

ATSKAITE
par dzīvokļa Nr.4 „Mellumi”,
Kocēnu pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2021.gada 26.novembris

2021.gada 10.decembris.

Atzinums par dzīvokļa Nr.4,
kas atrodas **Valmieras novadā,**
Kocēnu pagastā, „Mellumi”
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.4, ar kadastra numuru 9664 900 0602, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, „Mellumi”**, un reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.525 4, ar kopējo platību 44,2 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 438/2430 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.4**, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, „Mellumi”**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas jumta stāvā Kocēnu pagastā, Brandeļos.

Atzinums paredzēts Valmieras 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.4, kas atrodas **„Mellumi”, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9664 900 0602)**, 2021.gada 26.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

5 700 (Pieci tūkstoši septiņi simti) eiro.

*** - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums 2021.gada 26.novembris un 6.decembris.**

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

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

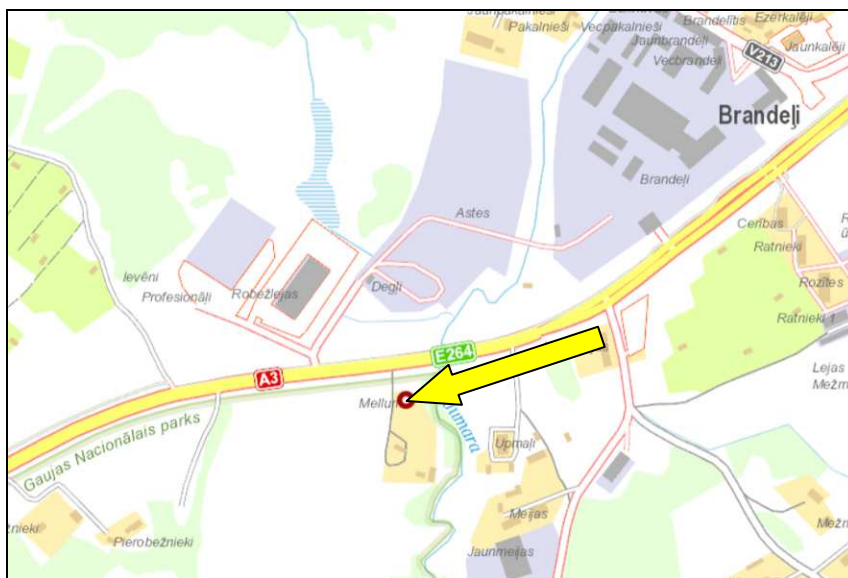
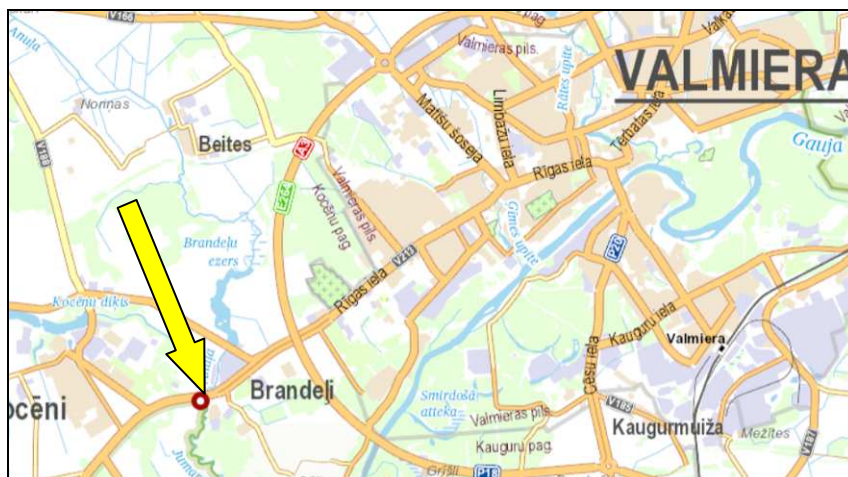
SATURS

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.4 , kas atrodas Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, „Mellumi” .
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	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas jumta stāvā ar kopējo platību 44,2 m ² .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.525 4 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas plāna 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		
			
Skats uz kāpnēm		Skats uz jumta stāva koplietošanas gaiteni, dzīvokļa ārdurvīm	
			
Skats uz istabu		Skats uz istabu	

		
Skats uz virtuvi		Skats uz gaiteni
		
Skats uz piebraucamo ceļu		Skats uz zemi pie apbūves
		
Skats uz piemājas zemi gar autoceļu		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vairākdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Kocēnu pagastā, Brandeļos, pie Valmieras - Rīgas (A3) autoceļa, pie Jumaras upes.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Valmieras - Rīgas (A3) autoceļa, aptuveni 0,5km attālumā no novērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā labu.

