

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

Valmieras novads, Zilākalna pagasts, Zilaiskalns, Imanta iela 6 - 17

Kadastra Nr. 96969000258



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

Rīga, 2022. gada 20. maijs

Reģ. Nr. V/22-1862

Par dzīvokļa ar adresi **Valmieras novads, Zilākalna pagasts, Zilaiskalns, Imanta iela 6 - 17**, novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 34 - 17 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 96969000258, ar adresi **Valmieras novads, Zilākalna pagasts, Zilaiskalns, Imanta iela 6 - 17**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 52.6 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 523/10390 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu 96960010075001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 96960010075. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām informatīviem nolūkiem.

Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2022. gada 17. maijā, aprēķinātā **vērtējamā objekta**:

- tirgus vērtība ir **EUR 15 100 (piecpadsmit tūkstoši viens simts eiro)**,
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 12 100 (divpadsmit tūkstoši viens simts eiro)** ar pārdošanas termiņu 3 (trīs) mēneši.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārklīšs

SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Daiga Mihelsone

SIA "Latio" mājokļu vērtēšanas speciālists

1. Galvenā informācija par vērtējumu

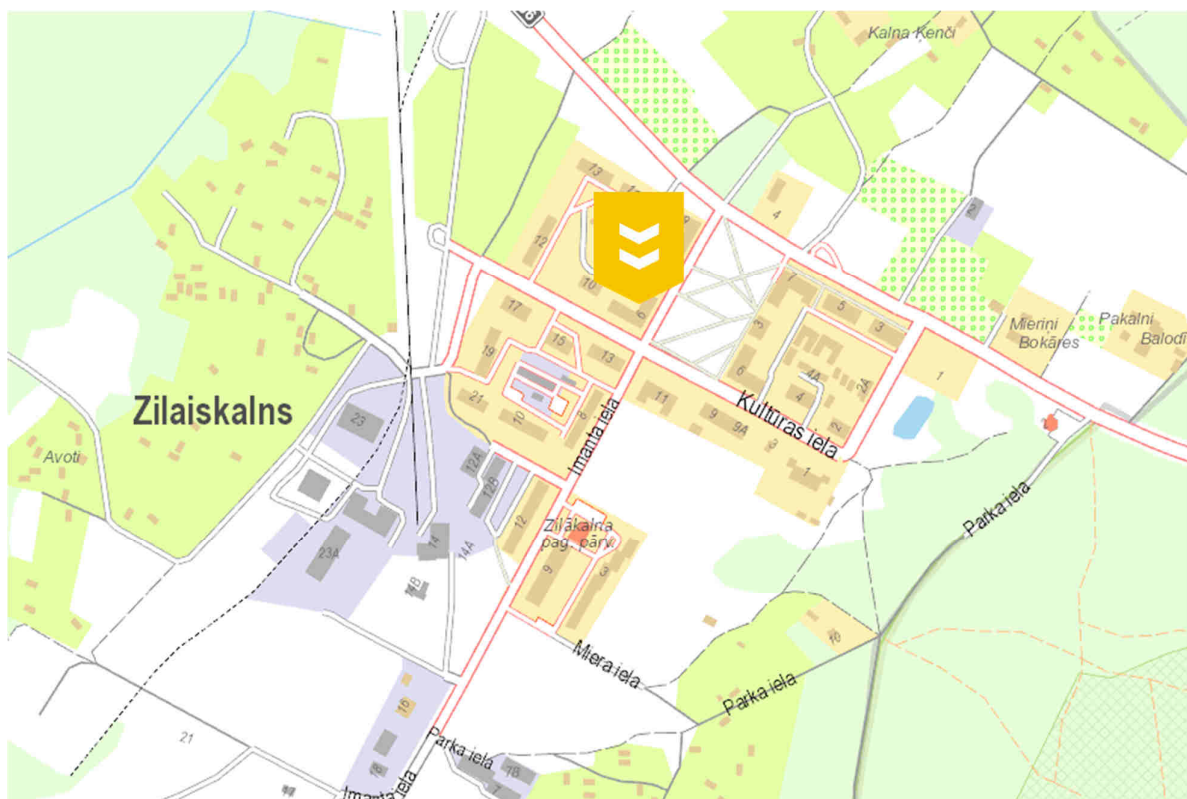
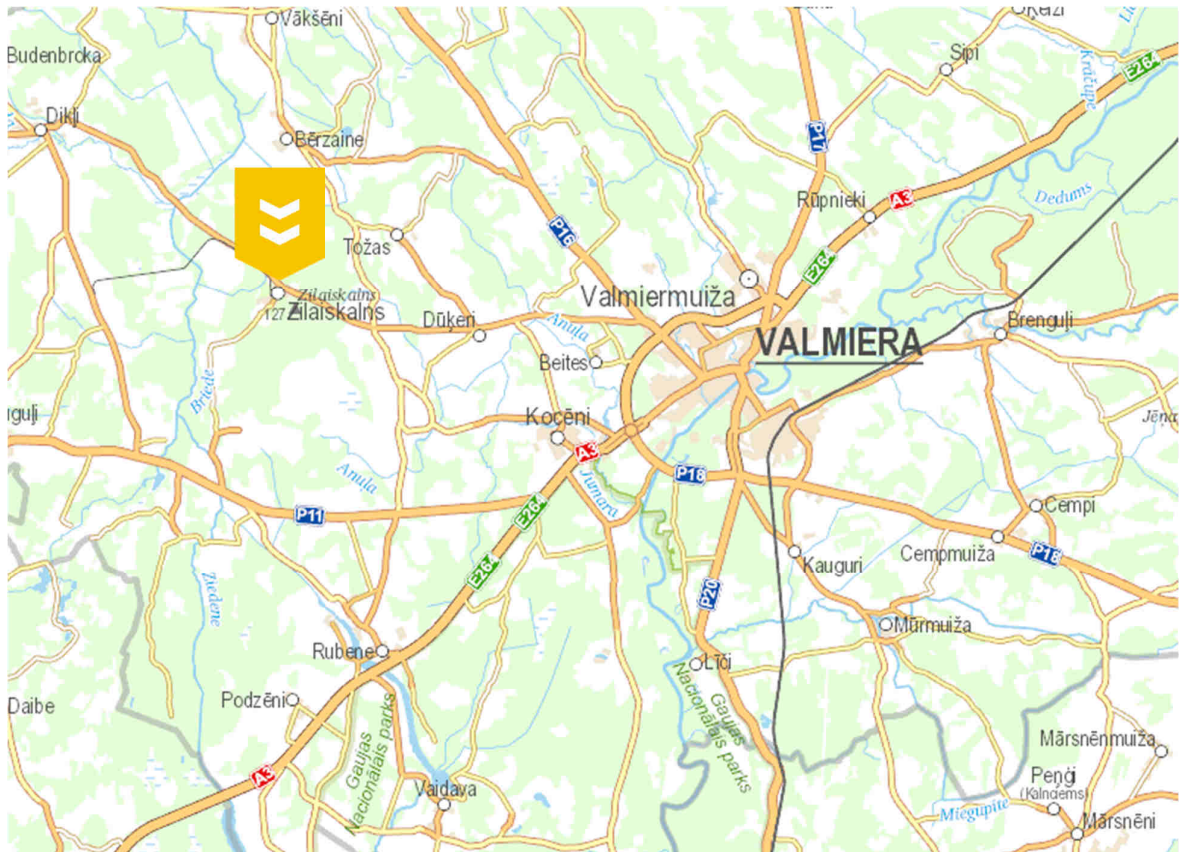
Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips:	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums	
Adrese:	Valmieras novads, Zilākalna pagasts, Zilaiskalns, Imanta iela 6 - 17	
Kadastra Nr:	96969000258	
Īpašuma tiesības:	Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 34 - 17 ir reģistrētas uz Kocēnu novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90009114171, vārda.	
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi.	
