

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Stacijas iela 41- 34,**  
**Valmiera, Valmieras novads, novērtēšanu**



|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>Pasūtītājs:</b>          | <b>Valmieras novada pašvaldība</b> |
| <b>Novērtēšanas datums:</b> | <b>2024.gada 10.decembris</b>      |

2024.gada 10.decembrī  
Reģ. Nr. D – 24/280

Valmieras novada pašvaldībai

*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 Stacijas ielā 41- 34, Valmierā, Valmieras novadā tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa *Stacijas ielā 41- 34, Valmierā, Valmieras novadā*, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1324 - 34 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9601 900 8677, kura sastāvā ietilpst **vienas istabas dzīvoklis ar kopējo platību 38,3 m<sup>2</sup> un kopīpašuma 383/15231 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9601 013 0509 001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9601 013 0509)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401:2013) prasībām.

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību**, pārdošanai izsolē.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 10.decembrī  
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 31 900  
(trīsdesmit viens tūkstotis deviņi simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama 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 Jūsu 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 .....              | 6  |
| OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI .....          | 7  |
| VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS .....      | 7  |
| VĒRTĒŠANAS METODIKA .....                           | 8  |
| VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....                     | 9  |
| NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS ..... | 10 |
| NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....       | 10 |
| NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....                 | 12 |
| SECINĀJUMI .....                                    | 16 |
| ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....                     | 16 |
| PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....            | 17 |
| PIELIKUMI .....                                     | 18 |

### PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums - nodalījuma noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas 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 Stacijas ielā 41- 34, Valmierā, 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                                                                                      | Stacijas iela 41- 34, Valmiera, Valmieras novads, LV- 4201                                                                                                                                                                                                                           |
| Kadastra Nr.                                                                                | 9601 900 8677                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Īpašumtiesības                                                                              | Uz 2021.gada 26.februāra Valmieras pilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas izziņas Nr.2.2.1.11/21/30 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģ.nr. 90000043403.                                             |
| Apgrūtinājumi                                                                               | Nav informācijas.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nomas/īres līgumi                                                                           | Nav noslēgts.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vērtējuma pasūtītājs                                                                        | Valmieras novada pašvaldība.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vērtējuma mērķis                                                                            | Tirgus vērtības noteikšana pārdošanai izsolē.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Objekta apsekošanas datums                                                                  | 03.12.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Objekta apsekotājs                                                                          | Juris Guntis Vjakse.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Istabu skaits                                                                               | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 01.01.2024.)                     | 8271 EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sērija                                                                                      | Piecu stāvu dzelzsbetona bloku/ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar pagrabu. Dzīvojamā māja ir renovēta, nosiltināta.                                                                                                                                                        |
| Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads                                                         | 1985.gads.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)                               | Pamati- dzelzsbetons, ārsienas un karkasi- māla ķieģeļu mūris, pārsegumi- dzelzsbetons.                                                                                                                                                                                              |
| Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls                                                  | Plakanā jumta konstrukcija, elastīgo lokšņu materiālu pārsegums.                                                                                                                                                                                                                     |
| Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība) | Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (uzmērīšana datums 09.04.2018.), dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums ir 15 %. Apsekojot īpašumu, vērtētāja viedoklis ir, ka ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvojamā mājā ir veikti renovācijas darbi. |
| Dzīvokļa atrašanās stāvs                                                                    | 5.(atrodas ēkas stūrī)                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stāvu skaits ēkai                                                                           | 5+ pagrabstāvs.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dzīvokļa dzīvojamā platība                                                                  | 20,5 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dzīvokļa kopējā platība                                                                     | 38,3 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dzīvokļa vispārējais stāvoklis                                                              | Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklī nomainīti logi, iekšējā apdare ir novecojusi, neatbilst mūsdienu standartiem.                                                                                                                   |
| Plānojums                                                                                   | Plānojums atbilst telpu grupas plāna shēmai.                                                                                                                                                                                                                                         |

