

Valmiera, 2026. gada 2.februārī
Reģ. Nr.415-4170/v

Par nekustamā īpašuma dzīvokļa Nr.75,
kas atrodas Valmieras novadā, Valmierā, Ziemeļu iela 17B, novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma – Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1320 - 75 reģistrētā **dzīvokļa Nr.75**, kas atrodas **Valmieras novadā, Valmierā, Ziemeļu iela 17B**, ar kopējo platību 46,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 445/39998 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 96010070217001), kā arī 445/39998 domājamās daļas no zemēm (kadastra apzīmējums 96010070217 un kadastra apzīmējums 96010070222) (turpmāk tekstā **dzīvoklis Nr.75**, kas atrodas **Valmieras novadā, Valmierā, Ziemeļu iela 17B**), novērtēšanu. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā - Valmieras novada pašvaldība.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

- dzīvokļa plānojumā nav veiktas izmaiņas,
- piebraukšana caur dzīvojamo māju Annas ielā 2 teritoriju (nav nostiprināts ceļu servitūts), kas savieno ar pašvaldībai piederošu Annas ielu;
- objekta sastāvs dabā neatšķiras no Zemesgrāmatā un VZD kadastrā reģistrētā sastāva.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Vērtēšanas mērķis ir noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums sagatavots **pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **dzīvoklis Nr.75**, kas atrodas **Valmieras novadā, Valmierā, Ziemeļu ielā 17B**, atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 2.februārī* aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **EUR 42 300 (četrdesmit divi tūkstoši trīs simti eiro)** ar pārdošanas termiņu 6 (seši) mēneši;

* - vērtēšanas objekta apsekošanas diena.

Ar cieņu,

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.5)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

SIA "LVKV"

Rīgas iela 39, Valmiera, Valmieras nov. LV-4201
reģ.Nr. 44103009697

tālrunis +371 64207022
e-pasts lvkv@lvkv.lv

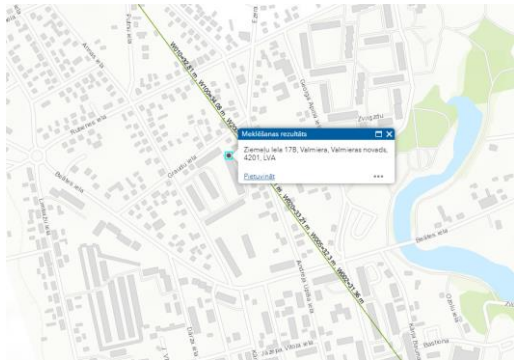
www.niv.lv
www.lvkv.lv

1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apsekošanas akta kopiju, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus (pielikums Nr.1), klimata un vides riska faktoru izvērtējums (pielikums Nr.2) iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.3), vērtētāju licenču kopijas (pielikums Nr.4).

