2024

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 29 Dārza ielā 12, Sedā, Valmieras novadā, kadastra numurs 9413 900 0423, un pie tā piederošo 262/25402 kopīpašuma domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9413 001 0521 001 un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 9413 001 0521**, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Objekta vērtības noteikšana pasūtītāja vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta tirgus vērtība 23.02.2024 ir:

EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti euro).

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas”, un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta. Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Objekta vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

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

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@euroeksperts.lv.

SIA Euroeksperts Valdes loceklis

Vilis Žuromskis

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Dzīvoklis Nr. 29, Dārza ielā 12, Sedā, Valmieras novadā, kadastra numurs 9413 900 0423.
Vērtēšanas datums	23.02.2024
Pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība
Īpašumtiesības un sastāvs	Dzīvoklis Nr.29, Dārza ielā 12, Sedā, Valmieras novadā, kadastra numurs 9413 900 0423, ir VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAI piederošs īpašums. Īpašuma tiesības reģistrētas Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 25-29. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 25.aprīļa izziņa Nr.4.1.11/23/160. Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 262/25402 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 9413 001 0521 001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 9413 001 0521. 
Apgrūtinājumi	Atzīmes un aizliegumi: Nav Ķīlas tiesības: Nav. Lietu tiesības: Nav.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Zemesgrāmatā nav reģistrētas
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts; Telpu grupas kadastrālā uzmērīšanas lieta (19.12.2005); Izdruka no LR VZD kadastra informācijas sistēmas.
Īpašie pieņēmumi	Nav.
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētāja asistente Inīta Vilka.
Vērtējamā objekta apskati veica	23.02.2024 Nekustamo īpašumu vērtētāja asistente Inīta Vilka.
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi/trūkumi	Uz vērtēšanas dienu dzīvoklī atslēgtas komunikācijas, izņemot centrālo apkuri.

EIROEKSPERTS

Ēkas apraksts:

Ēkas tips (sērija), gads	Hruščova laika projekta ēka, 1972.gads	Koplietošanas telpu stāvoklis	Apmierinošs
Ēkas stāvoklis	Apmierinošs	Stāvu skaits ēkā	5 virszemes un 1 pazemes
		Stāvs dzīvoklim	5

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Sedas pilsēta
Izvietojums apdzīvotā vietā	Vērtējamais objekts atrodas Valmieras novada Sedas pilsētā, kvartālā, ko ierobežo Dārza, Uzvaras un Brīvības ielas.
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Satiksmi ar administratīvo novada centru Valmieru un tuvākajām pilsētām Strenči un Valka - nodrošina starppilsētu autobusi. Starppilsētu autobusa pieturvietā pie Skolas laukuma, aptuveni 300m attālumā.
Tuvāko tirdzniecības vietu raksturojums	Sedā atrodas pārtikas veikals un aptiekas.
Cita, būtiska, informācija	Tuvākajā apkārtnē atrodas pirmsskolas un sākumskolas izglītības iestādes, veselības aprūpes iestāde. Citi infrastruktūras objekti pieejami Strenču pilsētā aptuveni 3km attālumā vai novada administratīvajā centrā – Valmierā, aptuveni 24 km attālumā.
Ēkas apkārtnē	Apkārtnējo apbūvi veido daudzdzīvokļu un mazstāvu dzīvojamā apbūve.
Automašīnu novietnes iespējas	Uz ielas pie mājas.

Dzīvokļa apraksts:

