

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Miera ielā 8 - 15, Sedā, Valmieras novadā novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada dome

Novērtēšanas datums:

2022.gada 5.oktobris

2022.gada 5.oktobrī
Reģ. Nr. D – 22/90

Valmieras novada domei

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Miera ielā 8 -15, Sedā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Ļ.cien. kundzes un god. kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Miera ielā 8 - 15, Sedā, Valmieras novadā**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Sedas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 1000 0011 5266 - 15 nostiprināts Sedas pilsētas pašvaldībai, reģ. Nr. 90000069811, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9413 900 0255, kura sastāvā ietilpst **trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 71,1 m² un kopīpašuma 711/10562 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (būves) (kadastra apzīmējums 9413 001 0134 001), zemes (kadastra apzīmējums 9413 001 0134)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2022.gada 5.oktobrī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 200

(divi tūkstoši divi simti euro);

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	9
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	14
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	16
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu apliecība;
2. pielikums – telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa Miera ielā 8 - 15, Sedā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Miera iela 8 - 15, Seda, Valmieras novads					
Kadastra numurs	9413 900 0255					
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2007.gada 12.februāra Sedas domes pilsētas izziņas Nr. 1-9/57 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Sedas pilsētas pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000069811. Pie dzīvokļa īpašuma pieder kopīpašuma 711/10562 domājamās daļas no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 9413 001 0134 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 9413 001 0134).					
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.					
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada dome					
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.					
Objekta apsekošanas datums	2022.gada 5.oktobris.					
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.					
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:						
Istabu skaits	3					
Kadastrālā vērtība	EUR 2187.					
Sērija	Stalīna laika māja (divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu māja).					
Ēkas būvniecības gads	1956.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati - laukakmens, ārsienas- ķieģeļu mūris					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu koka konstrukcijas ar azbestcimenta lokšņu segumu					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtotība)	Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – apmierinošs. Koplietošanas telpas (kāpņu telpa) – apmierinošā stāvoklī.					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.					
Stāvu skaits ēkai	2					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	50,9 m ² .					
Dzīvokļa kopējā platība	71,1 m ² .					
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai. Viena istaba (telpa Nr. 2) caurstaigājamā.					
Dzīvokļa, dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai (izpildes datums 09.12.2005. - 40%). Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/daļēji apmierinošs un kopumā dzīvoklim nepieciešams kapitālais remonts.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>istaba</i>	<i>presskartons</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>Koka</i>	<i>Koka</i>
2	<i>istaba</i>	<i>presskartons</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>Koka</i>	<i>Koka</i>
3	<i>istaba</i>	<i>presskartons</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>Koka</i>	<i>Koka</i>
4	<i>virtuve</i>	<i>presskartons</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>Koka</i>	<i>Koka</i>

5	<i>Vannas istaba</i>	<i>flīzes</i>	<i>flīzes</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>Koka</i>
6	<i>tualete</i>	<i>flīzes</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>Koka</i>
7	<i>koridors</i>	<i>presskartons</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>Koka</i>
8	<i>koridors</i>	<i>presskartons</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>Koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Koka.				
Komunikācijas		Elektrība - 220V; siltumapgāde – krāsns, ūdensapgāde, kanalizācija – pilsētas.				
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī.				
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Apkārtne/satiksme		Dzīvoklis atrodas Sedas pilsētas centrā, infrastruktūra – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un komercobjektu apbūve. Apkārtne ir vairākas mācību iestādes, parks, ēdināšanas iestādes, Sedas pareizticīgo baznīca, netālu atrodas Sedas pilsētas dome un citi infrastruktūru veidojoši objekti. Sabiedriskā starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 200 m attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.				
Piezīmes		Par dzīvokļa izmantošanu nav noslēgts īres līgums.				