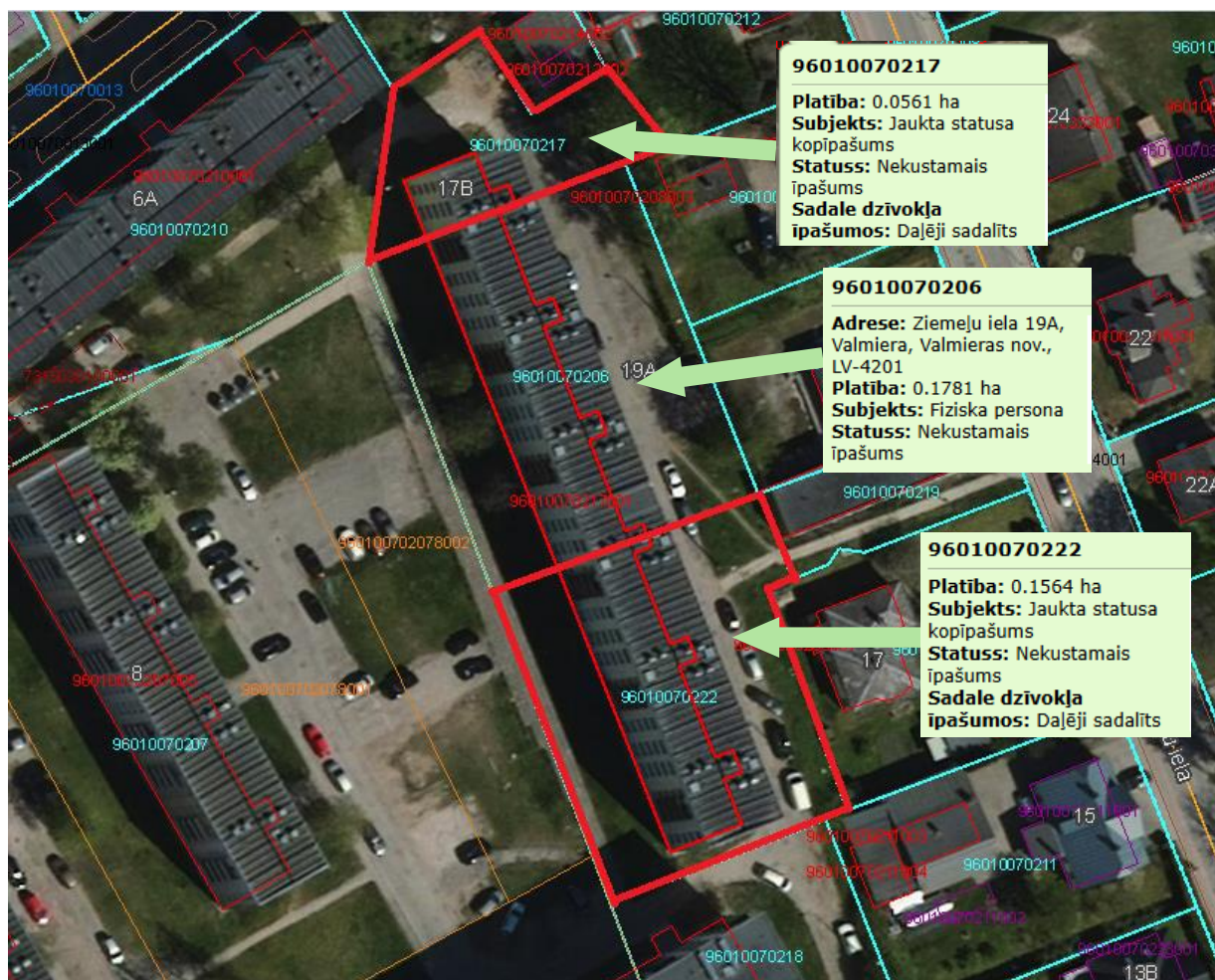
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus/piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips:	Divistabu dzīvoklis		
Adrese:	Valmieras novads, Valmiera, Ziemeļu iela 17B, dzīvoklis Nr.75		
Kadastra Nr:	96019008352		
Īpašuma tiesības:	Reģistrētas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1320 - 75; Īpašnieks Valmieras novada pašvaldība, viss īpašums (1/1)		
Apgrūtinājumi:	Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1320 - 75 nav reģistrēti apgrūtinājumi. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.		
Apkārtne :	Objekts atrodas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku rajonā. Apkārtnes infrastruktūru veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un individuālo dzīvojamā māju apbūve. Tuvu atrodas veikali, un citi sadzīves pakalpojumus sniedoši uzņēmumi. Līdz pilsētas centram ~1km, veikals Maxima XX ~750m attālumā, autoosta ~1,7km attālumā.		
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas piecu stāvu ēkas 5.stāvā, kas celta 1975.gadā un veidota no paneļiem. Pēc plānojuma ir istaba, kas apvienota ar virtuvi, iekštelpa, kas pilda savienotā sanitārtehniskā mezgla funkcijas, necaurstaigājama istaba un balkons. Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.		
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p>Pozitīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • daudzdzīvokļu dzīvojamā māja renovēta; • iespēja novietot transportu pie ēkas; <p>Negatīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • daļa zemes zem daudzdzīvokļu mājas nav īpašuma sastāvā; • dzīvoklis atrodas dzīvojamās mājas augstākajā stāvā. 		
Plūdu riski	 <p>Plūdu riska scenāriji:</p> <table border="1"> <tr> <td>1/10 gados</td> <td>nē</td> </tr> </table>	1/10 gados	nē
1/10 gados	nē		

