

Valmiera, 2025.gada 30.decembris

Reģ. Nr.415-4129/v

Par nekustamā īpašuma dzīvokļa **Nr.29**,  
kas atrodas **Sporta iela 4, Seda, Valmieras nov.**, novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

God. pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma – Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000039135-29 reģistrētā **dzīvokļa Nr.29**, kas atrodas **Sporta iela 4, Seda, Valmieras nov.**, ar kopējo platību 54,4 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 526/21843 domājamās daļas no būves (turpmāk tekstā **dzīvoklis Nr.29**, kas atrodas **Sporta iela 4, Seda, Valmieras nov.**), novērtēšanu. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā – Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

- Piebraukšana pa pašvaldībai piederošu ielu – Sporta ielu, ēkas pagalmā iespēja novietot auto.
- Objekta sastāvs dabā neatšķiras no Zemesgrāmatā un VZD kadastrā reģistrētā sastāva.
- Dzīvoklī nav veiktas nesaskaņotas pārbūves.
- Zemes vienības domājamās daļas nav īpašuma sastāvā.

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.

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

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma - **dzīvoklis Nr.29**, kas atrodas **Sporta iela 4, Seda, Valmieras nov.**, atbilstoši tirgus situācijai 2025.gada 12.decembrī\* aprēķinātā tirgus vērtība ir **2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro)** ar pārdošanas termiņu 6 (seši) mēneši.

*\*-nekustamā īpašuma apsekošanas diena*

Ar cieņu,

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(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

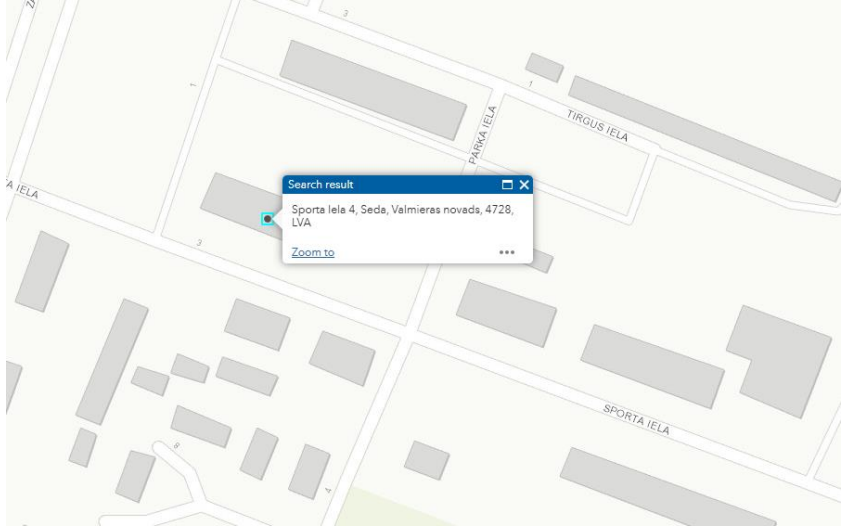
## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

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).

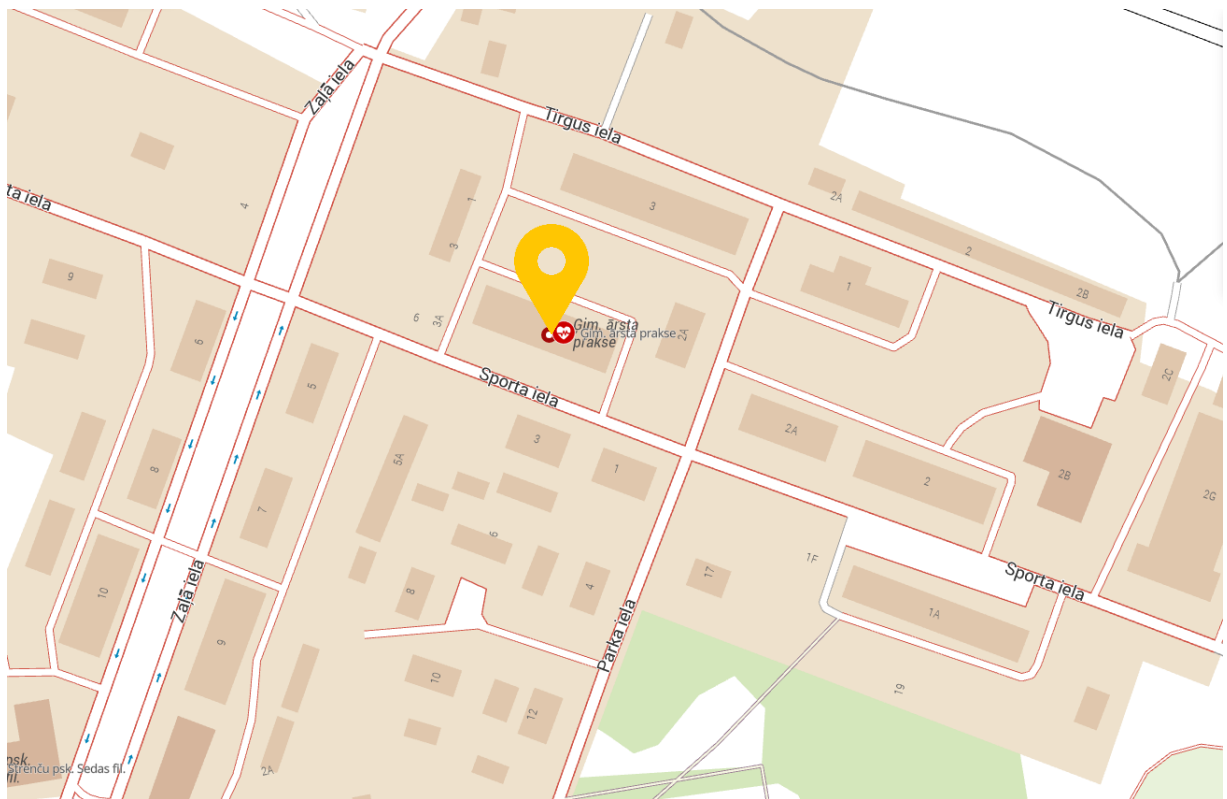
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus/piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Divu istabu dzīvoklis
Adrese:	Sporta iela 4-29, Seda, Valmieras nov.
Kadastra Nr:	94139000493
Īpašuma tiesības:	Reģistrētas Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000039135-29; Īpašnieks Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403, viss īpašums (1/1).
Apgrūtinājumi:	Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000039135-29 apgrūtinājumi nav reģistrēti. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts atrodas Valmieras novada Sedas pilsētā, Sporta ielā, pilsētas A daļā, daudzstāvu dzīvojamo māju kvartālā. Apkārtējā apbūve – daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un mazstāvu dzīvojamā apbūve. Satiksmi ar administratīvo novada centru Valmieru un tuvākajām pilsētām Strenči un Valka - nodrošina starppilsētu autobusi. Starppilsētu autobusa pieturvietā pie Skolas laukuma, aptuveni 400 m attālumā. Pilsētā atrodas pārtikas veikals "Top" aptuveni 450 m attālumā. Pilsētā strādā arī aptiekas. Tuvākajā apkārtnē atrodas pirmsskolas un sākumskolas izglītības iestādes, veselības aprūpes iestāde, Sedas kultūras nams. Citi infrastruktūras objekti pieejami Strenču pilsētā aptuveni 5 km attālumā vai novada administratīvajā centrā – Valmierā, aptuveni 25 km attālumā.
Dzīvokļa apraksts :	Divu istabu dzīvoklis atrodas 1979.gadā celtas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1.stāvā, ēkai ir pieci stāvi. Ēka nav renovēta. Dzelzsbetona pamati, ķieģeļu mūra, betona paneļu ārsienas, betona pārsegumi, ruberoīda jumta segums. Zeme zem dzīvokļa nav īpašuma sastāvā. Pēc plānojuma dzīvoklī ir divas istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un lodžija. Dzīvokļa apdare kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Virtuvē nav virtuves iekārtas. Dzīvoklī koka logi ar stiklojumu. Dzīvojamai mājai iespējama piebraukšana pa pašvaldībai piederošu Sporta ielu. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Īres līgums	-
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: <ul style="list-style-type: none"> <li>iespēja novietot transportu pie ēkas.</li> </ul>

	<p>Negatīvie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekonomiskā aktivitāte pilsētā/atraššanās vieta novadā;</li> <li>• īpašuma sastāvā nav domājamās daļas no zemesgabala;</li> <li>• dzīvojamā māja nav renovēta;</li> <li>• dzīvoklis neapmierinošā tehniskā stāvoklī, koka logi.</li> </ul>						
<p>Plūdu riski</p>	 <p><i>Plūdu riska scenāriji:</i></p> <table border="1" data-bbox="507 967 783 1064"> <tr> <td>1/10 gados</td> <td>nē</td> </tr> <tr> <td>1/100 gados</td> <td>nē</td> </tr> </table> <p><i>Ietekme uz objekta vērtību:</i></p> <table border="1" data-bbox="507 1122 783 1151"> <tr> <td></td> <td>Nē</td> </tr> </table> <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p>	1/10 gados	nē	1/100 gados	nē		Nē
1/10 gados	nē						
1/100 gados	nē						
	Nē						
<p>Īpašie pieņēmumi</p>	<p>--</p>						

### 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: [www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



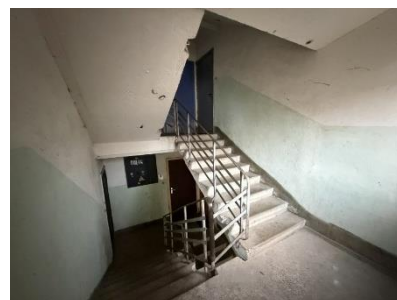
*Dzīvojamās mājas fasāde, pagalmis*



*leēja kāpņu telpā*



*Kāpņu telpa*



*leēja dzīvoklī*



*Dzīvokļa iekštelpas*



*Dzīvokļa iekštelpas*



*Dzīvokļa iekštelpas*



*Lodžija*

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : Hruščova

Datums 12.12.2025.

Adrese Sporta iela 4-29, Seda, Valmieras nov.

1	- istabu skaits
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits:
54,4	- dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>

5	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
5	- mājai ir (stāvi)
50,8	- dzīvokļa iekštelpu platība

### Dzīvokļa vispārējais raksturojums

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

### Ēkas vispārējais raksturojums

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

### Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Tehniskais stāvoklis
Istaba	1	14,6	Krāsojums	Tapetes	Krāsojums	Koka	Koka ar stiklojumu	Neapmierinošs
Istaba	2	18,1	Krāsojums	Tapetes	Krāsojums	Koka	Koka ar stiklojumu	Neapmierinošs
Virtuve	3	6,9	Krāsojums	Tapetes, flīzes	Linolejs	Koka	Koka ar stiklojumu	Neapmierinošs
Gaitenis	4	7,9	Krāsojums	Tapetes	Linolejs	Koka	-	Neapmierinošs
Vannas istaba	5	2,4	Tapetes	Krāsojums, flīzes	Flīzes	Koka	-	Neapmierinošs
Tualete	6	0,9	Tapetes	Tapetes, flīzes	Flīzes	Koka	-	Neapmierinošs
Lodžija	7	3,6	-	-	-	-	-	Neapmierinošs

### Iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas (vanna, izlietne, pods) apmierinošā tehniskā stāvoklī,

### Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens (aukstā) apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem siltumapgādes tīkliem.

Divu istabu dzīvoklis atrodas 1979.gadā celtas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1.stāvā, ēkai ir pieci stāvi. Ēka nav renovēta. Dzelzsbetona pamati, ķieģeļu mūra, betona paneļu ārsienas, betona pārsegumi, ruberoīda jumta segums. Zeme zem dzīvokļa nav īpašuma sastāvā.

Pēc plānojuma dzīvoklī ir divas istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba, tualete un lodžija. Dzīvokļa apdare kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Virtuvē nav virtuves iekārtas. Dzīvoklī koka logi ar stiklojumu. Dzīvojamai mājai iespējama piebraukšana pa pašvaldībai piederošu Sporta ielu.

Dzīvokļa apskati dabā veica SIA "LVKV" pārstāvis.

## 6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Salīdzinošie īpašumi			Vērtēšanas Objekts
	Dārza iela 14, Seda, Valmieras nov.	Brīvības iela 3, Seda, Valmieras nov.	Sporta iela 1A, Seda, Valmieras nov.	Sporta iela 4 - 29, Seda, Valmieras nov.
Info avots	ZG	ZG	ZG	
Piedāvājums/pārdevums	pārdots	pārdots	pārdots	
P/P laiks - gads, mēnesis	07.2025	05.2025	09.2025	
Projekts (sērija)	1972.g. celta ēka	1977.g. celta ēka	1979.g. celta ēka	1979.g. celta ēka
Istabu skaits	2	2	2	2
Stāvs (kurš no cik)	5. no 5	2. no 5	5. no 5	1. no 5
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 5)	2	2	2	2
Dzīvokļa īss raksturojums	2 istabas, neapmierinošs stāvoklis, balkons	2 istabas, neapmierinošs stāvoklis	2 istabas, neapmierinošs stāvoklis	2 istabas, neapmierinošs stāvoklis, lodžija
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs (nav renovēta)	apmierinošs (nav renovēta)	apmierinošs (nav renovēta)	apmierinošs (nav renovēta)
Mājas celšanas gads	1972.g.(ķieģeļu mūris, betona paneļi)	1977.g.(ķieģeļu mūris, betona paneļi)	1979.g.(ķieģeļu mūris, betona paneļi)	1979.g.(ķieģeļu mūris, betona paneļi)
Zeme	zeme īpašumā	zeme īpašumā	zeme īpašumā	zeme nav īpašumā
<b>Dzīvokļa cena, EUR</b>	<b>2 400</b>	<b>2 120</b>	<b>2 000</b>	
Dzīvokļa platība, m <sup>2</sup>	51,3	46,7	45,4	50,8
Cena, EUR/m <sup>2</sup>	47	45	44	
Piedāvājums/pārdevums/ tirgus situācijas izmaiņas	0%	0%	0%	
Projekts/dzīvokļa plānojums	0%	0%	0%	
Istabu skaits/platība/lodžija/balkons	1%	3%	3%	
Atrašanās vieta pilsētā	0%	0%	0%	
Atrašanās vieta ēkā	0%	-2%	0%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	3%	3%	3%	
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	
Citi faktori, zeme	-3%	-3%	-3%	
Kopējā korekcija, %	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	
Koriģētā m <sup>2</sup> cena, EUR	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>46</b>
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR</b>				<b>2 345</b>
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļojot, EUR</b>				<b>2 300</b>

## 7. Tirgus analīze

Sākot ar 2025.gadu, Sedas pilsētā palielinājies darījumu skaits. 2024. gadā tie bija 26 darījumi, kamēr 2025. gadā kopumā notikuši 38 darījumi ar dzīvokļiem. Lielākais darījumu īpatsvars bijis ar 2-3 istabu dzīvokļiem. Darījumu cenas svārstījušās no 10-180 EUR/m<sup>2</sup> jeb 900 – 10 000 EUR par dzīvokli. Kaut arī lielākais darījumu īpatsvars noticis cenu kategorijā 20,00-99,00 EUR/m<sup>2</sup>, daļa no darījumiem nevar tikt uzskatīti par ticamiem, jo gala pārdošanas cena ir fiksēta vairākas reizes zemāka, kā iepriekš norādīts pārdošanas sludinājumā. 2025.gadā Sedā reģistrēti aptuveni 75 darījumi ar dzīvokļiem - Triju vai vairāku dzīvokļu mājās. Lielākā daļa no darījumiem ir notikuši ar 2 istabu dzīvokļiem. Cenu diapazons šajos darījumos ir bijis no 1 000 – 10 000 EUR par dzīvokli.

Šobrīd Sedā pārdošanā ir vairāki dzīvokļi pēckara ēkā cenu diapazonā no 1 000 – 17 000 EUR. Viena m<sup>2</sup> cena ir robežās no 30 – 300 EUR/m<sup>2</sup>.

Pārdošanas cenu ietekmē vairāki faktori – dzīvokļa un ēkas tehniskais stāvoklis, krāsns vai centralizētā apkure un citiem faktoriem. Vairāki darījumi tomēr uzskatāmi par maz ticamiem, jo salīdzinoši vienādā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi pārdoti par kardināli dažādām cenām un tā būtiski atšķiras no sākotnēji piedāvājumā eksponētās Visbiežāk iegādāti divu vai trīs istabu dzīvokļi, mazākā skaitā reģistrēti darījumi par vienistabas un četru istabu dzīvokļiem. Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte. Vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta pašreizējā brīdī uzmanību pievērš atsevišķi pircēji.

## 8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

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

## 9. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 12.decembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. SIA „LVKV” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma, ja tāds ir.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

## Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

### Klimats un vide

<b>Apzīmējuma skaidrojums:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Jā / Ir <input type="checkbox"/> Nē / Nav	<b>Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums:</b> <i>0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīgs; 2 – nozīmīgs; 3 - ir liela ietekme</i>
--	--

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	<input checked="" type="checkbox"/>	0
<b>Plūdu riska scenāriji:</b>		
1/10 gados	<input checked="" type="checkbox"/>	0
1/100 gados	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	<input type="checkbox"/>	0
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	<input type="checkbox"/>	0
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	<input type="checkbox"/>	0
Zeme/augsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	<input type="checkbox"/>	0
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	<input type="checkbox"/>	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	<input type="checkbox"/>	0
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Piesārņojuma atliekas	<input checked="" type="checkbox"/>	0
leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Bīstamu objektu tuvums	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Gaisa piesārņojums	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Citi piesārņojuma avoti	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	<input type="checkbox"/>	0
Trokšņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	<input type="checkbox"/>	0
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	<input type="checkbox"/>	0

Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Citi novērojumi	<input checked="" type="checkbox"/>	0

## Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000039135 - 29

Kadastra numurs: 94139000493

Sporta iela 4 - 29, Seda, Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 29.		54.4 m <sup>2</sup>
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94130010730001). <i>Žurn. Nr. 300008456038, lēmums 28.11.2025., tiesnese Antra Bušmane</i>	526/21843	
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2025.gada 13.novembra izziņa Nr.4.1.11/25/355. <i>Žurn. Nr. 300008456038, lēmums 28.11.2025., tiesnese Antra Bušmane</i>		

*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: Vija Jaunalksne (+e-lug, pīmp). Pieprasījums izdarīts 28.11.2025 15:01:30.

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.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94139000493	-	54,4 m <sup>2</sup>	100000039135	29	Seda, Valmieras novads

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
94130010730001029	Sporta iela 4 - 29, Seda, Valmieras nov., LV-4728
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	28.07.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1874	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3362	14.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	54.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	54.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	50.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	18.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	14.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	18.1	-

3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	6.9	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	7.9	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.4	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.9	-
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.5	2.5	2.5	3.6	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

#### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
94130010730001	Sporta iela 4, Seda, Valmieras nov., LV-4728	526/21843	-

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

# VALSTS ZEMES DIENESTS

## TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010730001029  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Sporta iela 4 - 29, Seda, Valmieras nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....28.07.2005

Izdrukas ID: 390002876163	Izdrukas datums: 14.10.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010730001029

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....94139000493

### 9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010730001

10.1.1. Adrese:.....Sporta iela 4, Seda, Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

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

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....2844.4

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....627.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....54

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....1979

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1979

10.1.11. Nolietojums:.....V1

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....Nav

10.1.13. Apsekošanas datums:.....02.05.2016

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:.....  
94130010730

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010730001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

### 12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 94130010730001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1979
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1979
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1979
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1979

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010730001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	627.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	2844.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	10469 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94130010730001029

Izdrukas ID: 390002876163	Izdrukas datums: 14.10.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	54.4
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	50.8
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	32.7
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	18.1
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	3.6
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010730001029
16.1.1. Adrese:.....	Sporta iela 4 - 29, Seda, Valmieras nov.
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:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	54.4
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	28.07.2005
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	94139000493
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010730001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010730

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010730001029
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	14.6	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	18.1	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	6.9	Nav
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	7.9	Nav
5	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.4	Nav
6	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.9	Nav
7	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	1	2.5	2.5	2.5	3.6	Nav

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010730001029
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....	Nav
--------------------------------------	-----

Izdrukas ID: 390002876163	Izdrukas datums: 14.10.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



94130010730001\_20160502\_EF\_1



94130010730001\_20160502\_EF\_2





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 12

*Jānis Biernis*

vārds, uzvārds

281066-12553

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*1995. gada 1. maija*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 17. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 16. maijam*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