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis vienai ģimenei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

NĪ tirgū lielāks pieprasījums ir pēc divistabu un vienistabas dzīvokļiem, galvenokārt, zemo komunālo maksājumu dēļ. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Noteicošais rādītājs dzīvokļu iegādei ir apkārt esošā

infrastruktūra – skolu, bērnudārzu, tirdzniecības vietu esamība, dažādu citu sabiedrībai nozīmīgu objektu atrašanās. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi – no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus).

Kopš 2020.gada maija līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Seda pilsētā ir reģistrēti 20 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļu īpašumiem, 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divistabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļu īpašumiem. Sedas pilsētas sērijveida dzīvokļu cenas vidēji ir robežās 30- 350 EUR/m².

Šobrīd portālā ss.com Sedā nav pārdošanā neviena dzīvokļa.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme samazinās, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- par dzīvokļa izmantošanu nav noslēgts īres līgums;
- ģeogrāfiskais izvietojums – Sedas pilsētas centrs ar labu sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamā māja ir pieslēgta Sedas pilsētas centrālo komunikāciju tīkliem (ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde);
- dzīvojamā māja ir apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, kopumā dzīvoklim nepieciešams kapitālais remonts;
- dzīvoklis atrodas Staļina laika māja (divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu māja) 1.stāvā;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs;
- dzīvokļa plānojums atbilst telpu inventarizācijas plānā uzrādītajai telpu grupas plāna shēmai;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī;
- vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas, patapinājuma līgumiem un īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par vienas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

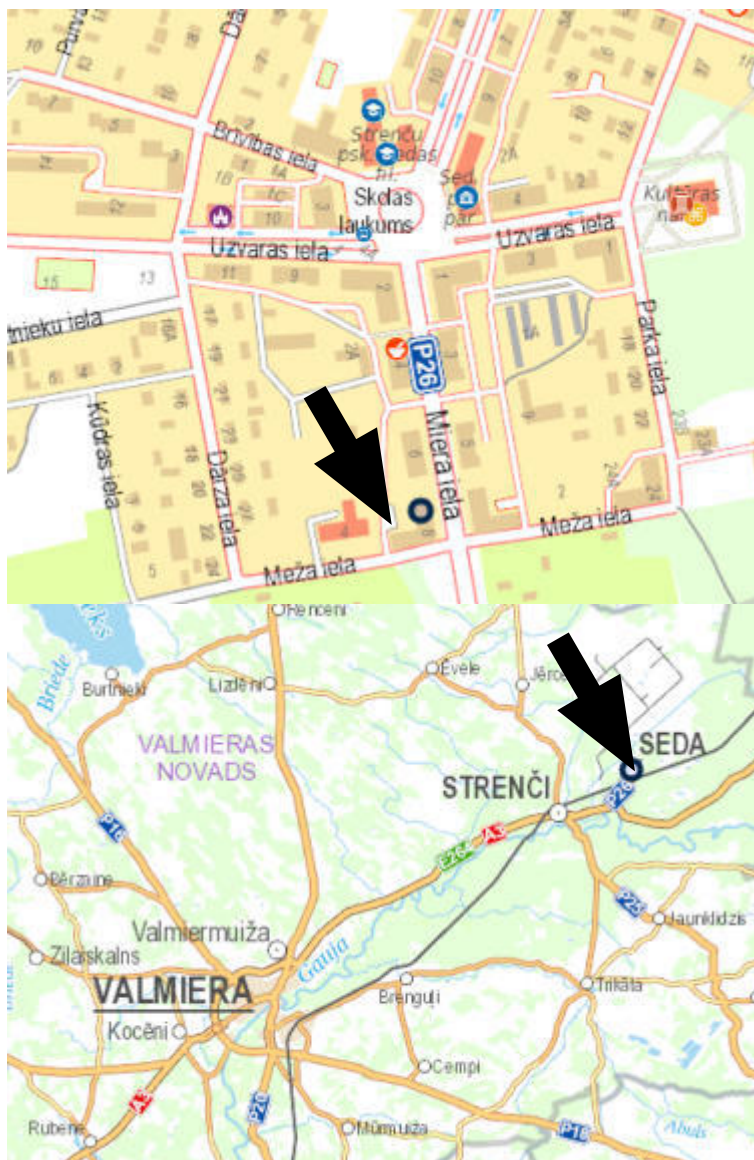
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama ***tirgus (salīdzināmo darījumu)*** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Sedas pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu>