Apkārtne:	Vērtējamais objekts atrodas apdzīvotā vietā Zilaiskalns, divu un vairāk stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku rajonā. Tuvumā atrodas veikals, doktorāts, bibliotēka, pirmsskolas izglītības iestāde. Tuvākā apkārtnē ir labi apzaļumota. Pie ēkas ir plašs pagalmi. Tuvākā skola atrodas 9 km attālumā esošajos Dikļos, Valmieras pilsēta atrodas 14 km attālumā, līdz Rīgai 110 km. Aptuveni 650 m attālumā atrodas autobusa pietura, nodrošinājums ar sabiedrisko uzskatāms kā pietiekošs.	
Dzīvojamās ēkas apraksts:	Dzīvojamā ēka ir celta 1959. gadā, 2021. gadā ēkai veikta renovācija – siltinātas sienas un pamati, atjaunoti siltumapgādes tīkli, dzīvokļos uzstādīti jauni konvektora tipa radiatoru, mainīti logi, mainīts un siltināts jumts, mainīti ūdens un kanalizācijas stāvvadi, remontēta koplietošanas kāpņu telpa, mainītas ieejas durvis ēkā (metāla). Ēkā pieslēgums ciema ūdens un kanalizācijas tīkliem, centrālās apkures tīkliem. Ēka atrodas pie Kultūras un Imanta ielas krustojuma.	
Dzīvokļa apraksts:	Dzīvoklis atrodas 2 stāvu Staļina laika ēkas 2. stāvā. Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastrālās uzmērīšanas lietai. Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar būtiskām nolietojuma pazīmēm. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.	
Pārbūves:	Nav konstatētas.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p>Pozitīvie: Īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemesgabala; Dzīvoklī ir elektrības, ūdens, kanalizācijas nodrošinājums; Centrālā apkure, jauni radiatoru; Mainīti logi; Dzīvojamā ēka ir renovēta.</p>	<p>Negatīvie: Pieejamā infrastruktūra – nosacīti laba; Dzīvoklim nav ārtelpas; Dzīvokļa telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī</p>
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodaļējuma izdruka, Izkopējums no telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas – telpu plāns, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra.	
Īpašie pieņēmumi:	-	
Pieņēmumi	-	