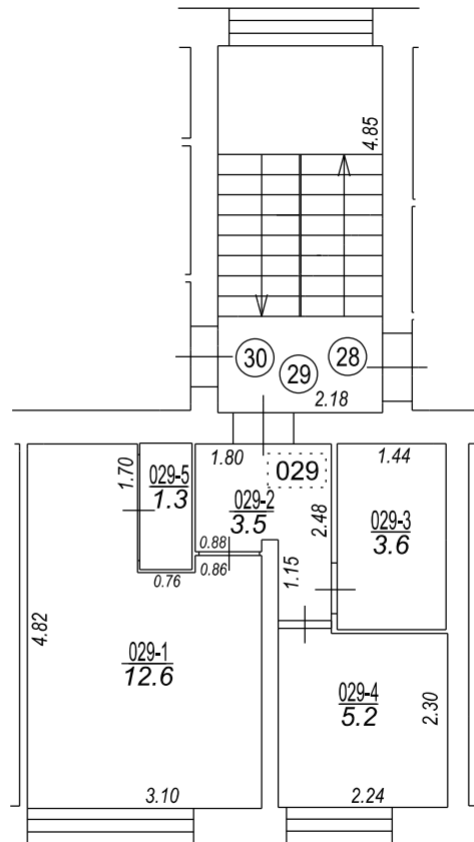
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Slikts.
Dzīvokļa izvietojums ēkā	Ēkas vidū
Pēdējā remonta/remontdarbu veikšanas gads	Nav zināms
Pēdējā remonta/remontdarbu raksturojums	Objekta apskates laikā konstatēts, ka dzīvokļa telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī nepieciešams remonts. Sanmezglā demontēta santehnika. Nepieciešama ārdurvju nomaiņa. Uz vērtēšanas dienu dzīvoklis netiek izmantots.

Istabu skaits	1	Kopējā platība	26.2 m ²
Izolētu istabu skaits	1	Iekštelpu platība	26.2 m ²
Ārtelpu platība	0 m ²	Griestu augstums	2.5 m
Piezīmes	Uz vērtēšanas dienu dzīvoklī atslēgtas visas komunikācijas, izņemot centrālo apkuri.		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	☒	Aukstā ūdens apgāde	☒	Centrālā kanalizācija	☒
Siltumapgāde	☒	Karstā ūdens apgāde	☐	Gāzes apgāde	☐
Slēdzama kāpņu telpa	☐	Slēdzams gaitenis	☐	Moderna santehnika	☐
Lifts	☐	Metāla durvis dzīvoklim	☐	Iebūvēta virtuve	☐

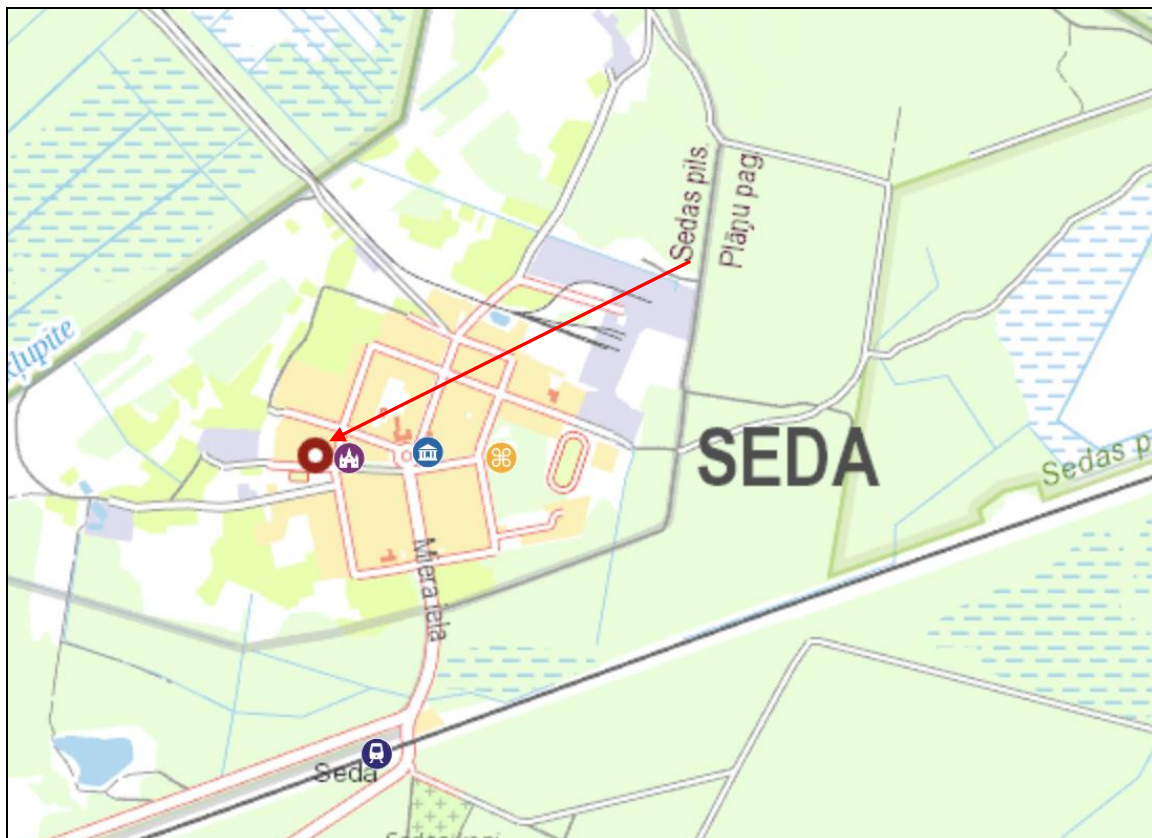
Telpu plāns:



Telpu raksturojums:

Telpu numurs	Telpas nosaukums	Platība, m²	Iekštelpu apdare				
			Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
1	Istaba	12.6	Tapetes	Tapetes	Koka dēļu	Koka	Koka
2	Gaitenis	3.5	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	-
3	Sanmezgls	3.6	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	koka	-
4	Virtuve	5.2	Krāsoti	Krāsotas/ Tapetes	Preskartons	koka	Koka
5	Sienas skapis	1.3	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	koka	-
Kopā:		26.2					

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: www.balticmaps.eu

OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Skats uz ēku, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis



Skats uz ieeju kāpņu telpā



Kāpņu telpa



Skats uz dzīvokļa ieeju no kāpņu telpas



Istaba (telpa Nr. 1)



Istaba (telpa Nr. 1)



Virtuve (telpa Nr. 4)



Virtuve (telpa Nr. 4)



Skats no virtuves uz gaitenis (telpa Nr.2)



Gaitenis (telpa Nr.2)



Sanmezgls (telpa Nr.3)



Sanmezgls (telpa Nr.3)

TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus ir viens no aktīvākajiem nekustamo īpašumu tirgus segmentiem. Vislielākais pieprasījums ir 1-stabas un 2-istabu dzīvokļiem. To apliecina arī notikušo darījumu skaits, kurš pēdējo 2 gadu laikā ir samērā stabils, Valmieras novadā gada laikā vidēji notiek 200-300 pārdošanas darījumi, no kuriem lielākais īpatsvars (vairāk kā puse) ir ar 2-istabu dzīvokļiem. Dzīvokļu pārdošanas cenas atkarīgas no dzīvokļa atrašanās vietas, dzīvokļa tehniskā stāvokļa, ēkas un koplietošanas telpu tehniskā stāvokļa, komunikāciju pieejamības, ekonomiskās aktivitātes reģionā, kā arī citiem faktoriem.

Sākot ar 2023. gadu, Sedas pilsētā būtiski pieaudzis darījumu skaits. 2022. gadā tie bija ap 10 darījumiem, kamēr 2023. gadā kopumā notikuši aptuveni 28 darījumi ar dzīvokļiem, no kuriem 17 ar dzīvokļiem sērijveida vai pēckara mūra ēkās. Lielākais darījumu īpatsvars bijis ar 2-3 istabu dzīvokļiem. Darījumu cenas svārstījušās no 20-230 EUR/m² jeb 1500 – 12 000 EUR par dzīvokli. Kaut arī lielākais darījumu īpatsvars noticis cenu kategorijā 20-99 EUR/m², liela daļa darījumu nevar tikt uzskatīti par ticamiem, jo gala pārdošanas cena atspoguļota vidēji 4 reizes zemāka, kā iepriekš norādīts pārdošanas sludinājumā. Sērijveida dzīvokļu cenas sliktā/apmierinošā tehniskā stāvoklī svārstās ap 100 – 150 EUR/m², savukārt pēckara ēkās robežās starp 50-100EUR/m². Sedas pilsētā darījumi galvenokārt notiek ar dzīvokļiem sliktā vai apmierinošā stāvoklī.