| <i>Iekšējās apdares apraksts</i>             |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                  |            |             |
|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|------------|-------------|
| Nr. pēc plāna eksplik.                       | Telpa                           | Grīda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sienas (apdare)         | Griesti          | Logi       | Durvis      |
| 1                                            | <i>istaba</i>                   | <i>prespapīrs</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>tapetes</i>          | <i>kasetoni</i>  | <i>PVC</i> | <i>koka</i> |
| 2                                            | <i>virtuve</i>                  | <i>linolejs</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>tapetes</i>          | <i>krāsojums</i> | <i>PVC</i> | <i>koka</i> |
| 3                                            | <i>vannas istaba un tualete</i> | <i>linolejs</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>flīzes/krāsojums</i> | <i>krāsojums</i> | <i>nav</i> | <i>koka</i> |
| 4                                            | <i>gaitenis</i>                 | <i>prespapīrs</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>tapetes</i>          | <i>krāsojums</i> | <i>nav</i> | <i>koka</i> |
| Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes) |                                 | Divas- koka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |                  |            |             |
| Komunikācijas                                |                                 | Elektroapgāde- 220 V. Apkures sistēma- pilsētas centralizētā (uzstādīti radiatoru ar termoregulāciju un individuālo siltumenerģijas skaitītāju). Kanalizācija- pilsētas centralizētā. Ūdens apgāde- pilsētas centralizētā. Gāzes apgāde- centralizētā. Dzīvoklī dzīvojamā istabā ierīkota ventilācijas sistēma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                  |            |             |
| Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)  |                                 | Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas daļēji mainītas– apmierinošā tehniskā stāvoklī.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                  |            |             |
| Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)     |                                 | Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas ir daļēji mainītas– apmierinošā tehniskā stāvoklī.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                  |            |             |
| Ugunsdrošība                                 |                                 | Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                  |            |             |
| Apsardze                                     |                                 | Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                  |            |             |
| Vai patstāvīgi apdzīvots                     |                                 | Nē.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |                  |            |             |
| Pašreizējā izmantošana                       |                                 | Dzīvoklis vienai ģimenei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                  |            |             |
| Labākais izmantošanas veids                  |                                 | Dzīvoklis vienai ģimenei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                  |            |             |
| Apkārtne                                     |                                 | Vērtējamais OBJEKTS atrodas Valmieras pilsētas apdzīvotā rajonā Kārliena. Sociālā infrastruktūra ir labi attīstīta. Apkārtne atrodas jaukta centra apbūve- dzīvojamā, komercdarbības un sociālās nozīmes apbūve, kā arī tehniskā apbūve. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamās kā labas- no Stacijas un Avotu ielas puses ar asfalta segumu. Autotransporta novietne iespējama stāvvietā, kas atrodas uz īpašumā esošās zemes vienības. Apkārtne regulāri kursē sabiedriskais autotransports. ~ 0,35 km attālumā atrodas Valmieras dzelzceļa stacija. ~ 0,6 km rādiusā atrodas mācību iestādes, pārtikas tirdzniecības vietas. |                         |                  |            |             |
| Piezīmes                                     |                                 | Pie dzīvokļa īpašuma pieder 383/15231 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9601 013 0509 001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 9601 013 0509). Zemes vienības domājamo daļu lielums ir 66,8 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                  |            |             |

## 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

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, taču par spīti dramatiskajiem notikumiem pasaulē, tas saglabājas dinamisks un stabils. Atsevišķos tirgus segmentos tika novērotas krasas izmaiņas, kas tika saistītas ar “Covid 19” pandēmiju, augstajām energoresursu cenām, inflāciju un Krievijas uzsāktu karadarbību Ukrainā. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka galvenie dzīvokļu pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Latvijas reģionos. Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka arī to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Vidzemes reģiona lielākajās pilsētās ir augsts. Visaktīvāk notiek darījumi ar dzīvokļiem sērijveida daudzdzīvokļu mājās. Liela daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā, sakarā ar pastāvīgi pieaugošajām būvmateriālu cenām visā pasaulē. Lētākie ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Valmiera ir viena no vislabāk ekonomiski attīstītajām pilsētām Latvijas teritorijā un tās tipveida dzīvokļu cenas ir salīdzinoši visaugstākās Vidzemes reģionā. Vēljoprojām dzīvokļu pieejamības trūkums ir viena no galvenajām problēmām pilsētā. Gan pārdošanā esošo, gan īrei paredzēto dzīvokļu skaits Valmieras pilsētā ir ierobežots, kas, savukārt, nosaka dzīvokļu augstās īres un pārdošanas cenas. Pamazām tiek attīstīta jaunu dzīvokļu māju būvniecība un realizācija. Pēdējo gadu laikā Valmierā ar finanšu institūcijas ALTUM atbalstu ir uzbūvētas un tiek būvētas zemas īres maksas daudzdzīvokļu mājas, pēc kurām pieprasījums ir ļoti aktīvs. Taču dzīvokļu trūkums pilsētā joprojām ir un būs viena no aktuālākajām problēmām, kas ietekmē pašvaldības

ekonomisko un sociālo attīstību, kā arī dzīvojamo telpu pieejamību personām/mājsaimniecībām, kuru ienākumi nenosedz dzīvokļu ausgtās iegādes/īres cenas.

