

# **ATSKAITE**

**par dzīvokļa Nr.6 Imanta ielā 9,  
Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā  
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 10.aprīlis

2024.gada 24.aprīlis.

Atzinums par dzīvokļa Nr.6,  
kas atrodas **Valmieras novadā,**  
**Zilākalna pagastā, Zilaiskalnā, Imanta ielā 9**  
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.6, ar kadastra numuru 9696 900 0289, kas atrodas **Valmieras novadā, Zilākalna pagastā, Zilaiskalnā, Imanta ielā 9**, un reģistrēts Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 48-6, ar kopējo platību 56,2 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 5620/166640 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.6**, kas atrodas **Valmieras novadā, Zilākalna pagastā, Zilaiskalnā, Imanta ielā 9**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Laukprojekta” sērijas daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Zilākalna pagastā, Zilaiskalna ciemata D daļā.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldības vajadzībām – izsoles sākumcenas noteikšanai, 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.6, kas atrodas **Imanta ielā 9, Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9696 900 0289)**, 2024.gada 10.aprīlī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

**14 600** (četrpadsmit tūkstoši seši 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.**

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

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

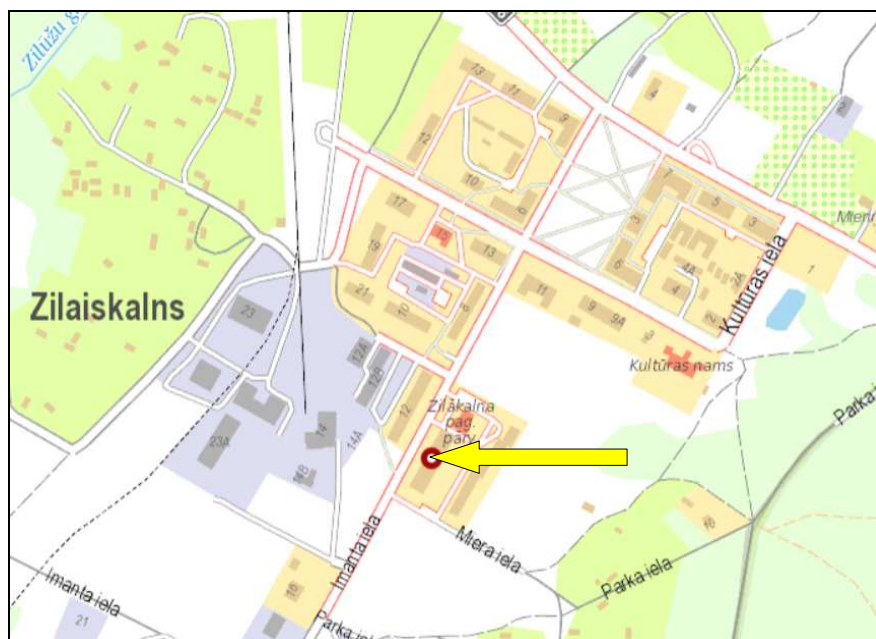
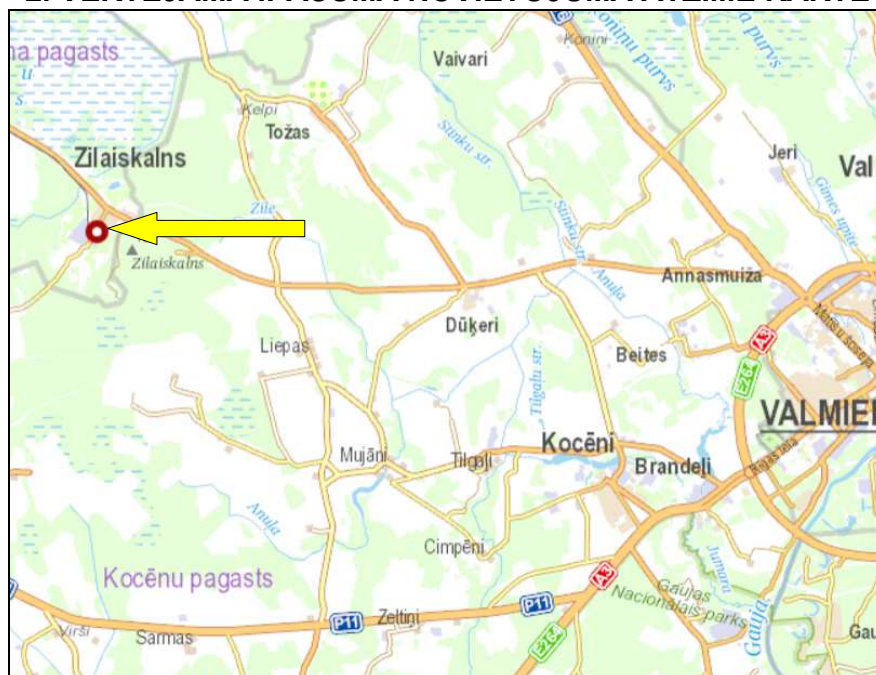
# SATURS