Vērtēšanas brīdī populārā sludinājumu portālā ss.com Sedā piedāvājumā ir vairāki 2-istabu dzīvokļi sērijveida mājās, apmierinošā stāvoklī vai daļēji remontēti dzīvokļi. 1-istabas dzīvokļi piedāvājumā nav. Piedāvājumu cenas svārstās no 148-260 EUR/m².

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- Īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemesgabala un daudzdzīvokļu ēkas.

Negatīvie:

- Ekonomiskā aktivitāte pilsētā;
- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.

Vērtības aprēķins:

Tā kā darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem Sedā sērijveida mājās pēdējā gada laikā notikuši reti un piedāvājumā uz vērtēšanas dienu šādu dzīvokļu nav, tad salīdzināšanai tiek izmantoti dati par notikušiem darījumiem ar 1-istabas un mazas platības 2-istabu dzīvokļiem Valmieras novadā, dzīvokļa platību koriģējot aprēķinu tabulā koeficientu veidā.

Ja dzīvokļa sastāvā ietilpst ārtelpa, aprēķini tiek veikti uz dzīvokļa kopējo platību, koriģējot ārtelpas platības ietekmi aprēķinu tabulā koeficientu veidā.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

1. Dzīvoklis Dārza ielā 14, Sedā, ķieģeļu dzīvojamā ēka, dzīvoklis atrodas 1. stāvā, zeme īpašumā. Dzīvoklis apmierinošā stāvoklī.

Dārza iela 14 - 54, Seda, Valmieras nov.												
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
18/09/2023	1708662	94139000278	1/5	1	32.7	0.0	5 300	162	162	1/1	327/28585	327/28585

2. Dzīvoklis Imantas ielā 8, Zilaiskalns, ķieģeļu dzīvojamā ēka, dzīvoklis atrodas 3. stāvā, ir balkons 3,0 m², zeme īpašumā. Dzīvoklis apmierinošā stāvoklī.

Imanta iela 8 - 8, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov.												
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
28/07/2023	1651990	96969000064	3/3	1	38.9	3.0	6 500	167	181	1/1	389/14544	389/14544

EIROEKSPERTS

3. Dzīvoklis Sporta ielā 2, Sedā, ķieģeļu dzīvojamā ēka, dzīvoklis atrodas 2. stāvā, zeme ir īpašumā.
Dzīvoklis apmierinošā stāvoklī.

 Sporta iela 2 - 4, Seda, Valmieras nov.												
Dzīvoklis Ķieģeļi												
Darījuma informācija			Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
10/01/2024	1768981	94139000122	2/5	2	45.7	0.0	7 000	153	153	1/1	457/21898	457/21898

Aprēķinu tabula:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
		Dārza iela 14	Imantas 8	Sporta iela 2
Pārdošanas cena, EUR		5,300	6,500	7,000
Dzīvokļa platība, m²	26.2	32.7	38.9	45.7
Cena, EUR/m²		162.08	167.10	153.17
Laiks		Sep-2023	Aug-2023	Jan-2024
Ārtelpu platība, m²	0	0	3	0
Stāvs	5./5	1./5	3./3	2./5
Istabu skaits	1	1	1	2
Darījuma laiks, apstākļi		-	-	-
Koriģējamā vērtība, EUR/m2		162.08	167.10	153.17
Korekcijas koeficienti:				
atraššanās vieta		-	-	-
infrastruktūra		-	-	-
dzīvokļa platība		-	3%	10%
dzīvokļa novietojums ēkā		-	-3%	-5%
ēkas tehniskais stāvoklis		-	-	-
zemes īpašumtiesības		-	-	-
inženierkomunikācijas		-	-	-
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-20%	-20%	-20%
dzīvokļa plānojums		-	-	-5%
uzlabojumi (lodžijas esamība/platības ietekme)		-	-5%	-
Pārreķina koeficients		-20%	-25%	-20%
Reducētā vērtība, EUR/m²		129.66	125.32	122.54
Vidējā reducētā m² vērtība, EUR	125.84			
Aprēķinātā vērtība, EUR	3,297			

Ar tirgus datu (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir EUR 3 300.