Avots: kadastrs.lv

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



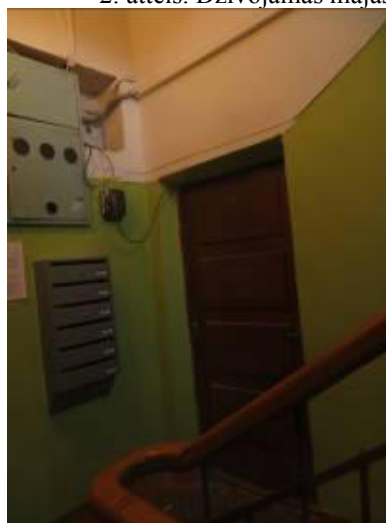
1.attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



2.attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



3.attēls. . Kāpņu telpas ārdurvis



4.attēls. Kāpņu telpa



5.attēls. Dzīvojamā istaba Nr. 1



6.attēls. Dzīvojamā istaba Nr.1



7.attēls. Dzīvojamā istaba Nr. 1



8.attēls. Dzīvojamā istaba Nr. 1



9.attēls. Dzīvojamā istaba Nr. 2



10.attēls. Dzīvojamā istaba Nr. 2



11.attēls. Vannas istaba



12.attēls. Vannas istaba



13.attēls. Vannas istaba



14.attēls. Tualete



15.attēls. Koridors



16.attēls. Koridors



17.attēls. Virtuve



18.attēls. Virtuve



19.attēls. Virtuve



20.attēls. Virtuve



21.attēls. Dzīvojamā istaba Nr. 3



22.attēls. Dzīvojamā istaba Nr. 3



23.attēls. Skats no pagalma puses



24.attēls. Skats no Miera ielas puses

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (dzīvokļa novietojums ēkā), ēkas un dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli Sedā, Valmieras novadā, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur "+" zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet "-" zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Sedā, Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