Apkārtojā apbūvi veido vairākas vairākdzīvokļu dzīvojamās mājas, celtas pagājušā gadsimta sākumā, autoservisi, autotransporta uzņēmums, neapbūvētas teritorijas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi, pagalmi klāts ar grants segumu.

Apkārtojamās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Līdz Kocēniem aptuveni 1km, līdz Valmierai – 1,5 km. Kocēnos atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, skola, bērnudārzs, kultūras nams, pagasta pārvalde, aptieka, sporta centrs, bet pārējie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Valmierā. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Kocēnu pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam mazstāvu projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1900.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopumā, dzīvojamā māja vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 438/2430 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 1,1407ha.

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 piebraucamo ceļu. Ēka tiek noēnota no labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 44,2 m², t.sk. dzīvojamā platība – 31,5 m². Dzīvokļa telpu augstums ir no 2,32 m līdz 2,37 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa gaitenī no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietota istaba Nr.2 un caurstaigājama virtuve,
- no virtuves ir ieeja istabā Nr.1.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna/ VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	15,9	Krāsojums	Krāsojums	Krāsoti dēļi	Koka pildīņu	PVC	Samērā slikts

Dzīvojamā istaba	2	15,6	Krāsojums	Tapetes	Krāsoti dēļi	Koka pildīņu	PVC	Samērā slikts
Gaitenis	3	5,9	Krāsojums	Tapetes	Preskart.	Koka pildīņu	Bez loga	Apmierinošs
Virtuve	4	6,8	Krāsojums	Krāsojums	Preskart.	-	-	Slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstošā	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 samērā sliktā tehniskā stāvoklī – vairāk vai mazāk nolietojusies. Dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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 īrniekiem, 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 bremzējošajiem tirdzniecības kariem un Brexit, mazinājās. Taču ekonomikas izaugsmei ir parādījies 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 Kocēnu pagastā zemesgrāmatā reģistrēti 17 pirkuma līgumi ar dzīvokļa īpašumiem.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Kocēnu pagastā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir salīdzinoši neaktīvs. Šobrīd piedāvājumā atrodas trīs labiekārtoti dzīvokļu īpašumi, no kuriem divi atrodas Brandeļos. 1m² tirgus cena Valmieras piepilsētā, ar daļējām labierīcībām svārstās no 80 EUR/m² līdz 450EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Kocēnu pagastā	X	
2.Ēkas novietojums Kocēnu 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 analoģu 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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Kocēnu pagasta rajonā un Kocēnu 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, Mellumi, sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 37 m², īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu vairākdzīvokļu ēkā, 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2021.gada februārī, pārdošanas cena bija 4500 EUR, jeb 122 EUR/m².



Objekts Nr.2. Dzīvokļa Valmieras novadā, Kauguru pagastā, Līčos, sastāvs: 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 74,5 m², īpašuma sastāvā nav zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu vairākdzīvokļu ēkas, kas bloķēta ar nedzīvojamām telpām, 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2020.gada martā, pārdošanas cena bija 7200EUR, jeb 97 EUR/m².



Objekts Nr.3. Dzīvokļa Valmieras novadā, Brenguļu pagastā, Abullejas, sastāvs: 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 94,3 m², īpašuma sastāvā ir zeme. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2020.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 12000EUR, jeb 127 EUR/m².