Slēdziens:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka **nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 29 Dārza ielā 12, Sedā, Valmieras novadā, kadastra numurs 9413 900 0423, un pie tā piederošo 262/25402 kopīpašuma domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9413 001 0521 001 un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 9413 001 0521, aprēķinātā tirgus vērtība 23.02.2023 ir:**

EUR 3 300 (trīs tūkstoši trīs simti euro).

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr.1

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Inita Vilka

Sertificēta vērtētāja asistente

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

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 piespiedības (p.2.1.11).

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

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. 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsuprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Pašreizējā reakcija uz COVID-19 nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

PIELIKUMI



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94139000423	-	1204	25	Seda, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	29
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1204
Kopplatība:	26.20
Platības mērvienība:	m²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1189 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1189 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
94130010521001029	Dārza iela 12 - 29, Seda, Valmieras nov., LV-4728	1063

Kadastrālā vērtība (EUR):	1063
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1061 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.12.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	26.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	26.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	26.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	12.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
---------------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------------------

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

1/2

EIROEKSPERTS

18.03.24 19:23

Ekrānizdruka

1	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	12.6	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	3.5	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	3.6	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	5.2	-
5	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	-	-	1.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
94130010521	Dārza iela 12, Seda, Valmieras nov., LV-4728	45.96	262/25402

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
94130010521001	Dārza iela 12, Seda, Valmieras nov., LV-4728	95.03	262/25402	-

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	94139000423	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010521001029
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Dārza iela 12 - 29, Seda, Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.12.2005

Izdrukas ID: 390002673978	Izdrukas datums: 24.05.2023	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:.....94130010521001029

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....94139000423

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010521001

10.1.1. Adrese:.....Dārza iela 12, 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):.....3301.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....701

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....63

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1969

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

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....14.04.2009

10.1.14. Būve ir pirmsregistrēta:.....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:.....94130010521

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010521001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010521001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktīvais veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1969	10
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1969	10
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1969	10
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1969	25

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010521001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	701 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	3301.6 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	11568 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94130010521001029

14.1.1. Kopējā platība (m²).....26.2

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).....26.2

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....12.6

Izdrukas ID: 390002673978	Izdrukas datums: 24.05.2023	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).....	13.6
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:.....	94130010521001029
16.1.1. Adrese:.....	Dārza iela 12 - 29, 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:.....	5
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	26.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	19.12.2005
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	94139000423
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010521001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010521

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010521001029
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	5	2.5	Nav	Nav	12.6	Nav
2	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	Nav	Nav	3.5	Nav
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	Nav	Nav	3.6	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	Nav	Nav	5.2	Nav
5	Sienas skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.5	Nav	Nav	1.3	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010521001029
--	-------------------

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

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

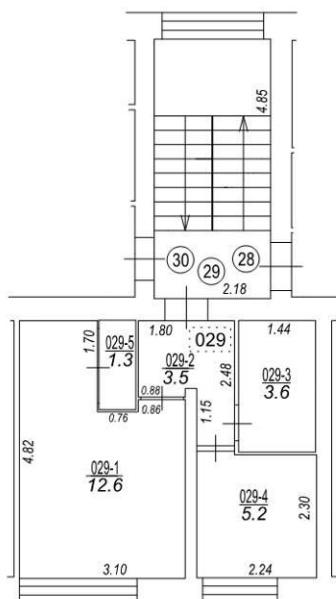
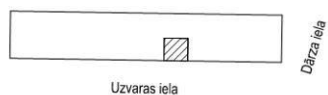
Izdrukas ID: 390002673978	Izdrukas datums: 24.05.2023	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

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	391135.07	604272.49



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
94130010521001029	1 : 100	4