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

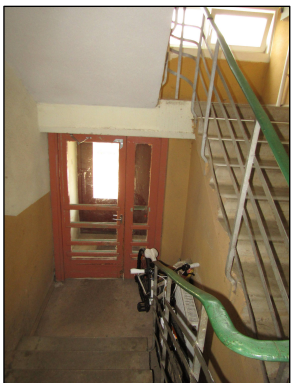
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums             | Dzīvoklis <b>Nr.6</b> , kas atrodas <b>Valmieras novadā, Zilākalna pagastā, Zilāskalnā, Imanta ielā 9.</b>                                                                                                                                                    |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | Valmieras novada pašvaldība.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                  |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2024.gada 10.aprīlis.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību, izsoles sākumcenas noteikšanai.                                                                                                                               |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.                                                                                                                                                                                                              |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Ilgāku laiku neizmantots dzīvoklis.                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Laukprojekta” sērijas daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 56,2 m².                                                                                                                                                |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 48-6 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br>LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi   | - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām;<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.                                                                 |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

### 3.FOTOATTĒLI

|                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |
| Skats uz dzīvojamo māju                                                             | Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu                                          |                                                                                       |
|   |    |    |
| Skats uz kāpņu telpu, dzīvokļa ārdurvīm                                             | Skats uz gaiteni                                                                     |                                                                                       |
|  |  |  |
| Skats uz gaiteni                                                                    | Skats uz lodžiju                                                                     |                                                                                       |
|  |  |  |
| Skats uz istabu                                                                     | Skats uz istabu                                                                      |                                                                                       |

|                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   |   |
| Skats uz virtuvi                                                                   |                                                                                    |                                                                                     | Skats uz pieliekamo                                                                  |
|  |  |  |  |
| Skats uz vannas istabu                                                             |                                                                                    | Skats uz tualeti                                                                    |                                                                                      |

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Zilākalna pagastā, ciemata Zilaiskalns D daļā.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valmieras ielas, aptuveni 350m no novērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Imanta ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, izveidoti zālāji, dekoratīvie stādījumi. Apkārtnē apbūvi veido vairākas mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, celtas 60tajos - 80tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona plākšņu segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par samērā labu.

Zilaiskalnā atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, bērnudārzs, Kultūras nams, pagasta pārvalde, aptieka. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu. Līdz Valmieras pilsētai ir 15 km.

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

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst „laukprojekta” sērijas projektam. Ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris, paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1982.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, remontēta.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā, ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 725/16664 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 2751 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu** ēkas **3.stāvā**, ēkas **vidusdaļā**. Dzīvokļa istabu Nr.1, Nr.7 logi, lodžija vērsti DA debesu puses virzienā – uz pagalmu, zaļo zonu, bet virtuves logi – ZR debesu puses virzienā uz pagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 56,2 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 28,9 m<sup>2</sup>, ārtelpu platība – 7,4 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir no 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums atbilstošs projektam:

- ieeja dzīvokļa gaitenī no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietotas: 2 izolētas dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba un tualete,
- no istabām ir izeja uz lodžiju,
- no virtuves ir ieeja pieliekamajā.

## 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

| Telpu nosaukums  | Telpu Nr. pēc plāna/VZD | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti   | Sienas            | Grīdas           | Durvis                | Logi       | Stāvoklis   |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|-------------------|------------------|-----------------------|------------|-------------|
| Dzīvojamā istaba | 1                       | 17,2                          | Krāsojums | Tapetes           | Preskart.        | Finierētas, stiklotas | Standarta* | Slikts      |
| Virtuve          | 2                       | 7,8                           | Krāsojums | Krāsojums, flīzes | Betons, linolejs | Koka finierētas       | Standarta* | Slikts      |
| Pieliekamais     | 3                       | 1,1                           | Krāsojums | Krāsojums, flīzes | Preskart.        | Koka finierētas       | PVC        | Slikts      |
| Gaitenis         | 4                       | 7,4                           | Krāsojums | Tapetes           | Linolejs         | Dubultās finierētas   | Standarta* | Slikts      |
| Vannas istaba    | 5                       | 2,6                           | Krāsojums | Krāsojums/flīzes  | Flīzes           | Finierētas, gludās    | Bez loga   | Slikts      |
| Tualete          | 6                       | 1,0                           | Krāsojums | Tapetes           | Flīzes           | Finierētas, gludās    | Bez loga   | Slikts      |
| Dzīvojamā istaba | 7                       | 11,7                          | Krāsojums | Tapetes           | Preskart.        | Finierētas, stiklotas | Standarta* | Slikts      |
| Lodžija          | 8                       | 7,4                           | -         | Krāsojums         | Betons           | Standarta*            | --         | Apmierinošs |

Standarta\* - koka vērtnes ar dubulto stiklojumu.

## 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

## 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

| Nosaukums       | "Padomju laika" | Mūsdienų prasībām atbilstošā | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna           | X               | -                            | Slikts               |
| Izlietne        | X               | -                            | Apmierinošs          |
| Ūdens maisītāji | -               | X                            | Apmierinošs          |
| Klozetpods      | X               | -                            | Slikts               |
| 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 | Ir pievads          | -              |
| Siltumapgāde  | X                   | -              |
| Ūdensapgāde   | X                   | -              |
| Kanalizācija  | X                   | -              |
| Gāzes apgāde  | -                   | -              |

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.