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no Imanta ielas puses (A puses)



Skats uz dzīvojamo māju no Imanta un Kultūras ielas krustojuma



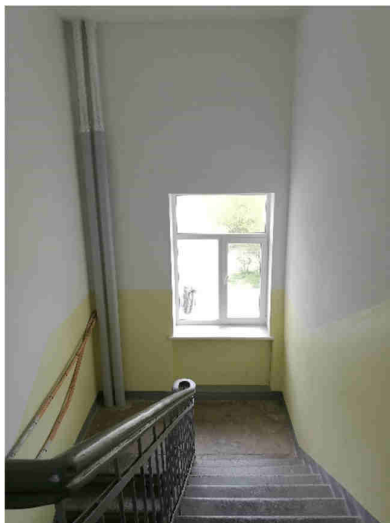
Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no R un DR puses



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa no pagalma puses



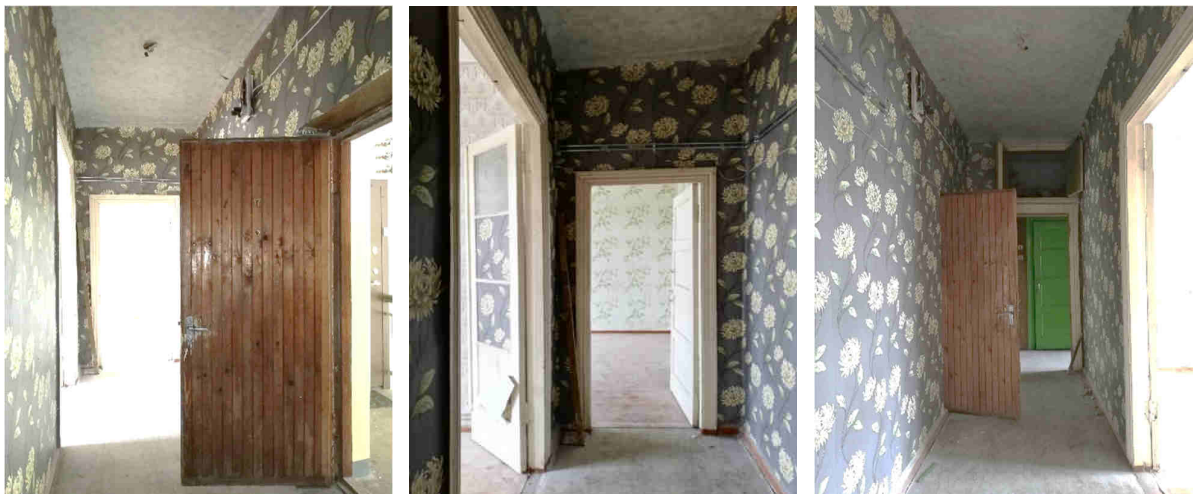
Ieejas durvis ēkā



Kāpņu telpa



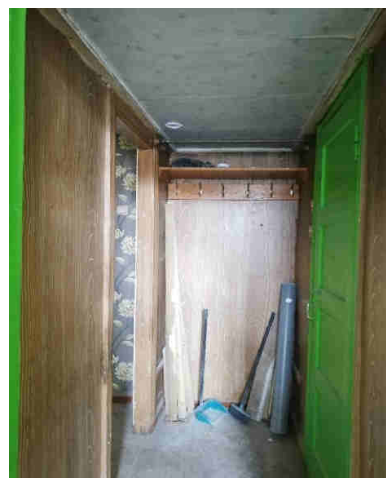
Ieejas durvis dzīvoklī



Gaitenis, telpa Nr. 1 pēc plāna



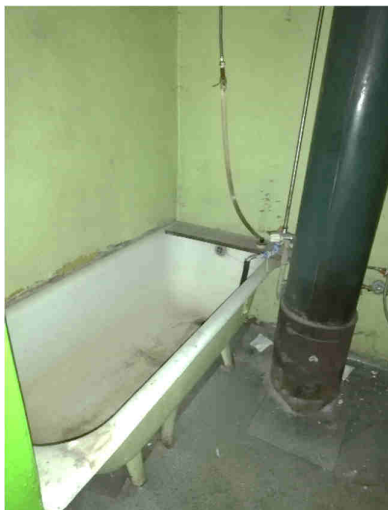
Gaitenis, telpa Nr. 1 pēc plāna