	<table border="1"> <tr> <td>1/100 gados</td> <td>nē</td> </tr> </table> <p>letekme uz objekta vērtību:</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Nē</td> </tr> </table> <p>Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p>	1/100 gados	nē		Nē
1/100 gados	nē				
	Nē				
Īpašie pieņēmumi	-				

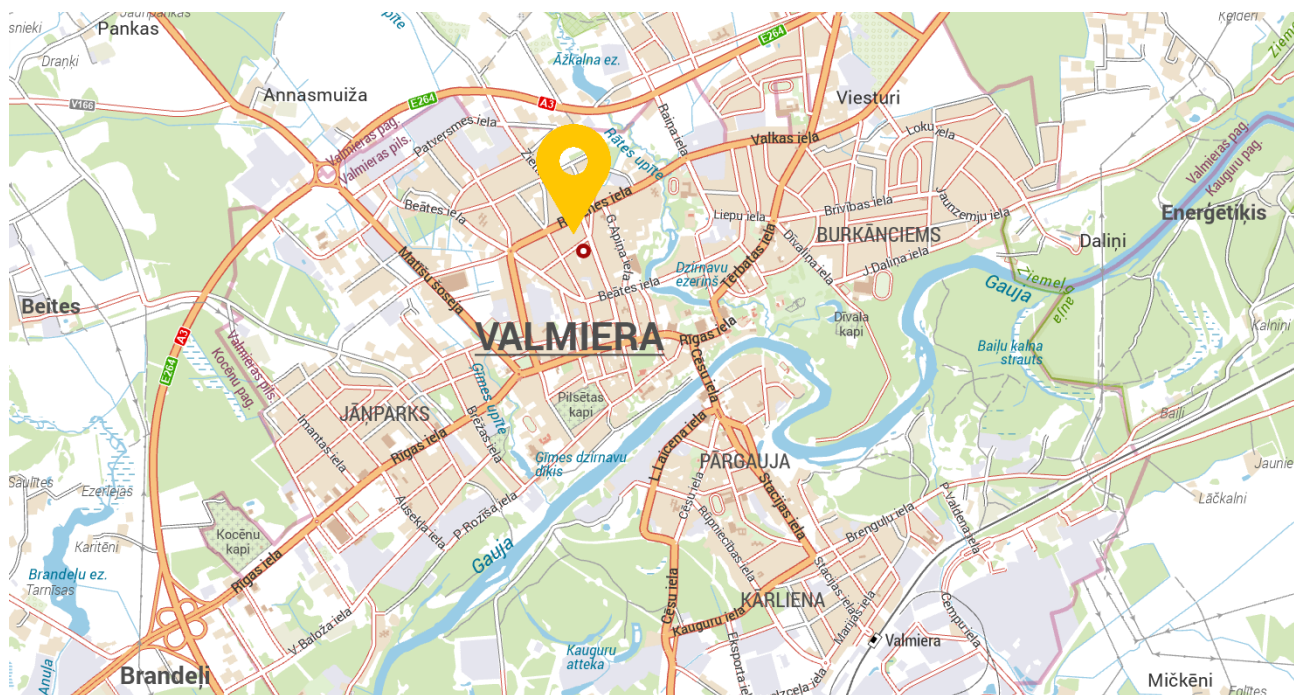
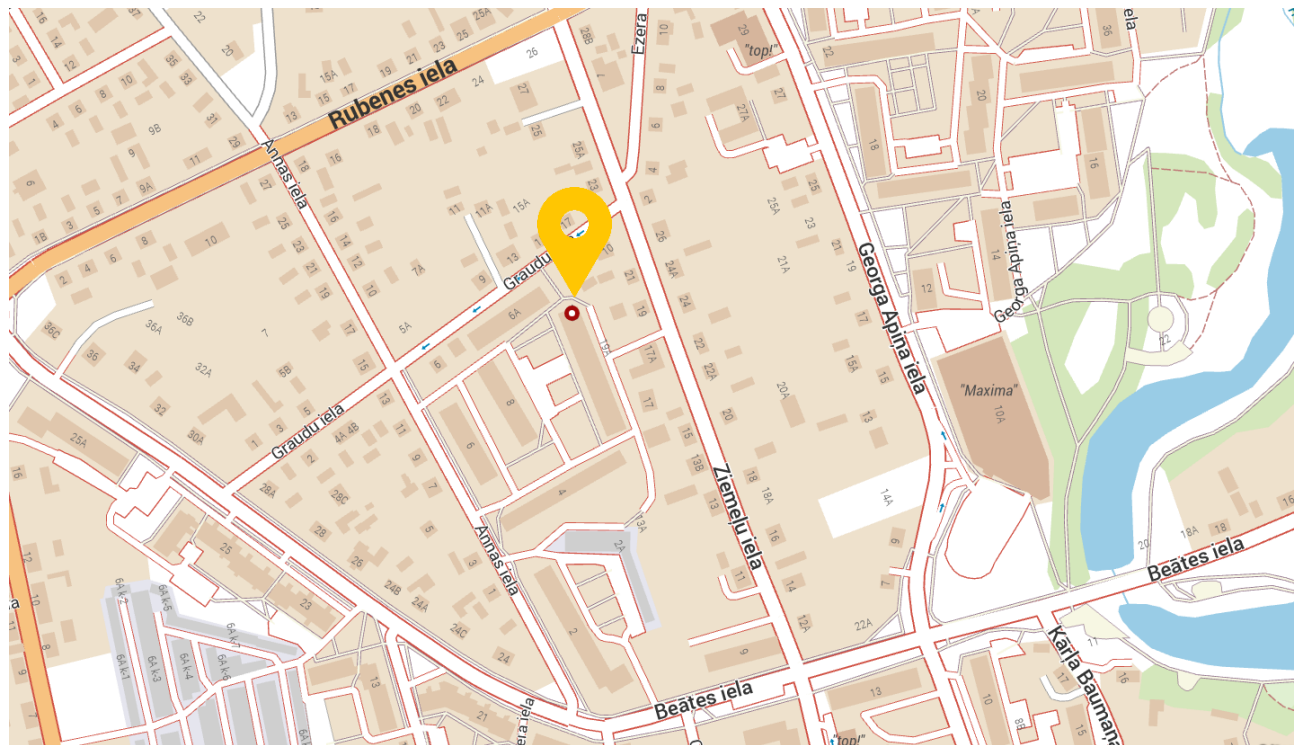
Zemes vienību izvietojums