1.tabula

Salīdzināmie objekti

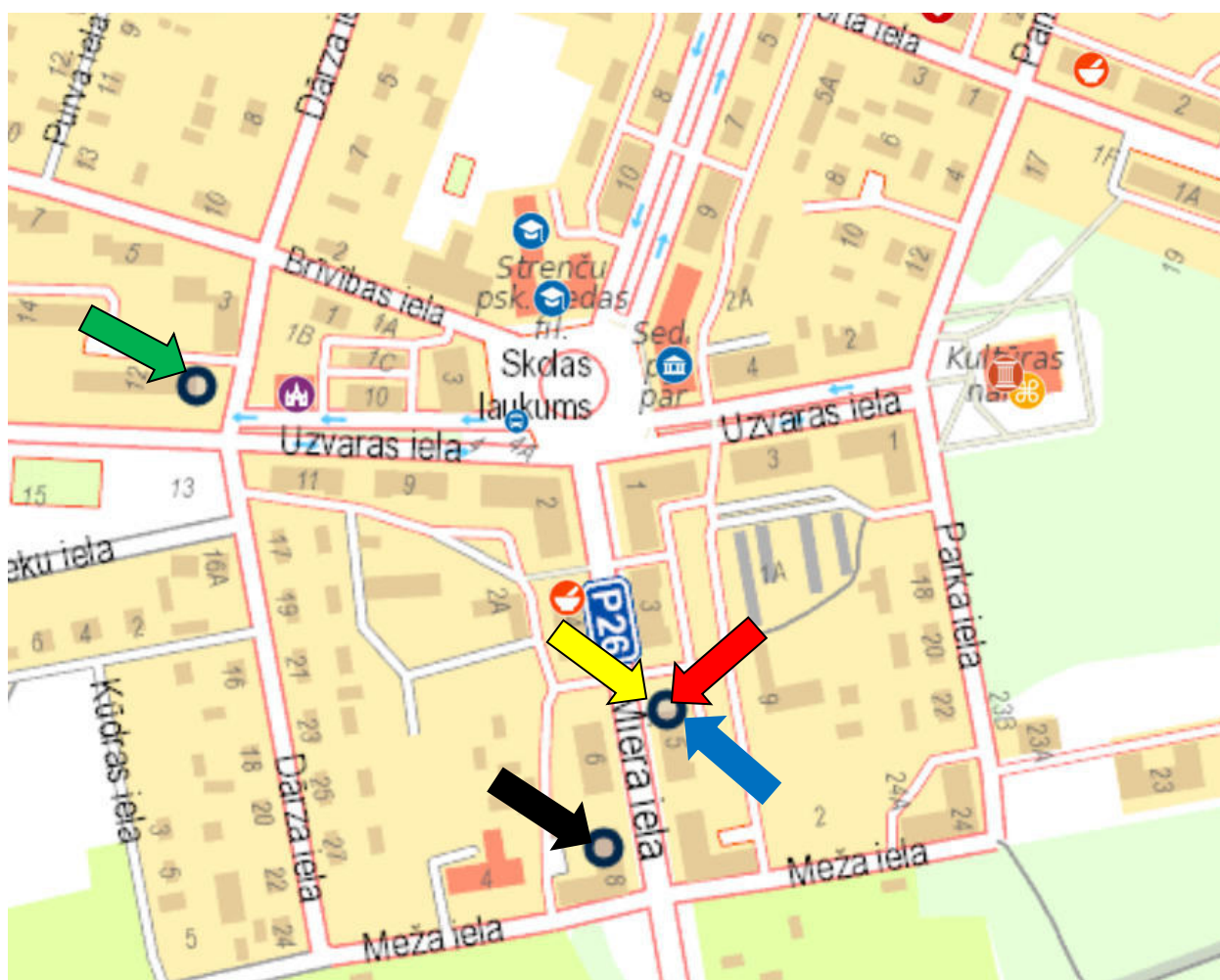
<p>Objekts Nr.1 Īpašums Miera iela 5-1, Seda, Valmieras novads</p> 	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 9413 900 0333, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 70,0m², trīsistabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tirdzniecības vietas, mācību iestādes, blakus atrodas kultūras un atpūtas parks. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centrālajām komunikācijām: ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde. Gāzes apgāde – vietējā, balons. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 28.06.2021., pārdošanas cena 2040 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 Īpašums Miera iela 5-4, Seda, Valmieras novads</p> 	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 9413 900 0283, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 71,0, trīsistabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tirdzniecības vietas, mācību iestādes, blakus atrodas kultūras un atpūtas parks. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centrālajām komunikācijām: ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde. Gāzes apgāde – vietējā, balons. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 28.06.2021., pārdošanas cena 2040 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3 Īpašums Dārza iela 12-41, Seda, Valmieras novads</p> 	<p>Dzīvoklis, kadastra Nr. 9413 900 0326, atrodas 103.sēijas piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 49,7 m², divistabu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tirdzniecības vietas, mācību iestādes, blakus atrodas kultūras un atpūtas parks. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta visām pilsētas centrālajām komunikācijām: ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde, siltumapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 21.04.2021., pārdošanas cena 2440 EUR.</p>

Objekts Nr.4
Īpašums Miera iela
5-8, Seda,
Valmieras novads



Dzīvoklis, kadastra Nr. 9413 900 0329, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 54,7 m², divstābu plānojums. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tirdzniecības vietas, mācību iestādes, blakus atrodas kultūras un atpūtas parks. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centrālajām komunikācijām: ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde. Gāzes apgāde – vietējā, balons. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Darījuma laiks: 28.06.2021., pārdošanas cena 1740 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Miera ielā 8 - 15, Sedā, Valmieras novadā* kopējās platības 1 m² vērtība ir EUR 31,53 (skat.2.tabula).

