

ATSKAITE

**par dzīvokļa Nr.5 „Doktorāts Dauguļi”,
Dauguļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2021.gada 26.novembris

2021.gada 30.novembris.

Atzinums par dzīvokļa Nr.5,
kas atrodas **Valmieras novadā,**
Dikļu pagastā, Dauguļos, „Doktorāts Dauguļi”
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.5, ar kadastra numuru 9652 900 0150, kas atrodas **Valmieras novadā, Dikļu pagastā, Dauguļos, „Doktorāts Dauguļi”**, un reģistrēts Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000192079 5, ar kopējo platību 37,6 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 385/3141 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.5**, kas atrodas **Valmieras novadā, Dikļu pagastā, Dauguļos, „Doktorāts Dauguļi”**, ir 1-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas jumta stāvā Dikļu pagastā, Dauguļu ciemā.

Atzinums paredzēts Kocēnu novada pašvaldības vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Daru Jums zināmu, ka dzīvokļa Nr.5, kas atrodas „**Doktorāts Dauguļi”**, **Dauguļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9652 900 0150)**, 2021.gada 26.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

500 (Pieci simti) eiro.

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

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

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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

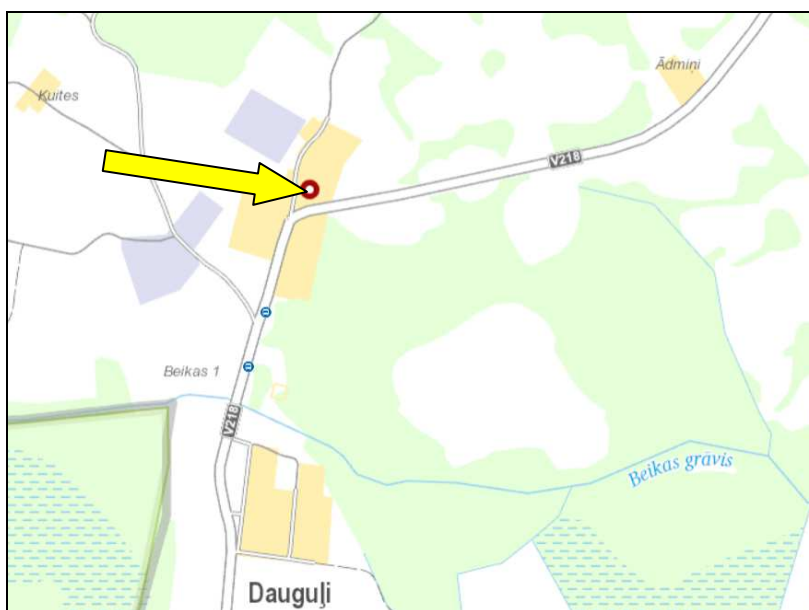
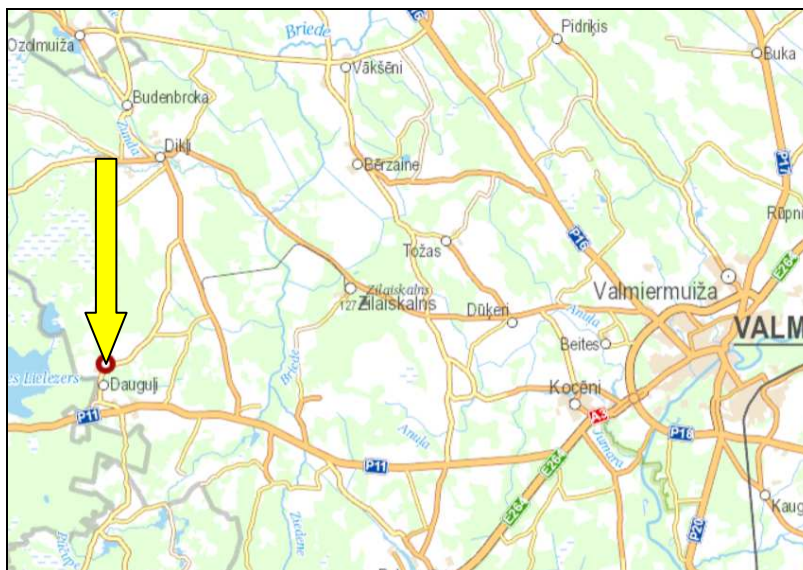
SATURS