Kopš 2023.gada 1.janvāra līdz vērtēšanas atskaides sagatavošanas brīdim Valmieras pilsētā ir reģistrēti 350 dzīvokļu pirkšanas/ pārdošanas darījumi. Dzīvokļu cenas vidēji bija robežās no 600 EUR/m<sup>2</sup> līdz 1000 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no ēkas atrašanās vietas un fiziskā stāvokļa. Izpētot portālā [www.ss.com](http://www.ss.com) pieejamos sludinājumus par dzīvokļu iegādes piedāvājumiem, to cenas par 1 m<sup>2</sup> pārsvarā pārsniedz 1000 EUR.

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamā īpašuma tirgū vērtējamas kā labas.

### **OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI**

- dzīvoklis atrodas Valmieras pilsētā ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas renovētā piecu stāvu dzelzsbetona bloku/ķieģeļu mūra dzīvokļu mājas 5.stāvā- ēkas stūrī;
- dzīvoklis sastāv no vienas istabas, kopējā platība- 38,3 m<sup>2</sup>;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana;
- dzīvoklī ir elektropieslēgums, centralizētā ūdens apgāde/kanalizācija, apkure, gāzes apgāde;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes (d/d- 66,8 m<sup>2</sup>);
- dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- pieprasījums pēc dzīvokļu īpašumiem Valmieras pilsētā ir ļoti augsts, sakarā ar pilsētas labi attīstīto ekonomisko stāvokli;
- dzīvoklis nav izīrēts, apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- dzīvokļu cenas Valmieras pilsētā ir vienas no augstākajām reģionā un kopumā Latvijā.

### **VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS**

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

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 faktiskā 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 viesnīcas 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. Vērtētajam 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 atmetas 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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.

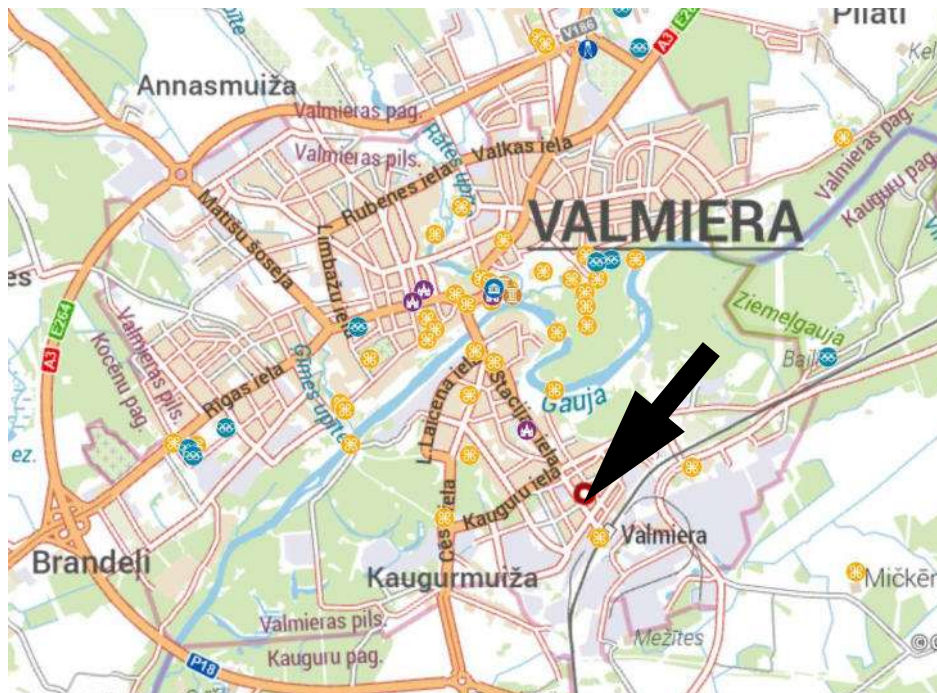
## **VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE**

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 Valmierā 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 NOVĒTOJUMS



avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <https://www.balticmaps.eu/lv>, sk.10.12.2024.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Dzīvojamā māja



2.attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Ieeja kāpņu telpā



4.attēls. Kāpņu telpa



**5.attēls. Ieejas durvis dzīvoklī**



**6.attēls. Virtuve (telpa nr.2)**



**7.attēls. Virtuve (telpa nr.2)**



**8.attēls. Virtuve (telpa nr.2)**



**9.attēls. Virtuve (telpa nr.2)**



**10.attēls. Istaba (telpa nr.1)**



**11.attēls. Istaba (telpa nr.1)**



**12.attēls. Istaba (telpa nr.1)**



13.attēls. Vannas istaba un tualete (telpa nr.3)



14.attēls. Vannas istaba un tualete (telpa nr.3)

## 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, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> 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).