Dzīvokļa *Miera ielā 8 - 15, Sedā, Valmieras novadā* tirgus vērtības noteikšana:

$$71,1 \text{ m}^2 \times 31,53 \text{ EUR/m}^2 = 2\,241,78 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\,200 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

71,1 m² – dzīvokļa kopējā platība,
31,53 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Gaujmalas	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi				
	Miera iela 8-15, Seda, Valmieras novads	Miera iela 5-1, Seda, Valmieras novads	Miera iela 5-4, Seda, Valmieras novads	Dārza iela 12-41, Seda, Valmieras novads	Miera iela 5-8, Seda, Valmieras novads	
Darījuma datums		28.06.2021	28.06.2021	28.06.2021	28.06.2021	
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d	
Palīgēku īpašumtiesības	ir	ir	ir	ir	ir	
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2040	2040	2440	1740	
Kopējā telpu platība, m ²	71,1	70,0	71,0	54,4	54,7	
Kopējā balkona (lodžijas) platība, m ²	nav	nav	nav	nav	nav	
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		29,14	28,73	44,85	31,81	
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		5	5	5	5	
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0	
Kopējā pamatkorekcija		5	5	5	5	
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,05	1,05	1,05	
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		30,60	30,17	47,10	33,40	
Dzīvojamās mājas sērija	Staļina laika ēka	Staļina laika ēka	Staļina laika ēka	103.sērija	Staļina laika ēka	
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	1./2	1./2	2./2	1./5	1./2	
Istabu skaits	3	3	3	3	2	
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde (pilsētas)	ir	ir	ir	ir	ir	
* kanalizācija (pilsētas)	ir	ir	ir	ir	ir	
* apkure (centrālā)	malkas (krāsns)	malkas (krāsns)	malkas (krāsns)	ir	malkas (krāsns)	
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir	
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir	
Korekcijas						
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0	
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		0	0	0	0	
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām		0	0	0	0	
Korekcija uz mājas kapitālītāti, sēriju		0	0	-7	0	
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0	
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēkā		0	-5	0	0	
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		0	0	-7	-7	
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0	
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		0	0	0	0	
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		0	0	0	0	
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		0	0	-10	0	
Korekcija uz mājas fizisko stāvokli		0	0	0	0	
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0	
Citas korekcijas		0	0	0	0	
Kopējā korekcija		0	-5	-24	-7	
Korekcijas koeficients		1,00	0,95	0,76	0,93	
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	31,53	30,60	28,66	35,79	31,06	
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2241,78					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2200					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Miera ielā 8 - 15, Sedā, Valmieras novadā** novērtējumu 2022.gada 5.oktobrī ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 200

(divi tūkstoši divi simti euro);

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo, apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs **Juris Guntis Vjaksē**

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000115266 - 15

Kadastra numurs: 94139000255

Miera iela 8 - 15, Seda, Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr.15. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 9413 001 0134). <i>Žurn. Nr. 300001942280, lēmums 05.03.2007., tiesnese Aija Grāve</i>	711/10562	71.1 m ²
<i>II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Sedas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000069811. 1.2. Pamats: 2007.gada 12.februāra Sedas pilsētas domes izziņa Nr.1-9/57. <i>Žurn. Nr. 300001942280, lēmums 05.03.2007., tiesnese Aija Grāve</i>	1	

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 Bērziņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 25.09.2022. 18:00:10.

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.