Dzīvojamā māja atrodas uz trīs zemes vienībām:

- Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 96010070217 ir jaukta statusa kopīpašums un IR iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā (445/39998 domājamās daļas no zemes zem mājas)
- Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 96010070206 pieder fiziskai personai un NAV iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.
- Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 96010070222 ir jaukta statusa kopīpašums un IR iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā (445/39998 domājamās daļas no zemes zem mājas)

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: www.balticmaps.eu

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ziemeļu ielas fasāde



Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Annas ielas fasāde



Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas auto stāvvietas



Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ārdurvis



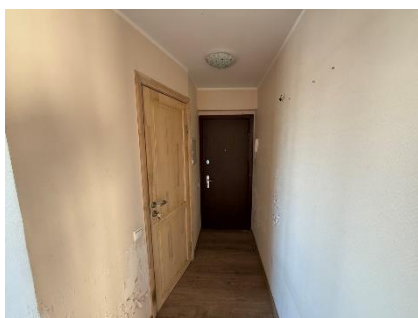
Koplietošanas telpas 1.stāvā



Koplietošanas telpas 5.stāvā



Dzīvokļa ārdurvis



Istaba, virtuve (telpa Nr.1)



Istaba, virtuve (telpa Nr.1)



Istaba, virtuve (telpa Nr.1)



Istaba, virtuve (telpa Nr.1)