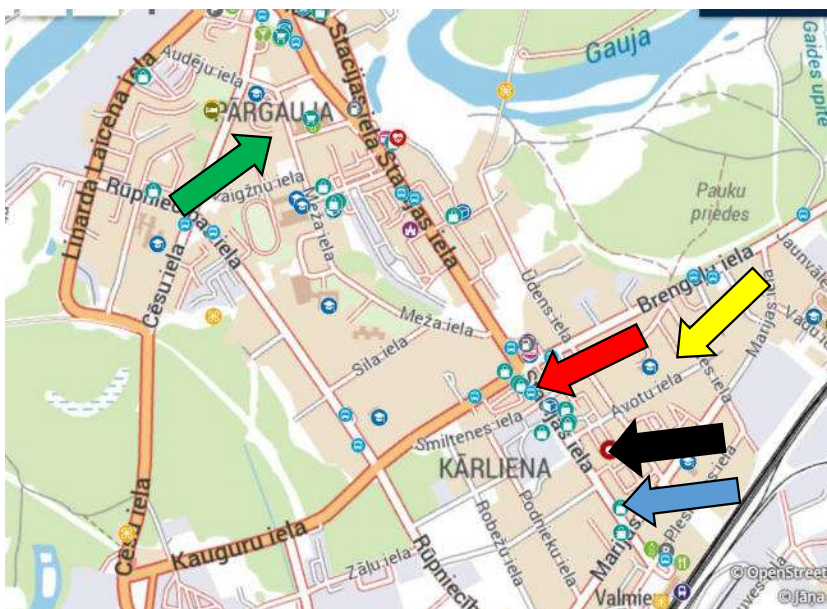
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi (skat.1.tabulu).

### Salīdzināmie objekti

|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Objekts Nr.1<br/>Īpašums Stacijas iela 45, Valmiera,<br/>Valmieras nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://www.ss.com">https://www.ss.com</a></p>                   | <p>Īpašuma kadastra numurs: 96019007641, viens īpašnieks.<br/>Dzīvoklis atrodas piecu stāvu renovētas dzelzsbetona bloku/ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1984.) dzīvokļu mājas 3.stāvā (ir stūra dzīvoklis). Dzīvokļa kopējā platība ir 33,6 m<sup>2</sup>, vienas istabas plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 10%). Dzīvojamā māja atrodas Valmieras pilsētas dzīvojamā rajonā Kārliena. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, jaukta centra apbūve. Sociāla infrastruktūra ir labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācijas, ūdens apgāde, apkure un gāzes apgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs- daļēji veikts remonts. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena 35000 EUR.</p> |
| <p>Objekts Nr.2<br/>Īpašums Gaides iela 2, Valmiera,<br/>Valmieras nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://www.google.lv/maps">https://www.google.lv/maps</a></p>     | <p>Īpašuma kadastra numurs: 96019000194, viens īpašnieks.<br/>Dzīvoklis atrodas piecu stāvu renovētas dzelzsbetona bloku/ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1987.) dzīvokļu mājas 1.stāvā (ir stūra dzīvoklis). Dzīvokļa kopējā platība ir 38,6 m<sup>2</sup>, vienas istabas plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 5%) un zemes (d/d- 51 m<sup>2</sup>). Dzīvojamā māja atrodas Valmieras pilsētas dzīvojamā rajonā Kārliena. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, jaukta centra apbūve. Sociāla infrastruktūra ir labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācijas, ūdens apgāde, apkure un gāzes apgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā labs. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada janvāris, pārdošanas cena 38000 EUR.</p> |
| <p>Objekts Nr.3<br/>Īpašums Stacijas iela 31, Valmiera,<br/>Valmieras nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://www.google.lv/maps">https://www.google.lv/maps</a></p> | <p>Īpašuma kadastra numurs: 96019001162, viens īpašnieks.<br/>Dzīvoklis atrodas renovētā piecu stāvu ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1966.) dzīvokļu mājas 2.stāvā (nav stūra dzīvoklis). Dzīvokļa kopējā platība ir 40,7 m<sup>2</sup>, divu istabu plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 14%). Dzīvojamā māja atrodas Valmieras pilsētas dzīvojamā rajonā Kārliena. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, jaukta centra apbūve. Sociāla infrastruktūra ir labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācijas, ūdens apgāde, apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs- veikts kosmētiskais remonts. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena 33000 EUR.</p>                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Objekts Nr.4<br/>Īpašums Meža iela 2A, Valmiera,<br/>Valmieras nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://www.ss.com">https://www.ss.com</a></p> | <p>Īpašuma kadastra numurs: 96019008309, viens īpašnieks.<br/>Dzīvoklis atrodas piecu stāvu dzelzsbetona bloku/ķieģeļu mūra (būvniecības gads- 1989.) dzīvokļu mājas 4.stāvā (nav stūra dzīvoklis). Dzīvokļa kopējā platība ir 33 m<sup>2</sup>, vienas istabas plānojums. Nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvokļu mājas (fiziskais nolietojums 27%) un zemes (d/d-45,8 m<sup>2</sup>). Dzīvojamā māja atrodas Valmieras pilsētas dzīvojamā rajonā Pārgauja. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve, jaukta centra apbūve. Sociāla infrastruktūra ir labi attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvoklī ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā kanalizācijas, ūdens apgāde, apkure un gāzes apgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada septembris, pārdošanas cena 25350 EUR.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu>, sk. 10.12.2024.