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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.5 , kas atrodas Valmieras novadā, Dikļu pagastā, Dauguļos, „Doktorāts Dauguļi” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 26.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Šobrīd neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas jumta stāvā ar kopējo platību 37,6 m ² .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000192079 5 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas plāna kopija. Būvinženiera A.Urbāna 2020.gada 4.novembra tehniskās apsekošanas atzinuma kopsavilkuma kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

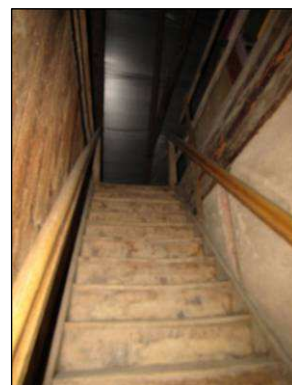
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI

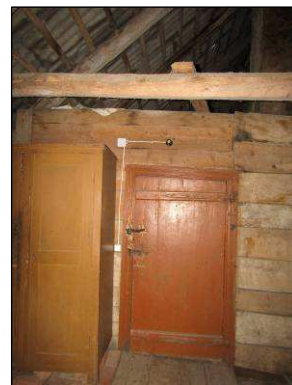


Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju

Skats uz kāpņu telpu, kāpnēm



Skats uz jumta stāvu, dzīvokļa ārdurvīm



Skats uz istabu



Skats uz virtuvi



Skats uz gaiteni



Skats uz piemājas zemi, pagalmu



Skats uz piemājas zemi, pagalmu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vairākdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Dikļu pagastā, ciemata Dauguļi Z daļā, pie Dikļu – Dauguļu (V218) autoceļa.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Dikļu – Dauguļu (V218) autoceļa, novērtējamā objekta tuvumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējo apbūvi veido vairākas individuālās dzīvojamās mājas, celtas dažādos gados, dažas vairākdzīvokļu mājas, lauksaimnieciskās ražošanas ēkas, neapbūvētas teritorijas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi, pagalmi klāts ar grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Līdz Dikļiem aptuveni 9km, līdz Valmierai – 22km, Limbažiem – 24km. Dikļos atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, bērnudārzs, kultūras nams, pagasta pārvalde, aptieka. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā sliktu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Dikļu pagastā uzskatāms par samērā sliktu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam mazstāvu projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka brusas, ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1887.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamai mājai ir bojātas pamatkonstrukcijas.

2020.gada 4.novembrī ir veikta ēkas tehniskā apsekošana. Seretificēts būvinženieris A.Urbāns ir atzinis, ka ēkas daļa, kurā atrodas dzīvokļi Nr.3 un Nr.5 ir pirmsavārijas stāvoklī. Bez būves pārbūves tie nav ekspluatējami.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 385/3141 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 5669 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas jumta stāvā**, ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa istabas logi vērsti R debesu puses virzienā – uz ceļu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā sliktu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 37,6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 24,1 m². Dzīvokļa telpu augstums ir no 2,04 m līdz 2,14 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa gaitenī no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietota istaba un virtuve.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna/VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Gaitenis	1	7,0	Krāsojums	Tapetes	Preskart.	Koka	Bez loga	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	24,1	Krāsojums	Tapetes	Preskart.	Koka pildīņu	PVC	Apmierinošs
Virtuve	3	6,5	Krāsojums	Tapetes, Krāsojums	Skaidupl.	-	-	Slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

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

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	Krāsns, plīts
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare ir apmierinošā sliktā tehniskā stāvoklī – vairāk vai mazāk nolietojusies. Dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklis bez mājas remonta nav apdzīvojams.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

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

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

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

2020.gada sākumā likās, ka pasaules un Latvijas ekonomika var uzelpot – neskaidrība, kas bija saistīta ar ekonomiku brekzējošajiem tirdzniecības kariem un Brexit, mazinājās. Taču ekonomikas izaugsmei ir parādīties jauns, ļoti nopietns neskaidrību veicinošs un izaugsmi kavējošs faktors – “Covid-19”.

Pašlaik precīzu vērtējumu par koronavīrusa “Covid-19” ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Vienlaikus jau ir skaidrs, ka šī ietekme ir būtiska, pastāv vērā ņemams recesijas risks. Atsevišķas tautsaimniecības nozares jau šobrīd saskaras ar tā radītajām ekonomiskajām sekām, piemēram, tūrisma un viesmīlības nozare, aviotransports.