Gaitenis, telpa Nr. 2 pēc plāna



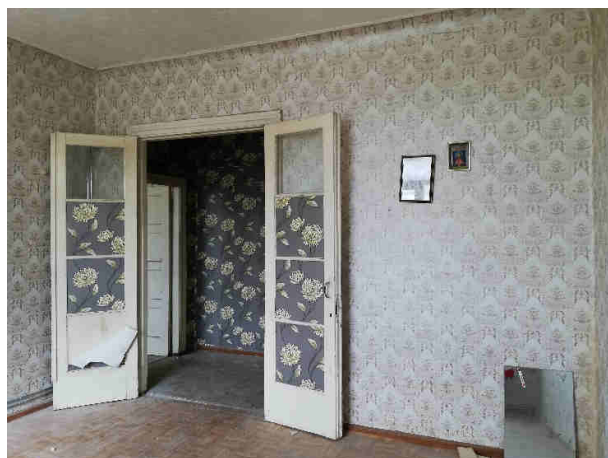
Virtuve, telpa Nr. 4 pēc plāna



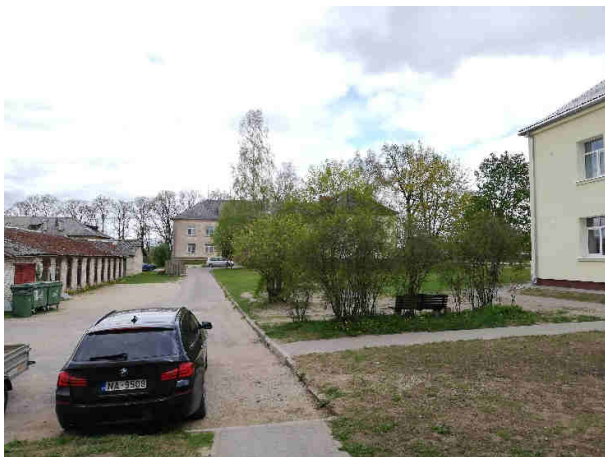
Vannas istaba, telpa Nr. 3 pēc plāna



Istaba, telpa Nr. 6 pēc plāna



Istaba, telpa Nr. 5 pēc plāna



Pagalms pie ēkas R puses fasādes



Kultūras iela



Pagalma daļa pie dzīvojamā ēkas Z puses fasādes



Imanta iela

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Staļina laika, sienas – silikātķieģeļi, pamati - laukakmens

Apskates datums 17.05.2022.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1959., renovēta 2021.gadā.