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 m<sup>2</sup> cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa Stacijas ielā 41- 34, Valmierā, Valmieras novadā kopējās platības 1 m<sup>2</sup> vērtība ir EUR 831,72 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa Stacijas ielā 41- 34, Valmierā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$38,3 \text{ m}^2 \times 831,72 \text{ EUR/m}^2 = 31854,88 \text{ EUR}, \sim \mathbf{31900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

38,3 m<sup>2</sup> – dzīvokļa kopējā platība,  
831,72 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

| Rādītāji                                                          | Vērtējamais objekts                         | Salīdzināmie īpašumi                        |                                             |                                    |                                  |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                   | Stacijas iela 41- 34, Valmiera              | īpašums Stacijas iela 45, Valmiera          | īpašums Gaides iela 2, Valmiera             | īpašums Stacijas iela 31, Valmiera | īpašums Meža iela 2A, Valmiera   |
| Darījuma datums                                                   | 2024-12                                     | 2023-09                                     | 2024-01                                     | 2024-10                            | 2024-09                          |
| Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)                       |                                             | standarta                                   | standarta                                   | standarta                          | standarta                        |
| Īpašuma juridiskais statuss                                       | viens īpašnieks                             | viens īpašnieks                             | viens īpašnieks                             | viens īpašnieks                    | viens īpašnieks                  |
| Palīgēku īpašumtiesības                                           | nav                                         | nav                                         | nav                                         | nav                                | nav                              |
| Zemes īpašumtiesības                                              | d/d (66,8 m <sup>2</sup> )                  | nav                                         | d/d (51 m <sup>2</sup> )                    | nav                                | d/d (45,8 m <sup>2</sup> )       |
| Īpašuma pārdošanas cena                                           |                                             | 35000                                       | 38000                                       | 33000                              | 25350                            |
| Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>                              | 38,30                                       | 33,60                                       | 38,60                                       | 40,70                              | 33,00                            |
| Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena                          |                                             | 1041,67                                     | 984,46                                      | 810,81                             | 768,18                           |
| <b>Pamatkorekcijas</b>                                            |                                             |                                             |                                             |                                    |                                  |
| Korekcija uz pārdošanas laiku                                     |                                             | 2                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem                               |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcija uz objekta juridisko statusu                            |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Kopējā pamatkorekcija                                             |                                             | 2                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Pamatkorekcijas koeficients                                       |                                             | 1,02                                        | 1,00                                        | 1,00                               | 1,00                             |
| <b>Pamatkorekcijas korigētā 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>   |                                             | <b>1062,50</b>                              | <b>984,46</b>                               | <b>810,81</b>                      | <b>768,18</b>                    |
| Dzīvojamās mājas sērija                                           | Dzelzsbetona bloki/ķieģeļu mūris (renovēta) | Dzelzsbetona bloki/ķieģeļu mūris (renovēta) | Dzelzsbetona bloki/ķieģeļu mūris (renovēta) | Ķieģeļu mūris (renovēta)           | Dzelzsbetona bloki/ķieģeļu mūris |
| Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai                      | 5./5                                        | 3./5                                        | 1./5                                        | 2./5                               | 4./5                             |
| Istabu skaits                                                     | 1                                           | 1                                           | 1                                           | 2                                  | 1                                |
| <b>Labiekārtojums</b>                                             |                                             |                                             |                                             |                                    |                                  |
| * ūdensapgāde (pilsētas/ciemata)                                  | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                 | Ir                               |
| * kanalizācija (pilsētas/ciemata)                                 | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                 | Ir                               |
| * apkure (pilsētas/ciemata - centrālā)                            | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                 | Ir                               |
| * elektroapgāde                                                   | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                 | Ir                               |
| * gāzes apgāde (centralizētā)                                     | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                 | Ir                               |
| * autotransporta novietošanas iespēja pie mājas                   | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                          | Ir                                 | Ir                               |
| <b>Korekcijas</b>                                                 |                                             |                                             |                                             |                                    |                                  |
| Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā/sociālo infrastruktūru |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcijas uz zemes vienības/palīgēku d.d. īpašuma sastāvā        |                                             | 2                                           | 0                                           | 2                                  | 0                                |
| Korekcija uz mājas sēriju                                         |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcija uz mājas kapitalitāti                                   |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcija uz mājas apkārtni                                       |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcija uz objekta novietni mājā                                |                                             | -3                                          | 0                                           | -5                                 | -5                               |
| Korekcija uz objekta labiekārtoības līmeni                        |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcija uz objekta platības ietekme uz 1 m <sup>2</sup> cenu    |                                             | -1                                          | 0                                           | 0                                  | -1                               |
| Korekcija uz objekta plānojumu                                    |                                             | 0                                           | 0                                           | -2                                 | 0                                |
| Korekcija uz objekta nolietojumu                                  |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcija uz balkona/lodžijas esamību                             |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli                   |                                             | -7                                          | -10                                         | -7                                 | 0                                |
| Citas korekcijas (renovēta dzīvojamā māja)                        |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 5                                |
| Citas korekcijas (īres līgums)                                    |                                             | 0                                           | 0                                           | 0                                  | 0                                |
| Kopējā korekcija                                                  |                                             | -9                                          | -10                                         | -12                                | -1                               |
| Korekcijas koeficients                                            |                                             | 0,91                                        | 0,90                                        | 0,88                               | 0,99                             |
| <b>Korigētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>               | <b>831,72</b>                               | 966,88                                      | 886,01                                      | 713,51                             | 760,50                           |
| <b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>                               | <b>31854,88</b>                             |                                             |                                             |                                    |                                  |
| <b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>                             | <b>31900</b>                                |                                             |                                             |                                    |                                  |