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamā īpašuma cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atlaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijai stabilizējoties, nekustamā īpašuma tirgus, pamatā, atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās. Tai pašā laikā līdz Ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies īpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus īpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

2021. gada laikā Dikļu pagastā zemesgrāmatā reģistrēti 5 pirkuma līgumi ar dzīvokļa īpašumiem, kas visi ir notikuši Dikļos.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Dikļu pagastā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir salīdzinoši neaktīvs. Šobrīd piedāvājumā nav dzīvokļu īpašumi. 1m² tirgus cena Valmieras novada pagastos ar daļējām labierīcībām svārstās no 10 EUR/m² līdz 150EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

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

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Dikļu pagasta rajonā un Dikļu pagasta rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā,

koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļu iekštelpu platība.

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

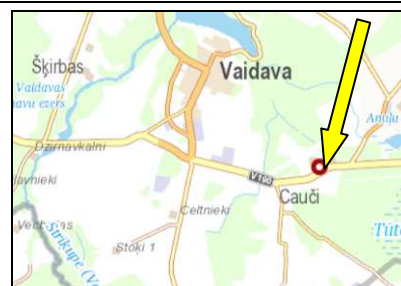
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Dzīvokļa Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Stukūžas, sastāvs: 1istabu dzīvoklis ar kopējo platību 33,1 m², īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 1-stāvu piecu dzīvokļu ēkā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2020.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 500 EUR, jeb 15EUR/m².



Objekts Nr.2. Dzīvokļa Valmieras novadā, Vaidavas pagastā, Cuči, sastāvs: 1istabu dzīvoklis ar kopējo platību 34,7 m², īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu četru dzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2021.gada septembrī, pārdošanas cena bija 500 EUR, jeb 14 EUR/m².



Objekts Nr.3. Dzīvokļa Valmieras novadā, Sēļu pagastā, Idū, sastāvs: 2istabu dzīvoklis ar kopējo platību 37,2 m², īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 1-stāvu divu dzīvokļu ēkā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2021.gada augustā, pārdošanas cena bija 1000 EUR, jeb 27 EUR/m².



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

Salīdzināmais objekts	Valmieras nov., Dikļu pag., Doktorāts Dauguļi 5		Kocēnu pag., Stukūžas		Vaidavas pag., Cauči		Sēļu pag., Krūmiņi	
Darījuma/piedāvājuma laiks		07.2020.		09.2021.		08.221.		
Platība (iekšelpas), kv.m.	37,6	33,1		34,7		37,2		
ārtelpas		nav		nav		nav		
Istabu skaits	1	1		1		2		
Darījuma cena, EUR		500		500		1000		
Stāvu skaits/ stāvs	2(2)	1(1)		2(2)		1(1)		
Ēkas tehniskais stāvoklis (pēc vizuālās apsekošanas)	slikts	slikts		apmierinošs		apmierinošs		
Ēkas celšanas gads	1887.	1900.		1930.		1920.		
Ēkas konstruktīvie materiāli	koka/ ķieģeļu	koka		koka		koka		
Komunikācijas	elektrība, krāsns	elektrība, krāsns		elektrība, krāsns		elektrība, krāsns		
Zemes domājamā daļa	ir	ir		ir		ir		
Dzīvokļa apdares stāvoklis	apmierinošs	slikts		apmierinošs		apmierinošs		
Darījuma cenas korekcijas faktori	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Īpašuma tiesību faktors	0%	500	0%	500	0%	1000	0%	1000
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors	0%	500	0%	500	0%	1000	0%	1000
Pārdošanas nosacījumu faktors	0%	500	0%	500	-20%	800	0%	800
Finansēšanas nosacījumu faktors	0%	500	0%	500	0%	800	0%	800
Koriģētā darījuma cena, EUR		500		500		800		800
Vienības cena, EUR/kv.m.		15		14		22		
Atrašanās vietas faktors	-10%	-1,51	0%	0,00	3%	0,65		
Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija	0%	0,00	0%	0,00	-15%	-3,23		
Ēkas tehniskā stāvokļa faktors	0%	0,00	-5%	-0,72	-10%	-2,15		
Objekta novietojuma ēkā faktors	-1%	-0,15	0%	0,00	-2%	-0,43		
Objekta platības faktors	-1%	-0,15	-1%	-0,14	0%	0,00		
Objekta apdares faktors	10%	1,51	0%	0,00	0%	0,00		
Palīgtelpu (ārtelpu) faktors	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00		
Komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00		
Autonovietnes, zemes platības faktors	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00		
Plānojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-1,08		
Zemes domājamā daļa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00		
Kopējā korekcija	-2%	-0,30	-6%	-0,86	-29%	-6,24		
Koriģētā vienības vērtība, EUR	15	15		14		15		
Objekta tirgus vērtība, EUR		547		noapaļojot, EUR		500		

