

# **ATSKAITE**

**par dzīvokļa Nr.5 Valmieras ielā 5,  
Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā  
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 10.aprīlis

2024.gada 17.aprīlis.

Atzinums par dzīvokļa Nr.5,  
kas atrodas **Valmieras ielā 5, Zilaiskalnā,**  
**Zilākalna pagastā, Valmieras novadā**  
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.5, ar kadastra numuru 9696 900 0250, kas atrodas **Valmieras ielā 5, Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.44 5, ar kopējo platību 53,1 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 522/6822 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.5**, kas atrodas **Valmieras ielā 5, Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Stāļina laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Zilākalna pagastā, Zilaiskalna ciemata ZA daļā.

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.5, kas atrodas **Valmieras ielā 5, Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9696 900 0250)**, 2024.gada 10.aprīlī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

**11 300** (Vienpadsmit tūkstoši trīs simti) **eiro**.

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

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

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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja  
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

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

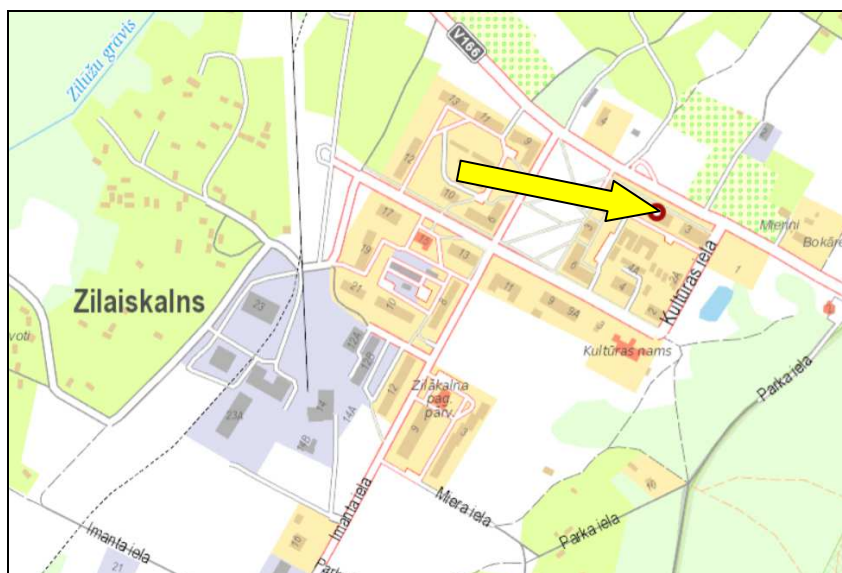
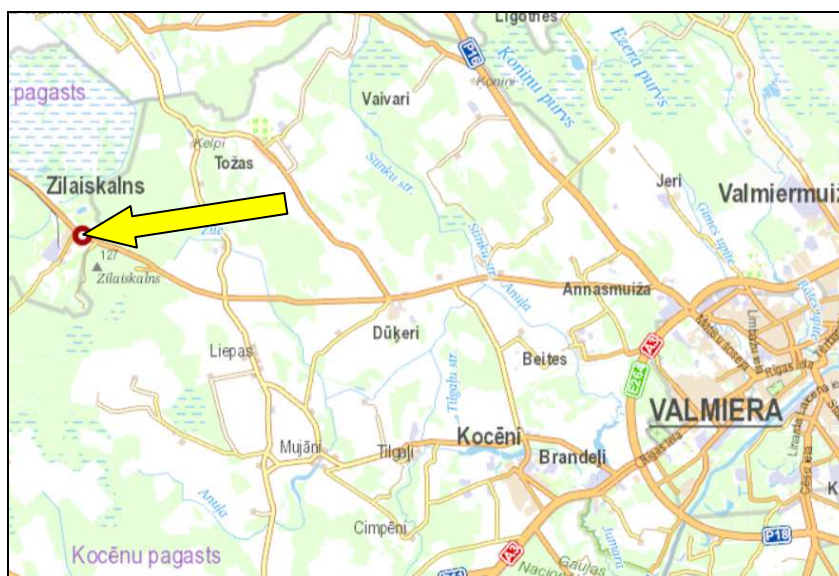
# SATURS

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	Dzīvokļa <b>Nr.5</b> , kas atrodas <b>Valmieras ielā 5, Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Valmieras novadā.</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.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Šobrīd neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Stalīna laika” daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 53,1m <sup>2</sup> .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.44 - 5 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 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; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@ Jāņa sēta)

### 3.FOTOATTĒLI

<p>Skats uz dzīvojamo māju no Valmieras ielas</p>	<p>Skats uz dzīvojamo māju no pagalma</p>		
<p>Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu</p>			<p>Skats uz dzīvokļa ārdurvīm</p>
<p>Skats uz istabām</p>			
<p>Skats uz gaiteni</p>	<p>Skats uz istabu, gaiteni</p>	<p>Skats uz virtuvi</p>	





Skats uz vannas istabu un tualeti



Skats uz balkonu



Skats uz pagalmu



Skats uz palīgēku



Skats uz dzīvojamo māju, Valmieras ielu

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Zilākalna pagastā, ciemata Zilaiskalns ZA daļā, kvartālā, ko veido Valmieras iela, Imanta iela un Kultūras iela.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valmieras ielas, pie novērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Valmieras ielai, attālināti no tās. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, izveidoti zālāji. Apkārtējo apbūvi veido vairākas „Stalīna laika” daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, celtas 50tajos - 60tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Zilaiskalnā atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, 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 „Stalīna laika” projektam. Ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 50to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1957.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā, ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par samērā sliktu – bojāts jumta segums, jumta konstrukcija, skursteņi, u.c..

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 522/6822 domājamās daļas no šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9696 0010091 002, un kopējo platību 135 m<sup>2</sup>.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 522/6822 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 2314 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti Z debesu puses virzienā uz Valmieras ielu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā labu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 53,1 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 31,9 m<sup>2</sup>, ārtelpu platība – 1,8 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir no 2,17 m līdz 3.09 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa gaitenī Nr.1 no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietoti: - gaitenis Nr.6, divas izolētas istabas,
- no istabas nr.3 ir izeja uz virtuvi un balkonu,
- no gaitenī Nr.6 ir ieeja vannas istabā un tualetē.



## 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
Gaitenis	1	5,5	Putupl.apd. mat.	Krāsojums	Krāsots preskart.	Metāliskas	Bez loga	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	17,3	Krāsojums	Krāsojums	Krāsots preskart.	-	PVC	Labs
Dzīvojamā istaba	3	14,6	Krāsojums	Krāsojums	Krāsots preskart.	Preskart.	PVC	Apmierinošs
Virtuve	4	8,1	Krāsojums	Krāsojums	Krāsots preskart.	-	PVC	Apmierinošs
Vannas ist. un tualete	5	3,7	Krāsojums	Krāsojums, flīzes	Betons	Koka pildīņu	Bez loga	Apmierinošs
Gaitenis	6	2,1	Putupl.apd. mat.	Krāsojums	Preskart.	-	Bez loga	Apmierinošs
Balkons	7	1,8	--	Krāsojums	Betons, ruberoīds	-	--	Apmierinošs

## 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

## 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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

## 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	-	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvoklī pirms kāda laika ir veikts vienkāršs kosmētiskais remonts. Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklim šobrīd nav apkures sistēmas, nav siltais ūdens.

## 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.