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Stacijas ielā 41- 34, Valmierā, Valmieras novadā novērtējumu, ir noteikts, ka 2024.gada 10.decembrī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 31 900  
(trīsdesmit viens tūkstotis deviņi simti euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma 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 aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa 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 šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse  
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## PIEŅĒMUMI 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**

**Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1324 - 34**

**Kadastra numurs: 96019008677**

**Stacijas iela 41 - 34, Valmiera, Valmieras nov.**

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali                                            | Domājamā daļa | Platība, lielums    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| 1.1. Dzīvoklis Nr. 34.                                                                                                              |               | 38.3 m <sup>2</sup> |
| 1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96010130509001).                                                        | 383/15231     |                     |
| 1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96010130509).                                                           | 383/15231     |                     |
| Žurn. Nr. 300005370181, lēmums 08.06.2021., tiesnese Baiba Lielpētere                                                               |               |                     |
| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                                              | Domājamā daļa | Summa               |
| 1.1. Īpašnieks: Valmieras pilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.                                                    | 1             |                     |
| 1.2. Pamats: 2021.gada 26.februāra Valmieras pilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas izziņa Nr.2.2.1.11/21/30. |               |                     |
| Žurn. Nr. 300005370181, lēmums 08.06.2021., tiesnese Baiba Lielpētere                                                               |               |                     |

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

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: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 15.11.2024 10:03:51.

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.

## VALSTS ZEMES DIENESTS

### TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010130509001034  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Stacijas iela 41 - 34, Valmiera  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.06.1998

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta  
Vidzemes reģionālās nodaļas  
Valmieras biroja  
klientu apkalpošanas konsultante*

(vārds, uzvārds) **Dace Tauriņa**

*D. Tauriņa*

(paraksts)

Datums: 2021 gada 31. marts

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010130509001034

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010130509001

10.1.1. Adrese:.....Stacijas iela 41, Valmiera

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....2321.3

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....518.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....41

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1985

10.1.11. Nolietojums (%):.....15

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.04.2018

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

96010130509

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010130509001

| Tipa kods | Tipa nosaukums                |
|-----------|-------------------------------|
| 11220103  | Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas |

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010130509001 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums           | Konstrukcijas veids | Materials                  | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) | Eksploatācijas uzsākšanas gads | Nolietojums (%) |
|---------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Pamati              | Nav                 | Dzelzsbetons               | Nav                                | 1985                           | 5               |
| Ārsienas un karkasi | Nav                 | Māla ķieģeli               | Nav                                | 1985                           | 15              |
| Pārsegumi           | Nav                 | Dzelzsbetons               | Nav                                | 1985                           | 10              |
| Jumts (segums)      | Nav                 | Elastīgie lokšņu materiāli | Nav                                | 1985                           | 15              |

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010130509001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība        | Tipa/ elementa kods | Tipa/ elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Apbūves laukums       | Nav                       | 518.1 apbūves laukuma kv.m. | Nav                 | Nav                      |
| Kopējā platība        | Nav                       | 2321.3 kv.m.                | Nav                 | Nav                      |
| Būvtilpums            | Nav                       | 9088 kub.m.                 | Nav                 | Nav                      |