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

5.8 Kopsavilkums

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, **dzīvokļa Nr.5**, kas atrodas „**Doktorāts Daugulji**”, **Dauguļos, Dikļu pagastā, Valmieras novadā**, un ir reģistrēts Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000192079 5, kadastra numurs **9652 900 0150**, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 385/3141 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas un zemes, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2021.gada 26.novembrī* ir

500(pieci simti) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Ilze Vikmane 02.11.2021 12:07:42

VIDZEMES RAJONA TIESA

Dikļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000192079 5

Kadastra numurs: 9652 900 0150

Adrese: "Doktorāts Dauguļi" - 5, Dauguļi, Dikļu pag., Valmieras nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 5.		37.6 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96520060137001).	385/3141	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96520060137). <i>Žurn. Nr. 300005422018, lēmums 03.09.2021, tiesnese Jolanta Umīnska</i>	385/3141	
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 18.augusta Valmieras novada pašvaldības izziņa Nr.5.3.3.3/21/39. <i>Žurn. Nr. 300005422018, lēmums 03.09.2021, tiesnese Jolanta Umīnska</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96529000150	-	647	100000192079	Dikļu pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	5
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	647
Kopplatība:	37.60
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	647 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	647 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96520060137001005	"Doktorāts Daugulji" - 5, Daugulji, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223	481

Kadastrālā vērtība (EUR):	481
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	26.05.2021
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	481 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	370 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.05.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	37.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	37.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	37.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	24.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.5
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	2.14	2.06	2.21	7.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.04	2.04	2.04	24.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.14	2.06	2.21	6.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

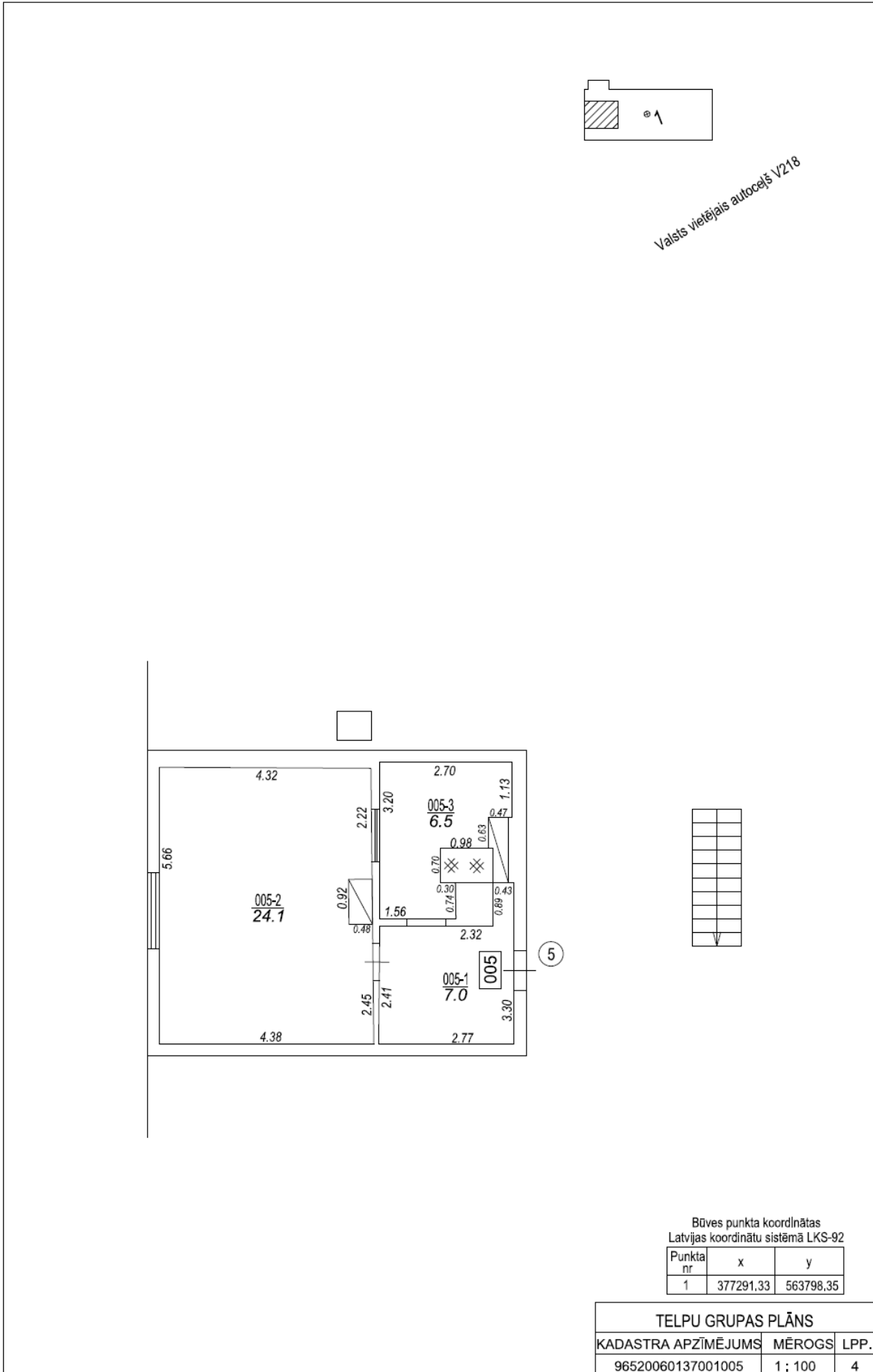
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 20.05.2021

