

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

### **MIERA IELA 4 - 2, SEDA, VALMIERAS NOVADS**



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites 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.

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2025. gada 4. decembris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Zanei Filatovai

2025. gada 5. decembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Miera ielā 4 - 2, Sedā, Valmieras novadā (kadastra Nr. 9413 900 0057)**

un sastāv no

**trīsistabu dzīvokļa ar kopējo platību 70,8 m<sup>2</sup> un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 708/6994 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 9413 001 0132 001) un zemes (kadastra apz. 9413 001 0132),** piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 4. decembrī.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērināta tiesu izpildītāja 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.

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

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.

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

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma *izsoles sākumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

**EUR 3 600 (Trīs tūkstoši seši simti 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, nonākšanai 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 atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cienā

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 75

**SATURS**

|                                                               | <b>Lpp.</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....</b>                | <b>4</b>    |
| IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....                                  | 5           |
| <b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>                   | <b>6</b>    |
| ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA .....                           | 6           |
| APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....                                   | 7           |
| KLIMATS UN VIDE .....                                         | 7           |
| OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....                                    | 8           |
| FOTOATTĒLI .....                                              | 10          |
| LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE .....                                | 10          |
| <b>VĒRTĒJUMA ATSKAITE .....</b>                               | <b>11</b>   |
| VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....         | 11          |
| VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....                                       | 13          |
| VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI ..... | 13          |
| TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....                      | 14          |
| <b>ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....</b>           | <b>15</b>   |

## GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adrese                                                   | Miera iela 4 - 2, Seda, Valmieras novads                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kadastra Nr.                                             | 9413 900 0057                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vērtējamā objekta sastāvs                                | Trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 70,8 m <sup>2</sup> un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 708/6994 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 9413 001 0132 001) un zemes (kadastra apz. 9413 001 0132).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pašreizējā izmantošana                                   | Dzīvoklis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Labākais izmantošanas veids                              | Dzīvoklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tehniskais stāvoklis                                     | Tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nelikumīgas celtniecības pazīmes                         | Nav informācija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Īpašumtiesības                                           | Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000082172 2, pamatojoties uz 2019. gada 8. maija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Miera ielā 4 - 2, Sedā, Valmieras novadā un sastāv no dzīvokļa īpašuma, ir nostiprinātas fiziskai personai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Apgrūtinājumi                                            | Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu.<br>Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatas datus nav reģistrēts. Par citiem iespējamajiem līgumiem vērtētājs nav informēts.<br>Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.                                                                                                                                                                                 |
| Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis                   | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.<br>Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Pasūtītājs                                               | Zvērināta tiesu izpildītāja Zane Filatova.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Objekta apskate                                          | Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 4. decembrī. Uz klauzītiem pie dzīvokļa ārdurvīm neviens neatsaucās, līdz ar to vērtētājam netika nodrošināta iekšējā apskate un fotofiksācija.<br>Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vajadzībām, šādos gadījumos, kad vērtētājam nav nodrošināta iespēja iekļūt vērtējamā īpašumā, vērtējums tiek sagatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti un tā vērtību. |
| Īpašie pieņēmumi                                         | Vērtētājam netika nodrošināta iekšējā apskate, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs.<br>Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmas dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Noteiktās vērtības                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tirgus vērtība                                           | EUR 6 000 (Seši tūkstoši eiro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>                      | <b>EUR 3 600 (Trīs tūkstoši seši simti eiro)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Piespiedu pārdošanas termiņš                             | Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības.<br>Izsoles sākumcena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums          | 2025. gada 4. decembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums | 2025. gada 5. decembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA****Informācijas avoti:**

- zemesgrāmatu nodaļuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM;
- nekustamā īpašuma datubāze [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);
- sludinājumu bāze [www.ss.com](http://www.ss.com).

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, 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.

**Dzīvokļa plāns:**

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

**Īpašumtiesības:**

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, mazpilsētā – Seda. Vēsturiski Seda izveidojusies pateicoties kūdras fabrikai. Līdz ar to Seda sākotnēji izveidojās kā strādnieku ciemats, vēlāk tai piešķīra pilsētas ar lauku teritoriju statusu. Seda atrodas ~6 km no novada centra – Strenči, ~25 km no Valmieras pilsētas, ~30 km no Valkas pilsētas un ~130 km no Rīgas, kā arī ~3 km no valsts galvenā autoceļa A3 (Rīga-Valka). Autoceļš līdz Valmierai un Valkai ir ar labas kvalitātes asfalta segumu.

Vērtējamais objekts atrodas Miera, Dārza, Meža un Saules ielu apbūves kvartālā. Pie dzīvojamās ēkas laba piebraukšana no Miera ielas puses, kuras ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Pie dzīvojamās ēkas ir labas autotransporta novietošanas iespējas.