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96010130509001034

14.1.1. Kopējā platība (m²).....38.3

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....              | 38.3 |
| 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....           | 20.5 |
| 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)..... | 17.8 |
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....      | 0    |
| 14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....       | 0    |
| 14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²)..... | 0    |
| 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....   | 0    |
| 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....  | 0    |
| 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²)..... | 0    |
| 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....   | 0    |

## 16. Telpu grupas pamatdati

|                                                                                         |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....                                            | 96010130509001034                                             |
| 16.1.1. Adrese:.....                                                                    | Stacijas iela 41 - 34, Valmiera                               |
| 16.1.2. Nosaukums:.....                                                                 | Dzīvoklis                                                     |
| 16.1.3. Lietošanas veids:.....                                                          | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| 16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....                                   | 5                                                             |
| 16.1.5. Telpu skaits:.....                                                              | 4                                                             |
| 16.1.6. Kopējā platība (m²):.....                                                       | 38.3                                                          |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....                                            | 29.06.1998                                                    |
| 16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....                                        | Nav                                                           |
| 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....                  | Nav                                                           |
| 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....                         | 96010130509001                                                |
| 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 96010130509                                                   |

## 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010130509001034

| Numurs | Nosaukums                   | Veids                   | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais<br>augstums (m) | Lielākais<br>augstums (m) | Platība<br>(m²) | Eksploatācijā<br>pieņemšanas<br>gads(-i) |
|--------|-----------------------------|-------------------------|-------|--------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1      | Istaba                      | 1 - Dzīvojamā telpa     | 5     | 2.53         | Nav                      | Nav                       | 20.5            | Nav                                      |
| 2      | Virtuve                     | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.53         | Nav                      | Nav                       | 7.6             | Nav                                      |
| 3      | Vannas istaba un<br>tualete | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.53         | Nav                      | Nav                       | 3.3             | Nav                                      |
| 4      | Gaitenis                    | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.53         | Nav                      | Nav                       | 6.9             | Nav                                      |

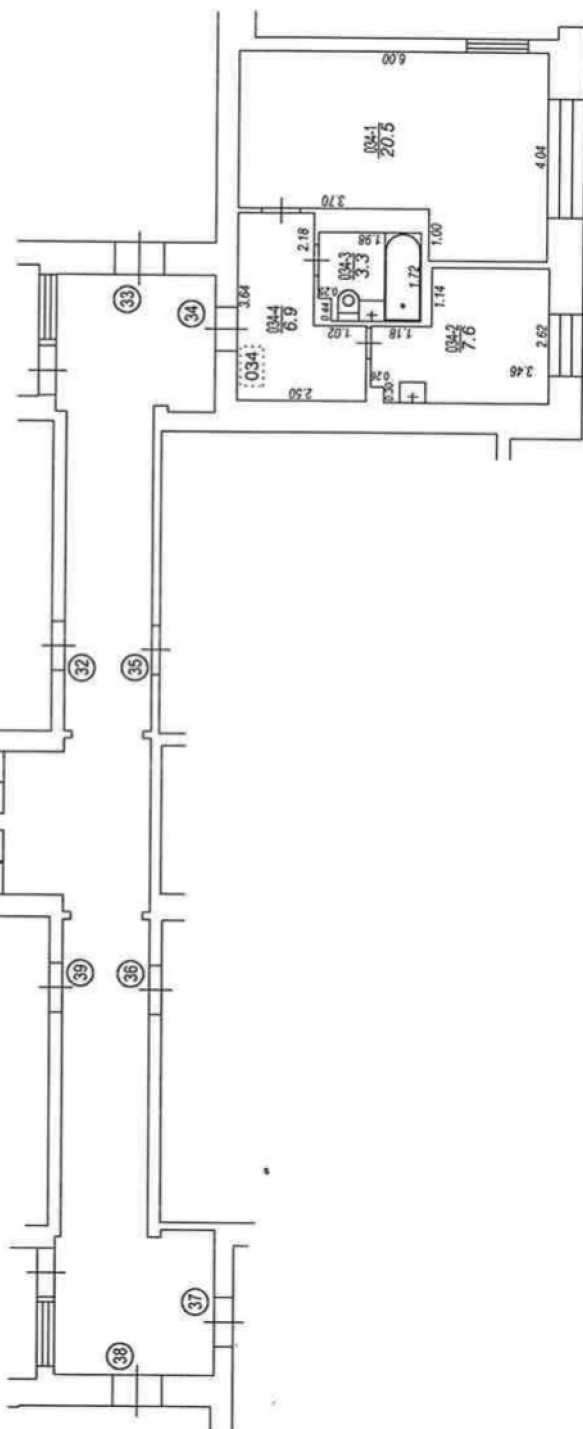
## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010130509001034