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

Salīdzināmais objekts	Valmieras nov., Kocēnu pag., Mellumi dz.4	Kocēnu pag., Mellumi	Kauguru pag., Līči, Grandāni	Brenguļu pag., Abullejas
Darījuma/piedāvājuma laiks		02.2021.	03.2020.	10.2020.
Platība (iekštelpas), kv.m.	44,2	37,0	74,5	94,3
ārtelpas		nav	nav	nav
Istabu skaits	2	2	3	3
Darījuma cena, EUR		4500	7200	12000
Stāvu skaits/ stāvs	2(2)	2(2)	1(2)	1(2)
Ēkas tehniskais stāvoklis (pēc vizuālās apsekošanas)	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēkas celšanas gads	1900.	1900.	1950.	1826.
Ēkas konstruktīvie materiāli	ķieģeļu	ķieģeļu	ķieģeļu	laukakmens
Komunikācijas	elektrība, krāsns	elektrība, krāsns	elektrība, ūdensvads, kanalizācija, krāsns	elektrība, krāsns
Zemes domājamā daļa	ir	ir	nav	ir
Dzīvokļa apdares stāvoklis	samērā slikti	slikti	samērā slikti	apmierinošs
Darījuma cenas korekcijas faktori		% EUR	% EUR	% EUR
Ipašuma tiesību faktors		0% 4500	0% 7200	0% 12000
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors		0% 4500	10% 7920	5% 12600
Pārdošanas nosacījumu faktors		0% 4500	0% 7920	0% 12600
Finansēšanas nosacījumu faktors		0% 4500	0% 7920	0% 12600
Koriģētā darījuma cena, EUR		4500	7920	12600
Vienības cena, EUR/kv.m.		122	106	134
Atrašanās vietas faktors		0% 0,00	15% 15,95	3% 4,01
Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		0% 0,00	5% 5,32	-5% -6,68
Ēkas tehniskā stāvokļa faktors		0% 0,00	-5% -5,32	0% 0,00
Objekta novietojuma ēkā faktors		0% 0,00	-2% -2,13	-2% -2,67
Objekta platības faktors		-2% -2,43	10% 10,63	17% 22,71
Objekta apdares faktors		10% 12,16	0% 0,00	-10% -13,36
Palīgtelpu (ārtelpu) faktors		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Komunikācijas		0% 0,00	-15% -15,95	0% 0,00
Autonovietnes, zemes platības faktors		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Plānojums		0% 0,00	-1% -1,06	-1% -1,34
Zemes domājamā daļa		0% 0,00	5% 5,32	0% 0,00
Kopējā korekcija		8% 9,73	12% 12,76	2% 2,67
Koriģētā vienības vērtība, EUR	129	131	119	136
Objekta tirgus vērtība, EUR		5697	noapaļojot, EUR	5700

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 neminētiem) 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 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,
- 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.4**, kas atrodas „**Mellumi**”, **Kocēnu pagastā, Valmieras novadā**, un ir reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.525 4, kadastra numurs **9664 900 0602**, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 438/2430 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas un zemes, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2021.gada 26.novembrī* ir

5 700(pieci tūkstoši septiņi 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 12:08:45

VIDZEMES RAJONA TIESA

Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 525 4

Kadastra numurs: 9664 900 0602

Adrese: "Mellumi" - 4, Kocēnu pag., Valmieras nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 4.		44.2 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96640080141001).	438/2430	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96640080141).	438/2430	
<i>Žurn. Nr. 300005422038, lēmums 27.08.2021, tiesnese Baiba Lielpētere</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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. 5.3.3.3/21/43.		
<i>Žurn. Nr. 300005422038, lēmums 27.08.2021, tiesnese Baiba Lielpētere</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		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1. iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96649000602	-	3865	525	Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	4
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3865
Kopplatība:	44.20
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96640080141001003	"Mellumi" - 4, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	2264
Kadastrālā vērtība (EUR):	2264	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	27.05.2021	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2264 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4599 (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:	4	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.05.2021	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	44.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	44.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	44.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.7
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	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.32	2.32	2.32	15.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.32	2.32	2.32	15.6	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.37	2.37	2.37	5.9	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.37	2.37	2.37	6.8	-

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	96649000602	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	27.08.2021	-

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



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
0/1	-	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	7422
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.1407
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7422 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8887 (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
96640080141001	0/1	-	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	13097
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	27.05.2021
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	13097 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	26804 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	300.4
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.05.2021

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	300.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	243.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	243.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	243.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	177.2

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	66.2
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.):	57
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	57
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	7
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	37
Nolietojuma aprēķina datums:	03.06.2021

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa /elementa kods	Tipa /elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	227.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1116.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	20.05.2021	9-01/1018669-5/1	Valsts zemes dienests
Labiekārtojuma anketa	20.05.2021	1018699-5/1	Ilze Vikmane; Valsts zemes dienests

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	1900	-	60
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	Kieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	1900	-	30
Pārsegumi	Koka sijas, Koka dēļi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	1900	-	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	1900	-	30
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	2000	-	42

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				
96640080141002	1/1	1332	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Saimniecības ēka
96640080141003	1/1	639	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Saimniecības ēka
96640080141004	1/1	129	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
96640080141005	1/1	129	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
96640080141006	1/1	194	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
96640080141007	1/1	435	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
96640080141008	1/1	192	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
96640080141009	1/1	555	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
96640080141010	1/1	213	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
96640080141011	1/1	43	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
96640080141012	1/1	43	"Mellumi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.1407
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
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:	0.1457
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0625
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0625
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.7957