Uzsk. Nr. 1-6-9413-234/1

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

VALKAŠ rajons

_____ pagasts

SEDA pilsēta/pilsētas lauku teritorija

Telpu grupas adrese MIERA IELA 8-15

Telpu grupas numurs būvē 001-015

Telpu grupas nosaukums DZĪVOKĻIS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Arhīva lietas Nr. 352 237

200 7 . gads

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 94130010134001015-01

Lapu skaits: 8

TELPU GRUPAS KADAстра APZĪMĒJUMS

94130010134001015

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Valkas raj.
Seda
Miera iela 8-15
Pasta indekss LV-4728



Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:

Inese Zaula

Izpildes datums: 09/01/2007

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:

Jānis Krūkliņš

Pārbaudes datums: 09/01/2007

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 94130010134001015-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 94130010134001015
4. Telpu grupas adrese: Valkas raj., Seda, Miera iela 8-15, pasta indekss LV-4728
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 09/12/2005
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: SEDAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 02/01/2007
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Inese Zaula
9. Izpildes datums: 09/01/2007
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Jānis Krūkliņš
11. Pārbaudes datums: 09/01/2007
12. Iesniegtie dokumenti:
02.01.2007. Nr.151269, Sedas pilsētas dome, Pasūtījuma pieteikums
13. Apsekošanas datums: 09/12/2005
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 14
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Valda Andersone

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 94130010134001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11000203 daudzdzīvokļu vienkārtība un divkārtību mājas ar mūra ārsienām
4. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 2
 - 6.2. Pazemes: 0
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1957
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 726.6
11. Būvtilpums (kub.m.): 4745
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 1134.8
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 1056.2
 - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 1051.4
 - 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0

14. Telpu grupu skaits būvē: 21
 15. Dzīvokļu skaits būvē: 18

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
 2. Telpu grupas numurs būvē: 015
 3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
 5. Telpu skaits telpu grupā: 8
 6. Telpu grupas novietojums būvē:
 6.1. Augstākā stāva numurs: 1
 6.2. Zemākā stāva numurs: 1
 7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 71.1
 8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 3
 9. Telpu grupas labiekārtojums:
 9. 1. Centrālā apkure
 9. 4. Elektroapgāde
 9. 5. Aukstā ūdens apgāde
 9. 6. Karstā ūdens apgāde
 9. 8. Kanalizācija
 9. 9. Tualetes telpa
 9. 10. Vannas (dušas) telpa

11. Apsekošanas datums: 09/12/2005

12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

VALSTS ZEMES DIENESTA
 VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
 Nekustamā īpašuma lietā Nr. 352
 atsavināšanas aizliegumi un cita veida
 apgrūtinājumi nav reģistrēti