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96529000150	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

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



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	377291,33	563798,35

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
96520060137001005	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96520060137	Doktorāts Dauguji	991	100000192079	Dikļu pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	991
Kopplatība:	0.5669
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5716 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	5716 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96520060137	626/3141	224	"Doktorāts Dauguji", Dauguji, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	1122
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5669
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1122 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2268 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96520060137001	626/3141	767	"Doktorāts Dauguji", Dauguji, Dikļu pag.,	Dzīvojamā māja

			Valmieras nov., LV-4223	
96520060137002	1/1	37	"Doktorāts Dauguli", Dauguļi, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223	Šķūnis
96520060137003	1/1	80	"Doktorāts Dauguli", Dauguļi, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223	Šķūnis
96520060137004	1/1	26	"Doktorāts Dauguli", Dauguļi, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223	Šķūnis
96520060137006	1/1	12	"Doktorāts Dauguli", Dauguļi, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223	Šķūnis

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5669
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1990
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.1990
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0077
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0077
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3602
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0902	0.5669	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7313030500	biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.5669	ha
2	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.1800	ha
3	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.0600	ha
4	-	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0100	ha
5	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.1500	ha
6	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0400	ha
7	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.1300	ha

8	-	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0060	ha
---	---	------------	---	--------	----

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96520060137001	626/3141	767	"Doktorāts Dauguli", Dauguli, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	4594
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	26.05.2021
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4594 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3454 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	349.0
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1887
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.05.2021

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	349
Lietderīgā platība (kv.m.):	312.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	312.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	312.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	190.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	122.3
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.):	36.3
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	36.3
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	7
Vīrszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	36
Nolietojuma aprēķina datums:	26.05.2021

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese

96520060137001001	"Doktorāts Daugulji" - 1, Daugulji, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223
96520060137001002	"Doktorāts Daugulji" - 2, Daugulji, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223
96520060137001003	"Doktorāts Daugulji" - 3, Daugulji, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223
96520060137001004	"Doktorāts Daugulji" - 4, Daugulji, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223
96520060137001005	"Doktorāts Daugulji" - 5, Daugulji, Dikļu pag., Valmieras nov., LV-4223
96520060137001901	-
96520060137001902	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1257.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	355.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	1887	-	30
Ārsienas un karkasi	Koka brušas, Silikātkieģeļi	Kieģeļu mūris (1 kieģeļa biezumā), Koka gulbūve	1887	-	60
Pārsegumi	Koka sijas, Koka dēji	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	1887	-	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	1887	-	30
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes, Profilētā tērauda loksnes	Profilētā tērauda loksnes, Azbestcimenta loksnes	2021	-	0