Zemes zem ceļiem platība:	0.0825
Pārējās zemes platība:	0.0543

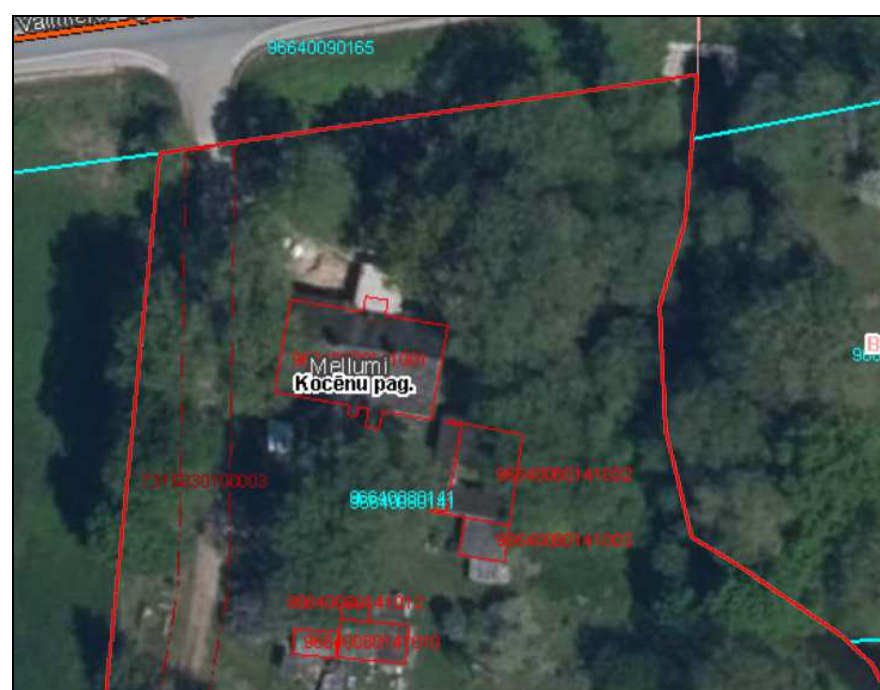
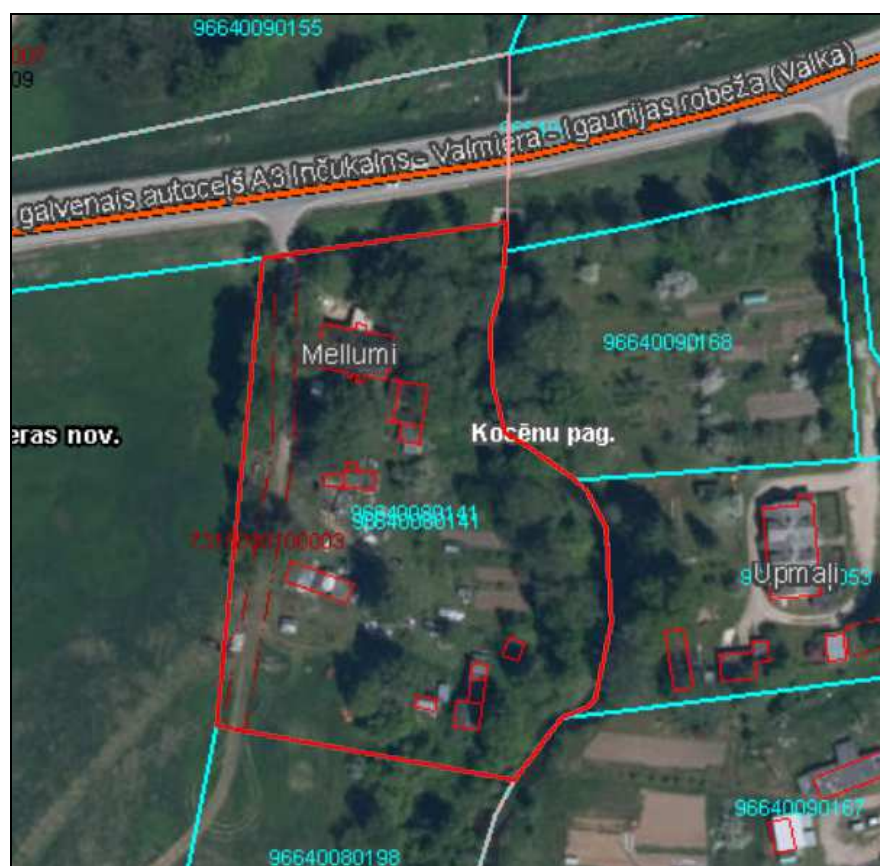
Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.2000	ha
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.9407	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.02.2000	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.2800	ha
2	02.02.2000	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.1400	ha
3	02.02.2000	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0600	ha
4	02.02.2000	110201	ūdensteces aizsargjoslas teritorija	0.4200	ha

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



LATVIAK - S3 - 290



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