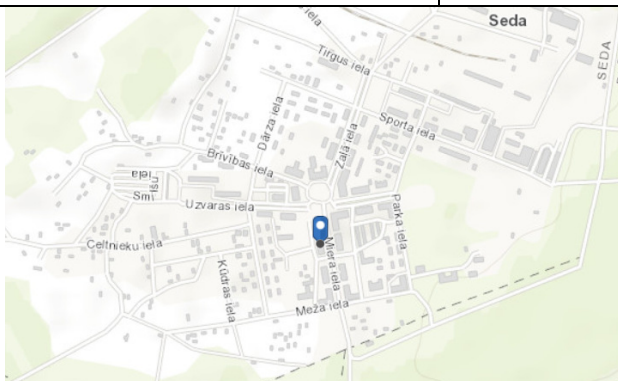
*Atrašanās vietas plāns:<sup>1</sup>*



<sup>1</sup> [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM

Dzīvojamā rajona būvniecība sāka 1950. - 1980. gados, galvenokārt pilsētiņu veido Staļina klasicisma mājas. Apkārtējā apbūve – līdzvērtīga dzīvojamo māju apbūve, sabiedriskas nozīmes un atsevišķi infrastruktūras objekti. Jaunos laikus iezīmē pārbūvētā pareizticīgo baznīca, ēkā agrāk atradās veikals. Seda ir neliela, kompakta mazpilsēta, kur nelielos attālumos ir pieejami visi dzīvošanai nepieciešamie infrastruktūras objekti: Strenču pamatskolas Sedas filiāle, pasta nodaļa, pārtikas veikals un kafejnīca, veikals – „Preces mājai”, pilsētas pārvaldes ēka, ambulance, kultūras nams, Strenču pirmsskolas izglītības iestādes filiāle “Dzērvīte”. Daudzdzīvokļu ēkā, kurā atrodas vērtējamais objekts, atrodas aptieka - „Latvijas aptieka”.

| <b>Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums</b> | <b>Ietekme uz tirgus vērtību</b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ūdens:</b>                                                        |                                  |
| Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem                | Nav                              |
| Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi                   | Nav                              |
| Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās                 | Nav                              |
| Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās             | Nav                              |
| <b>Plūdu riska scenāriji:</b>                                        |                                  |
| 1/10 gados                                                           | Nav                              |
| 1/100 gados                                                          | Nav                              |



|                                                                                         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>Avots: Latvijas vides centrs</p> <p>Latvijas pilsētu riska un plūdu draudu karte</p> |         |
| Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi                               | Nav     |
| Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)                                   | Nav     |
| Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus                                   | Nevajag |
| <b>Zeme/ugsne:</b>                                                                      |         |
| Augsnes erozija                                                                         | Nav     |
| Krasta erozija (iūras, ezera, upju krasti)                                              | Nav     |

|                                                                                                                                                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)                                                                                                                                       | Nav             |
| Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus                                                                                                | Nevajag         |
| <b>Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:</b>                                                                                                                           |                 |
| 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         |
| <b>Trokšņa piesārņojums:</b>                                                                                                                                                            |                 |
| Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)                                                                                                                     | Nav             |
| Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā                                                                                                                  | Nav             |
| <b>Vējš un temperatūra:</b>                                                                                                                                                             |                 |
| 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 informācija |
| <b>Citi vides faktori:</b>                                                                                                                                                              |                 |
| 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             |

#### OBJEKTA RAKSTUROJUMS

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dzīvojamās ēkas apraksts</b>                                                                        | <p>“Staļina” sērijas ķieģeļu mūra ēkas ekspluatācija uzsākta 1956. gadā. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkas fasādes un koplietošanas telpu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Kāpņu telpa tīra un kopta. Ēkas ārdurvis ir PVC konstrukcijas ar stiklojumu, bez durvju koda slēdzenes. Mājas apsaimniekotājs ir SIA “Valmieras Namsaimnieks”.</p> |
| <b>Dzīvokļa apraksts (pēc ārējās apskates, pieņemumiem un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kopējā platība                                                                                         | 70,8 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Griestu augstums                                                                                       | 3,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Stāvs                                                                                                  | 1/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Iekštelpu apdares elementi:                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Griesti –                                                                                              | nav informācija;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sienas –                                                                                               | nav informācija;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Grīdas –                                                                                               | nav informācija;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Logi –                                                                                                 | nav informācija;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Iekšdurvis –                                                                                           | nav informācija;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ārdurvis –                                                                                             | koka konstrukcijas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Komunikācijas un labiekārtojumi:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Apkure –                                                                                               | no centralizētiem tīkliem (pieņemums);                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Aukstā ūdens apgāde –                                                                                  | no centralizētiem tīkliem;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Karstā ūdens apgāde –                                                                                  | nav informācija;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kanalizācija –                                                                                         | no centralizētiem tīkliem;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Elektroapgāde –                                                                                        | no centralizētiem tīkliem;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gāzes apgāde –                                                                                         | nav informācija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                                                                          | Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā <b>apmierinošs</b> .                                                                                                                                                                                                                   |
| Cita informācija un pieņemumi                                                                          | Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticams.                                                                                                                                                                                                                                                    |