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 20.05.2021

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96520060137	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

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

Uzņēmējs:
Reģ.Nr./Personas kods
Juridiskā adrese
Būvspeciālists
Sertifikāta Nr.
Kontaktinformācija

būvinženieris Arnis Urbāns
17016311366
Krimuldas nov., Krimuldas pag., "Saulīti", LV-2144
būvinženieris Arnis Urbāns
4-02415
Telefons 2 9 408 662; info@uzraudziba.lv, www.uzraudziba.lv

Pasūtītājs:
Reģ.Nr./Personas kods
Juridiskā adrese

Kocēnu Novada Dome
90009114171
Alejas iela 8, Kocēni, Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, LV-4220

Pasūtījuma Nr:

2020/11/02/01

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

Būvobjekts
Adrese
Zemes vienības kadastra Nr.

Dzīvojamā māja
Kocēnu novads, Dauguļi, Doktorāts Dauguļi
96520060137001

Būves veids

1122 Triju vai vārāku dzīvokļu mājas



apsekoja sertificēts būvinženieris
Arnis Urbāns

2020.gada 4.novembris

Atis Antons
atis.antons@kocenunovads.lv; telefons +371 2 6424669

Tehniskās apsekošanas uzdevums

Pielikums Nr.1

pie pakalpojuma līguma Nr.

2020/11/02/01

Objekts:

Dzīvojamā māja
Kocēnu novads, Dauguļi, Doktorāts Dauguļi

1. Apsekošanas veids:

Būves vispārīgā vizuālā apskate bez atsegumu veikšanas

Pamatojoties uz LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" prasībām, veikt objekta apsekošanu ar mērķi noteikt tā tehnisko stāvokli **izvērtējot 2.stāva dzīvokli Nr.5**

LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" 8. Apsekošanas pamats ir būves apskate, kuras laikā fiksē un novērtē redzamos būves bojājumus.

*Sniegt vispārīgas ziņas par būvi;

*Novērtēt ēkas pamatu konstrukcijas stāvokli, iespējamās deformācijas;

*Novērtēt nesošo sienu konstrukciju un materiālu stāvokli, iespējamās deformācijas;

*Novērtēt starpstāva pārseguma konstrukcijas stāvokli, iespējamās deformācijas;

*Novērtēt ailu un to aizpildījumu tehnisko stāvokli un iebūves kvalitāti.

*Apsekot jumta nesošo konstrukciju, jumta segumu un lietus ūdens novadsistēmu, konstatējot defektus;

*Apsekot fasādes stāvokli un tās būvniecisko kvalitāti

*Veikt būtiskāko bojājumu fotofiksāciju;

*Saistībā ar atklātajiem defektiem formulēt ieteikumus ēkas īpašniekam turpmākajai nepieciešamajai

Apsekošanas gaitā izstrādājami materiāli

- Tehniskās apsekošanas atzinums (LBN 405-15 ieteiktajā formā).

Sastādīt atbilstoši: 01.07.2015. MK noteikumi Nr.337 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" nosacījumiem.