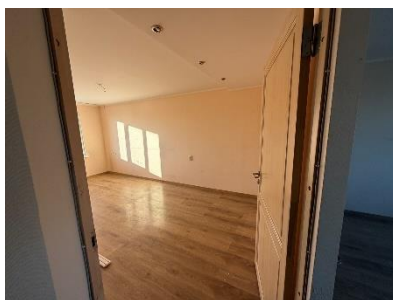
Istaba, virtuve (telpa Nr.1)



Istaba, virtuve (telpa Nr.1)



Istaba (telpa Nr.3)



Istaba (telpa Nr.3)



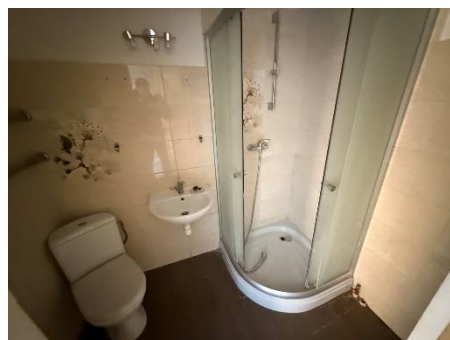
Istaba (telpa Nr.3)



Iekštelpa (telpa Nr.2)



Iekštelpa (telpa Nr.2)



Iekštelpa (telpa Nr.2)



Balkons



Skats no balkona



Skats no istabas Nr.3

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : celta 1975.gadā, paneļu

Datums 02.02.2026.

Adrese Ziemeļu iela 17B, dzīvoklis Nr.75

2	- istabu skaits
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits:
46,3	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

-	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
-	- ēkas stūrī
x	- aukstā ūdens padeve
x	- siltā ūdens padeve

5	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
44,1	- dzīvokļa iekštelpu platība

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
x	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
x	- dzīvoklim ir metāla durvis

Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Tehniskais stāvoklis
Istaba, virtuve	1	23.8	krāsojums	tapetes, flīzes	lamināts	-	PVC	apmierinošs
Iekštelpa	2	2,7	krāsojums	flīzes, krāsojums	flīzes	koka	-	apmierinošs
Istaba	3	17,6	krāsojums	tapetes	lamināts	koka	PVC	apmierinošs
Balkons	4	2,2				PVC	-	apmierinošs

Iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas (tualetes pods, izlietne, duškabīne) apmierinošā tehniskā stāvoklī

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

Dzīvoklis atrodas piecu stāvu ēkas 5.stāvā, kas celta 1975.gadā un veidota no paneļiem. Pēc plānojuma ir istaba, kas apvienota ar virtuvi, iekštelpa, kas pilda savienotā sanitārtehniskā mezgla funkcijas, necaurstaigājama istaba un balkons. Dzīvojamā māja ir renovēta. Plānojums standarta, nav veiktas telpu plānojuma izmaiņas. Sildķermeņi - čuguna radiatori. Dzīvoklī PVC logi. Balkona durvis PVC ar stikla paketi.

Kopumā dzīvokļa iekštelpu apdare un inženierkomunikācijas apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica SIA LVKV pārstāvis

VALSTS ZEMES DIENESTS


TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010070217001075
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Andreja Upīša iela 17B - 75, Valmiera
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.04.2014

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

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

(vārds, uzvārds) *J. Rušļa*



(paraksts)

Datums: 2014 gada 21. maijā

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010070217001075

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010070217001

10.1.1. Adrese:.....Andreja Upīša iela 17B, 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):.....5393

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....1214.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....2914 - Cits neklasificēts materiāls

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....102

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....15

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.04.2014

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....96010070206, 96010070217, 96010070222

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010070217001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010070217001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010070217001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	1214.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	5393 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	15703 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96010070217001075

14.1.1. Kopējā platība (m²).....46.3

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).....44.1

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....41.4

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....2.7

Izdrukas ID: 390001698243	Izdrukas datums: 07.05.2014	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	2.2
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96010070217001075
16.1.1. Adrese:.....	Andreja Upīša iela 17B - 75, Valmiera
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	5
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	46.3
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	29.04.2014
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96010070217001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96010070206, 96010070217, 96010070222