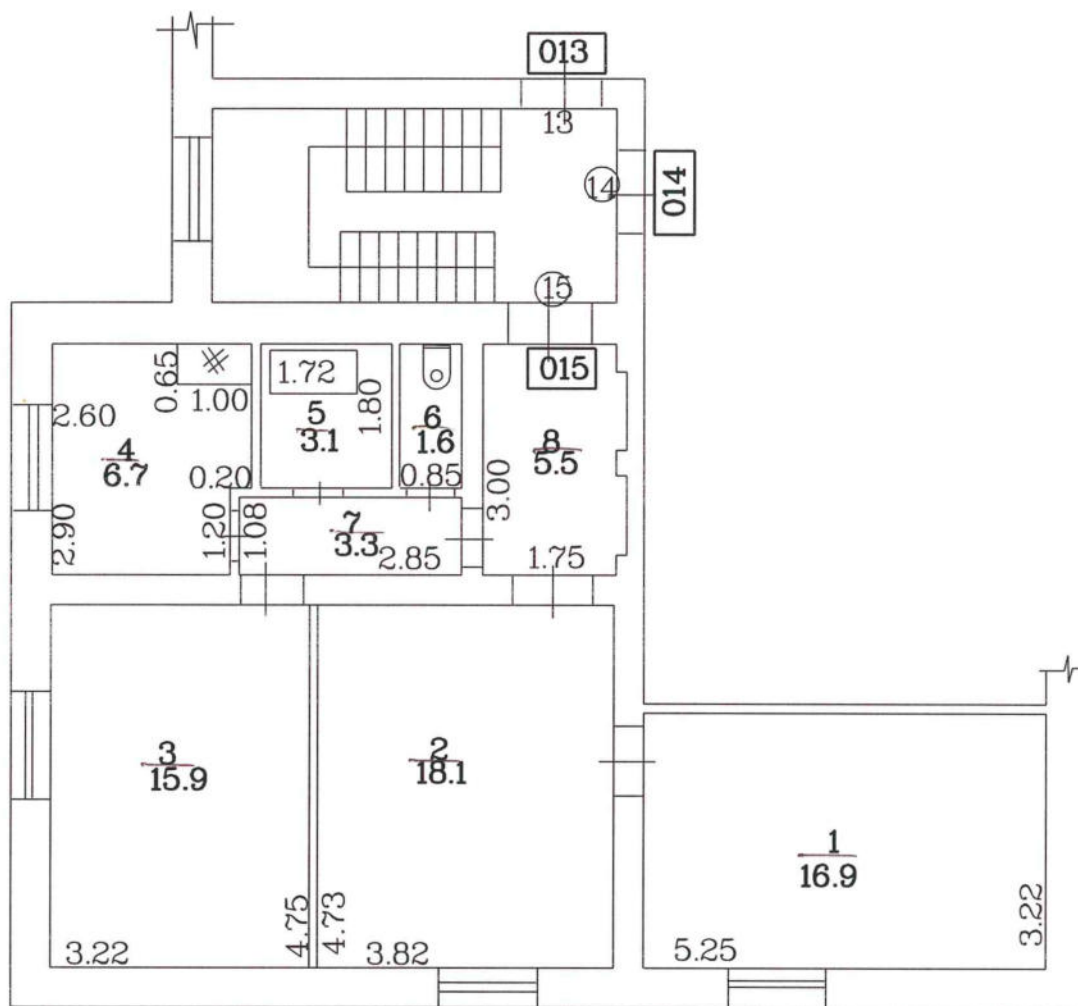
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	71.1
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.):	71.1
Dzīvokļa platība (kv.m.):	71.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	50.9
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.):	20.2

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	16.9	3	
2	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	18.1	3	
3	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	15.9	3	
4	1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	6.7	3	
5	1	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3.1	3	
6	1	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.6	3	
7	1	Gāitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3.3	3	

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
8	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	5.5	3	

TELPU GRUPAS PLĀNA SHĒMA





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94139000255	-	2186	100000115266	Seda, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	15
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2186
Kopplatība:	71.10
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2186 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2225 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2186 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2225 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
94130010134001015	Miera iela 8 - 15, Seda, Valmieras nov., LV-4728	2049
Kadastrālā vērtība (EUR):		2049
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		2049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		2080 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:		Dzīvoklis
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		1
Telpu skaits:		8
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		09.12.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	71.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	71.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	71.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	50.9
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	20.2
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 paligtelpu 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	1	3.0	-	-	16.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	18.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	15.9	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	6.7	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	3.1	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	1.6	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	3.3	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	5.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
94130010134	Miera iela 8, Seda, Valmieras nov., LV-4728	86.23	711/10562

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
94130010134001	Miera iela 8, Seda, Valmieras nov., LV-4728	50.89	711/10562	-

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	94139000255	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sedas pilsētas zemesgrāmata	05.03.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	12.02.2007	-	Sedas pilsētas dome

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. *15*

Izsniegts

SIA «Dzieti»

firma

Reģistrācijas Nr.

42403010964

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 24. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 24. oktobrim

datums

A. Kandeļe

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. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 10. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Pavlova Aija