Adrese Valmieras novads, Zilākalna pagasts, Zilaiskalns, Imanta iela 6 - 17

2
2
52.6

- istabu skaits
- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
- dzīvokļa kopējā platība, m²

2
2
52.6

- dzīvoklis atrodas (stāvā)
- mājai ir (stāvi)
- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Linolejs	Apmierinošs
Sienas	Krāsotas, flīzētas, tapetes	Apmierinošs
Griesti	Krāsoti, dekoratīvs materiāls, tapetes	Apmierinošs
Logi	PVC	Labs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas; Iekšdurvis – koka konstrukcijas	Apmierinošs Apmierinošs

PVC - stikla pakešu logi plastikāta konstrukcijas vērtēs.

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ciema ūdens apgādes tīkliem (aukstais ūdens).
- pieslēgums centralizētiem ciema kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ciema siltumapgādes tīkliem, uzstādīti jauni konvektora tipa radiatori.

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsekojot dzīvojamu ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir labā tehniskā stāvoklī, 2021. gadā ēkai veikta renovācija – siltinātas sienas un pamati, atjaunoti siltumapgādes tīkli, dzīvokļos uzstādīti jauni konvektora tipa radiatoru, mainīti logi, mainīts un siltināts jumts, mainīti ūdens un kanalizācijas stāvvadi, remontēta koplietošanas kāpņu telpa, mainītas ieejas durvis ēkā (metāla), apkures izmaksas 2022.gada ziemas mēnešos 0.6-0.7 EUR/m².

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar fiziskā un morālā nolietojuma pazīmēm. Dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

Dzīvokļa logi vērsti uz dienvidrietumu pusi.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciāliste

Daiga Mihelsone

6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
	Valmieras nov., Zilākalna pag., Zilaiskalns, Kultūras iela 12-15	Valmieras nov., Zilākalna pag., Zilaiskalns, Kultūras iela 12-18	Valmieras nov., Zilākalna pag., Zilaiskalns, Valmieras iela 7-8	Valmieras nov., Zilākalna pag., Zilaiskalns, Imanta 6-17
Pārdots/Piedāvāts	pārdots	pārdots	pārdots	
P/P laiks - mēnesis, gads	12.2020.	03.2020.	01.2022.	
Projekts (sērija)	Hruščova laika, ķieģeļu, 1967.g.	Hruščova laika, ķieģeļu, 1967.g.	Stāžina laika	Stāžina laika, renovēta
Istabu skaits	2	2	2	2
Stāvs (kurš no cik)	1 no 3	2 no 3	1 no 2	2 no 2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	3	3	3	3
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Dzīvokļa plānojums				
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	labs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Ārtelpas, platība m ²				
Iebūvētas virtuves mēbeles, iekārtas	nav	nav	nav	nav
Cits	centrālā/ labierīcības dzīvoklī	centrālā / labierīcības dzīvoklī	krāsns apkure / labierīcības dzīvoklī	centrālā/ labierīcības dzīvoklī
Dzīvokļa cena, EUR	10 650	8 500	12 500	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	40,4	41,3	49,6	52,6
Cena, EUR/m ²	264	206	252	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	3%	7%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	10 970	9 095	12 500	
Koriģētā 1/m ² pārdošanas cena, EUR	272	220	252	
Projekts (sērija)				
Istabu skaits/platība	-5%	-5%	-1%	
Atrašanās vieta novadā / attālums līdz novada, pagasta centram / infrastruktūra				
Izvietojums ēkā	5%	-3%	5%	
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums				
Plānojums	3%	3%		
Ēkas tehniskais stāvoklis, celšanas gads	12%	12%	12%	
Zemes kopīpašuma domājamās daļas				
Ārtelpas, platība				
Labierīcības dzīvoklī				
Apkures veids			7%	
Kopējā korekcija, %	15%	7%	23%	
Dzīvokļa 1 m ² koriģētā cena, EUR	313	237	309	
Vidējā m² cena uz iekštelpu platību, EUR				286
Vidējā m² cena uz kopējo platību, EUR				286
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR				15 057
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR				15 100
Dzīvokļa vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļojot, EUR				12 100