Telpu eksplikācija:

| 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          | -                     | -                      | 17.6            | -                                  |
| 2                         | Istaba                          | Dzīvojamā telpa     | 1     | 3.0          | -                     | -                      | 16.6            | -                                  |
| 3                         | Virtuve                         | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 3.0          | -                     | -                      | 7.5             | -                                  |
| 4                         | Savienotā sanitārtehniskā telpa | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 3.0          | -                     | -                      | 4.1             | -                                  |
| 5                         | Gaitenis                        | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 3.0          | -                     | -                      | 2.3             | -                                  |
| 6                         | Gaitenis                        | Dzīvokļa paligtelpa | 1     | 3.0          | -                     | -                      | 5.4             | -                                  |
| 7                         | Istaba                          | Dzīvojamā telpa     | 1     | 3.0          | -                     | -                      | 17.3            | -                                  |

### Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

#### 1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

|                                                                     |                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Apkures veids                                                       | Centralizētā apkure        |
| Apsildāmā platība                                                   | Nav precīza informācija    |
| Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)                              | Nav                        |
| Ventilācija (ir/nav)                                                | Nav                        |
| Energoefektivitātes sertifikāts                                     | BIS sistēmā nav reģistrēts |
| Energoefektivitātes sertifikāta veids                               | Nav                        |
| Sertifikāta derīguma termiņš                                        | Nav                        |
| Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai | Nav                        |
| Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m <sup>2</sup> gadā)       | Nav                        |
| Gandrīz nulles enerģijas ēka                                        | Nē                         |
| Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām                 | Nav                        |

#### 2. Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma                                             | Nē |
| Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai | Nē |

#### 3. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)                        | Nav |
| Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā) | Nav |

#### 4. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas

|                                                 |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Viedās mājas vadības sistēma                    | Nav                                                                                                                         |
| Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums      | Pietiekams dabiskais izgaismojums, logi vērsti uz divām pusēm                                                               |
| Atkritumu apsaimniekošanas iespējas             | Nav informācija                                                                                                             |
| Elektroauto uzlādes iespējas                    | ~6 km attālumā uzlādes stacija e-mobi, Strenčos, Rīgas ielā 1.                                                              |
| Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas | Iekšpagalma teritorijā                                                                                                      |
| Sabiedriskais transports                        | Sabiedriskā transporta pietura atrodas Skolas laukumā ~100 m attālumā un ~650 m attālumā pieejama dzelzceļa stacija "Seda". |
| Pieejamība personām ar invaliditāti             | Nav                                                                                                                         |

## FOTOATTĒLI

|                                                |                   |                           |
|------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|
|                                                |                   |                           |
| Daudzdzīvokļu ēkas fasādes skati un numerācija |                   |                           |
|                                                |                   |                           |
| Ēkas ārdurvis                                  | Kāpņu telpa       | Kāpņu telpa               |
|                                                |                   |                           |
| Dzīvokļa ārdurvis                              | Iekšpagalma skats | Zaļā zona pie ēkas, ietve |
|                                                |                   |                           |
| Miera ielas skati                              |                   |                           |

## LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Miera ielā 4 - 2, Sedā, 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.

## VĒRTĒJUMA ATSKAITE

### VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

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)

“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.)

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:

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

pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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.).

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.)

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:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- c) 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.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (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 izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

### **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 apsvēruma, 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 dzīvokļa tirgus vērtības noteikšanā šī metode netiek izmantota.

### **VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI**

#### Inženierkomunikācijas

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

#### Vide

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.

#### Apbūves tehniskais stāvoklis

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

#### **TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI**

##### **Pozitīvie:**

- Seda atrodas ~ 3 km no A3 (Rīga-Valka) autoceļa un ~6 km no Strenčiem, ~25 km no Valmieras pilsētas, ~30 km no Valkas pilsētas;
- labs vietējais infrastruktūras nodrošinājums;
- laba piebraukšana un auto novietošana pie ēkas;
- dzīvoklis atrodas "Staļina" sērijas dzīvojamā ēkā;
- trīsistabu dzīvokļa platība - 70,8 m<sup>2</sup>;
- griestu augstums - 3,0 m;
- īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas.

##### **Negatīvie:**

- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- ēkas fasādes un koplietošanas telpu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- dzīvojamā ēka ir celta 1956. gadā;
- dzīvoklis atrodas 1/2 stāvā;
- nav ārtelpu.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Miera ielā 4 - 2, Sedā, Valmieras novadā (kadastra Nr. 9413 900 0057)** un sastāv no trīsistabu dzīvokļa ar kopējo platību **70,8 m<sup>2</sup>** un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma **708/6994 domājamā daļa no būves (kadastra apz. 9413 001 0132 001) un zemes (kadastra apz. 9413 001 0132)**, piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 4. decembrī varētu būt:

**EUR 3 600 (Trīs tūkstoši seši simti eiro)**