Pasūtītājs: **Kocēnu Novada Dome**

Lapa Nr. 1 no 20

7. Kopsavilkums

7.1. būves tehniskais nolietojums

Veicot dzīvojamās ēkas būvkonstrukciju apsekošanu ir konstatēts, ka

- * Atmosfēras nokrišņu ietekmē pamatu apmetums ir saplaisājis un nolobījies kā rezultātā tie ir mainījuši sākotnējo novietojumu defeormējoties ~ 8...10cm
- * Ārsienas aizsardzība pret mitrumu nav nodrošināta, jo lietus vēja ietekmē neierobežoti nokļūst gan aiz pamatu cokola daļas apmetuma gan aiz ārsienas apmetuma, kurš arī ir saplaisājis un nolobījies.
- * 1.stāva apmetums ir saplaisājis un nolobījies, kā rezultātā atmosfēras nokrišņu ietekmē ārsienas koka guļbūve ir trupējusi, sairusi un zaudējusi savu nestspēju. Īpaši neapkurinātās ēkas 1.stāva ārsienas apjomā sienas stāvoklis ir vērtējams kā pirmsavārijas.
- * Apsekojamā dzīvokļa (APJOMS Nr.1) ārsienas, pārsegums un jumta konstrukcijas slogo pirmsavārijas stāvoklī esošās 1.stāva (APJOMS Nr.2) pamatus, ārsienas un pārsegumu. Nenosakāmā laikā vēja, sniega slodžu un jebkādu citu slodžu ietekmē var notik būvkonstrukciju sabrukums.
- * 2.stāva apdzīvotajā dzīvoklī ir notikusi sienas sēšanās (apmēram 5cm), griestu sijas galu trupe un iespējama jumta konstrukcijas telpiskās noturības zudums.
- * Būves telpisko noturību nodrošina ēkas koka guļbūves, garenvirzienā esošās nesošās koka iekšsienas, koka pārseguma siju, un spāru mijiedarbība. Ņemot vērā konstatētos koka
- * Būvei nestrādā lietus ūdens novadīšanas sistēma, kā rezultātā nokrišņi nokļūst uz fasādes tieši bojājot koka guļbūvi.
- * 1.stāva izbūvētiem loga rāmjiem pa perimetru ir novērojama koka trupe un brusu bojājumi

Ēkas konstrukciju nolietojums

Nr.	Konstrukcija	Vērtējums
4.1.	Pamati un pamatne	70%
4.2.	Nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	65%
4.3.	Karkasa elementi: kolonnas rīģeļi un sijas	-
4.4.	Pāsnesošās sienas	-
4.5.	Šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	-
4.6.	Pagraba, starpstāvu un bēniņu pārsegumi	50%
4.7.	Būves tehniskās noturības elementi	65%
4.8.	Jumta elementi	55%
	Konstrukcija	55%
	Segums	55%
	Novadsistēmas	60%
4.9.	Balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	-
	Balkoni	-
	Lodžijas	-
	Lieveņi	-
	Jumtiņi	-
4.10.	Kāpnes un pandusi	45%
4.11.	Starpsienas	50%
4.12.	Grīdas	50%
4.13.	Ailu aizpildījumi	-

Lapa Nr. 19 no 20

	Vārti	-
	Ārdurvis	50%
	Iekšdurvis	-
	Logi	-
	Lūkas	-
4.14.	Apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi	50%
4.15.	Konstrukciju un materiālu ugunsizturība	-
4.16.	Ventilācijas šahtas un kanāli	-
4.17.	Liftu šahtas	-
4.18.	Iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	-
4.19.	Ārējā apdare un arhitektūras detaļas	60%
4.20.	Citas būves daļas	-
7.2.	Secinājumi un ieteikumi	
<p>Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (atjaunošana, pārbūve, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi</p> <p><u>Ēkas turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai neatliekami veicami ir sekojoši pasākumi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Apsekojot būvi ir konstatēti koka nesošo konstrukciju (ārsienu un siju salaiduma vietu) neatgrizeniski bojājumi, kas radušies mitruma ietekmē. Ir izveidojusies trupe, kuras apjomu un ietekmi uz būves nestspēju nav iespējams prognozēt. Šajā sakarā ēkas būvkonstrukciju 5.dzīvokļa un zem tā esošā 3 dzīvokļa apjoms ir uzskatāms par pirmsavārijas stāvoklī esošu. * Nekavējoši veikt 1.stāva neapdzīvotā dzīvokļa Nr.3 griestu pārseguma drošības stiprinājumu izbūvi ēkas garenvirzienā izbūvējot 12x12 cm kolonnu telpas augstumā ik pa 2,0 metriem sadalot un izkliedējot slodzi zem griestiem ar līdzvērtīga šķērsriezuma siju zem griestiem kā arī esošās grīdas līmenī. * Līdz projekta izstrādei un būves pārbūvei dzīvokļos Nr. 3. un 5. Cilvēki atrasties NEDRĪKST * Veikt būves padziļinātu izpēti un pārbūves projektēšanu ievērtējot esošo būvkonstrukciju nestspēju <p>Tehniskā apsekošana veikta 2020.gada 4.novembrī Arnis Urbāns</p> <p style="text-align: center;">BŪVINŽENIERIS <i>Arnis Urbāns</i></p>		





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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