7. Tirgus analīze

Dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Vidzemē 2021.gadā un 2022.gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, saglabājies stabils. Joprojām pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi (46% no visiem pārdevumiem), kam seko darījumi ar 1 istabas dzīvokļiem (26 % no visiem pārdevumiem). Vidējās pieprasītākās platības ir no 36 - 59 m². Kopumā dzīvokļu pārdošanas cenas, kas reģistrētas darījumos 2021.gadā palielinājušās par 5 līdz 10%, atkarībā no atrašanās vietas un tehniskā stāvokļa. Valmieras pilsētā un Valmieras novadā augsta pieprasījuma dēļ par labas kvalitātes remontētiem dzīvokļiem reģistrēto darījumu cenas palielinājušā pat līdz 20% un vairāk.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo tirgus datu informāciju pēdējo divu gadu laikā Zilākalna ciemā ir notikuši 42 pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem, t.sk. ar 2 istabu dzīvokļiem – 23 darījumi. Dzīvokļu pārdošanas darījumi notikuši cenu kategorijā no aptuveni 150 – 260 EUR/m² par pēdējos 20 gados remontētu dzīvokli sērijveida daudzdzīvokļu ēkās, 270 - 620 EUR/m² par pēdējo gadu laikā remontētu dzīvokli sērijveida daudzdzīvokļu ēkās. Pircēji sērijveida dzīvokļu tirgū lielu uzmanību pievērš dzīvokļu apdares kvalitātei, ēkas kvalitātei (vai ēka ir renovēta) un lielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar veiktu kapitālo remontu.

Vērtēšanas datumā populārākajos sludinājumu portālos internetā ir mazs piedāvājumu klāsts – 5 piedāvājumā esoši dzīvokļi Zilākalna ciemā cenu kategorijā no 452 - 875 EUR/m². Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 10% augstākas nekā fiksēts oficiālais Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta viduvēja likviditāte. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu iespējams pārdot aptuveni 6 mēnešu laikā. Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 3 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 30% no tirgus vērtības.

Kopš Covid-19, uzliesmojuma ir pagājuši ~ 2 gadi un šāds laika sprādis jau ļauj izvērtēt tā ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu. Izvērtējot notikušos nekustamā īpašuma darījumus un piedāvājumus, var secināt, ka faktiski nekāda veida krīzes radīta negatīva ietekme nav novērota. Gluži pretēji – gan dzīvojamā segmentā, gan komercobjektu segmentā novērojams pārdošanas cenu pieaugums. Dzīvojamā rakstura objektu cenu pieauguma tendences būtiski stimulē izdevīgas kreditēšanas iespējas par zemām likmēm, kā arī Altum programma.

2022. gada marta sākumā Covid-19 radīto nenoteiktību ārējā vidē pilnībā aizēnojuši Krievijas uzsāktā kara darbība Ukrainā. Pagaidām ir pagājis salīdzinoši ļoti īss laika periods, lai fiksētu, kāda veida cenu vai darījumu skaita izmaiņas. Vērtētāji atzīmē, ka esošo apstākļu kopums - energoresursu sadārdzinājums un ekonomiskās sankcijas var būtiski ietekmēt turpmāko nekustamo īpašumu tirgus attīstību, tomēr sagaidāmās izmaiņas šobrīd nav iespējams prognozēt. Atbilstoši esošajai situācijai, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā var samazināties.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

Tirgus vērtība – 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/

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži 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 rastas 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav aprūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinājoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 34 - 17