| Reģistrētie labiekārtojumi                                          | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Apkure. Centralizētā                                                | Dokuments                 |                |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   | Dokuments                 |                |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bide | Dokuments                 |                |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          | Dokuments                 |                |
| Elektroapgāde. Centralizētā                                         | Dokuments                 |                |
| Gāzes apgāde. Centralizētā                                          | Dokuments                 |                |
| Kanalizācija. Centralizētā                                          | Dokuments                 |                |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   | Dokuments                 |                |
| Vēdināšana. Dabiskā                                                 | Dokuments                 |                |

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....31.03.2021

Stacijas iela



Sīkta punkta koordinātas  
Leņķa koordinātu sistēmā LKS-92

| Punkta<br>Nr. | x         | y         |
|---------------|-----------|-----------|
| 1             | 375743.26 | 585114.51 |

# TEĻU GRUPAS PLĀNS

|                     |         |    |
|---------------------|---------|----|
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | MĒROGS  | LP |
| 96010130509001034   | 1 : 100 | 4  |

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvilkumiem



Valsts zemes dienests

## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija  |
|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 96019008677     | -         | 8271                     | 1324                          | Valmiera, Valmieras novads |

|                                               |                                                                                       |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:           | 34                                                                                    |
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 8271                                                                                  |
| Kopplatība:                                   | 38.30                                                                                 |
| Platības mērvienība:                          | m <sup>2</sup>                                                                        |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):          | 8271 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)       |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):          | 19366 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):          | 24222 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |
| Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):       | 8271 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)       |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):       | 19366 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):       | 24222 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese                                                   | Kadastrālā vērtība (EUR) |
|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| 96010130509001034   | Stacijas iela 41 - 34, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201 | 6866                     |

|                                                  |                                                                                       |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 6866                                                                                  |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2024                                                                            |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 6866 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)       |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 16546 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 20682 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |
| Nosaukums:                                       | Dzīvoklis                                                                             |
| Lietošanas veids:                                | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa                         |
| Stāvs (piesaistes):                              | 5                                                                                     |
| Telpu skaits:                                    | 4                                                                                     |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 29.06.1998                                                                            |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                                                                     |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Kopējā platība (kv.m.):              | 38.3 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):     | 38.3 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):            | 38.3 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):  | 20.5 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 17.8 |
| Dzīvokļu ārtelpu 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     | 5     | 2.53         | -                     | -                      | 20.5            | -                                  |
| 2                         | Virtuve                  | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.53         | -                     | -                      | 7.6             | -                                  |
| 3                         | Vannas istaba un tualete | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.53         | -                     | -                      | 3.3             | -                                  |
| 4                         | Gaitenis                 | Dzīvokļa palīgtelpa | 5     | 2.53         | -                     | -                      | 6.9             | -                                  |

### Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids                                                | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Apkure. Centralizētā                                                |                     | Dokuments                                     |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   |                     | Dokuments                                     |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē |                     | Dokuments                                     |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          |                     | Dokuments                                     |
| Elektroapgāde. Centralizētā                                         |                     | Dokuments                                     |
| Gāzes apgāde. Centralizētā                                          |                     | Dokuments                                     |
| Kanalizācija. Centralizētā                                          |                     | Dokuments                                     |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   |                     | Dokuments                                     |
| Vēdināšana. Dabiskā                                                 |                     | Dokuments                                     |

Datums: 31.03.2021

### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

| Kadastra apzīmējums | Adrese                                              | Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam | Domājamā daļa |
|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| 96010130509         | Stacijas iela 41, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201 | 332.86                                                          | 383/15231     |

### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

| Kadastra apzīmējums | Adrese                                              | Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam | Domājamā daļa | FSO |
|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| 96010130509001      | Stacijas iela 41, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201 | 1072.10                                                         | 383/15231     | -   |

### 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       | 96019008677                        | Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201 |

### Zemesgrāmata

| Nosaukums                       | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|---------------------------------|---------------|-------------------|
| Valmieras pilsētas zemesgrāmata | 08.06.2021    | -                 |

### Dokumenti

| Dokumenta veids                                                     | Izdošanas datums | Izdošanas nr.  | Izdevējietāde                 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------------------|
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 04.03.2021       | 2.2.1.7/21/254 | Valmieras pilsētas pašvaldība |
| Izziņa par kadastra objekta piederību                               | 26.02.2021       | 2.2.1.11/21/30 | Valmieras pilsētas pašvaldība |
| Labiekārtojumu anketa                                               | 25.02.2021       | -              | Valmieras pilsētas pašvaldība |

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