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96010070217001075
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)
1	Istaba, virtuve	1 - Dzīvojamā telpa	5	2.44	2.44	2.44	23.8
2	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.44	2.44	2.44	2.7
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	5	2.39	2.39	2.39	17.6
4	Balkons	3 - Dzīvokļa ārtelpa	5				2.2

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....	96010070217001075 labiekārtojumi
--	----------------------------------

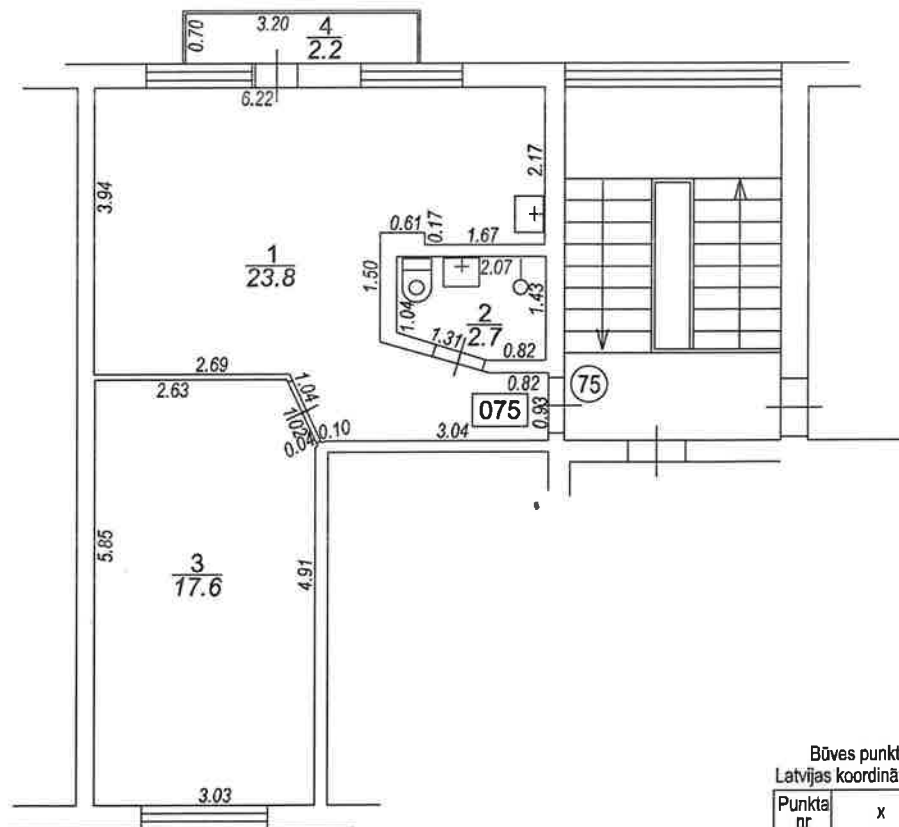
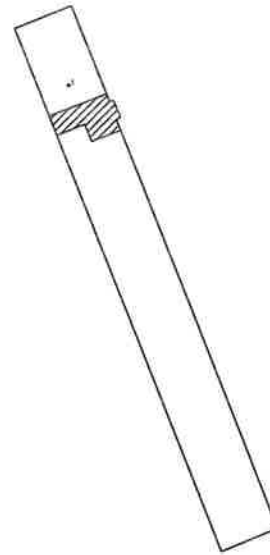
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi.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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	29.04.2014
-------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390001698243	Izdrukas datums: 07.05.2014	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	378671.51	584531.69

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
9601 007 0217 001 075	1 : 100	4

96010070217001_20140429_EF_1





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96019008352	-	46.3 m ²	1320	75	Valmiera, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96010070217001075	Ziemeļu iela 17B - 75, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	5
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	29.04.2014
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	46.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	46.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	44.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	41.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	2.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	2.2
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba, virtuve	Dzīvojamā telpa	5	2.44	2.44	2.44	23.8	-
2	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.44	2.44	2.44	2.7	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.39	2.39	2.39	17.6	-
4	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	5	-	-	-	2.2	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
96010070217	Ziemeļu iela 17B, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	445/39998
96010070222	-	445/39998

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
96010070217001	Ziemeļu iela 17B, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	445/39998	-

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