Kadastra numurs: 96969000258

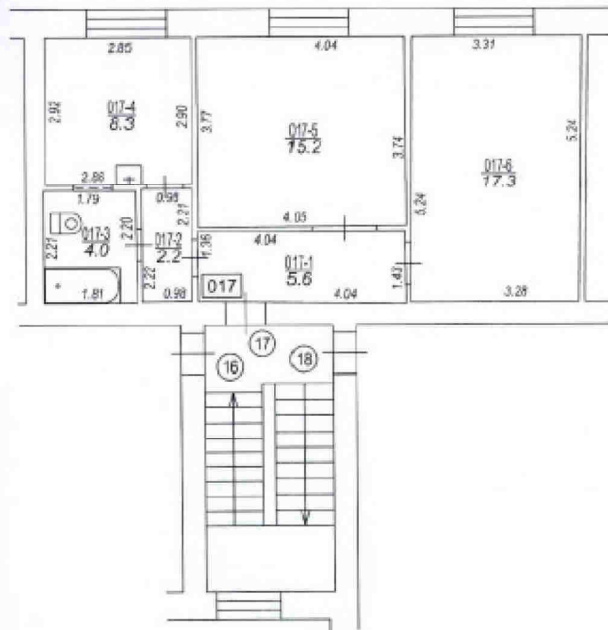
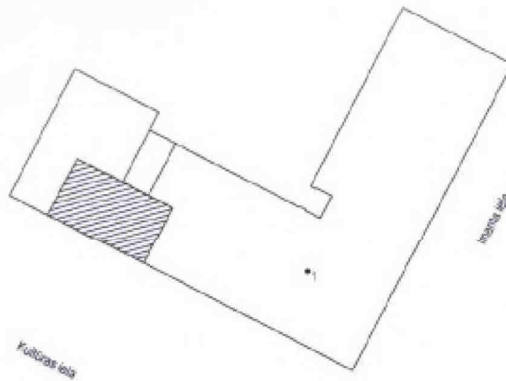
Imanta iela 6 - 17, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 17.		52.6 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96960010075001).	523/10390	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96960010075).	523/10390	
<i>Žurn. Nr. 300005137270, lēmums 08.06.2020., tiesnese Antra Bušmane</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114171.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 27.maija pašvaldības izziņa Nr.5.23/14.		
<i>Žurn. Nr. 300005137270, lēmums 08.06.2020., tiesnese Antra Bušmane</i>		

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

Informācijas prasītājs: Gints Bērtiņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 17.05.2022. 17:39:29.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Ēvris punkta koordinātas
Lahrijes koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	380156.06	572294.50

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP
96960010075001017	1:100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96969000258	-	2372	34	Zilākalna pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	17
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2372
Kopplatība:	52.60
Platības mērvienība:	m ²
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3972 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3972 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96960010075001017	Imanta iela 6 - 17, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov., LV-4222	2189

Kadastrālā vērtība (EUR):	2189
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3787 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	09.04.2020
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	52.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	52.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	52.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20.1
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)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.96	2.96	2.96	5.6	-

2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.11	2.11	2.11	2.2	-
3	Savienotais sanitārais mezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.92	2.92	2.92	4.0	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.93	2.93	2.93	8.3	-
5	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.93	2.93	2.93	15.2	-
6	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.93	2.93	2.93	17.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 09.04.2020

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
96960010075	Imanta iela 6, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov., LV-4222	135.26	523/10390

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96960010075001	Imanta iela 6, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov., LV-4222	48.17	523/10390	-

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96960010075001	607/2078	12074	Imanta iela 6, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov., LV-4222	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	42032
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	70678 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1115.6
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1959
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.2020

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1115.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	1038.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1038.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1038.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	690.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	348.4
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.):	76.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	76.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	21
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	51
Nolietojuma aprēķina datums:	21.04.2020

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96960010075	Imanta iela 6	12858	34	Zilākalna pagasts, Valmieras novads

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	dzīvojamā ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	840.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4747.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Labiekārtojumu anketa	07.12.2020	963644-1/1	Kocēnu novada dome; Valsts zemes dienests
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	09.04.2020	9-01/900962-1/2	Valsts zemes dienests
Labiekārtojumu anketa	18.02.2020	900962-1/1	Kocēnu novada dome; Valsts zemes dienests
Labiekārtojumu anketa	16.04.2019	808326-1	Valsts zemes dienests

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais betons	Monolītais betons (lentveida)	1959	-	41
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	Kieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	1959	-	60
Pārsegumi	Koka dēļi, Koka sijas	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	1959	-	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	1959	-	60
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	1959	-	60

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts

Karstā ūdens apgāde. Lokālā		Dokuments		
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts		
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts		
Datums:	07.12.2020			
Funkcionāli saistītās ēkas				
Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96960010075002	1/1	373	Imanta iela 6, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov., LV-4222	Šķūnis

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA «Latio»

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *129*

Ingars Kārklis

vārds, uzvārds

130473 - 12902

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2017. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2022. gada 13. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors