



2025.gada 5.septembris

Atzinums par neapdzīvojamām telpām **Nr.700**,
kas atrodas **Stacijas ielā 28, Valmierā, Valmieras novadā**
tirgus vērtību

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši neapdzīvojamo telpu **Nr.700**, ar kadastra numuru 9601 900 7032, kas atrodas **Stacijas ielā 28, Valmierā, Valmieras novadā**, un reģistrētas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.848 - 700, ar kopējo platību 66,1 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederušo kopīpašuma 6610/180269 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 9601 013 0301 001 (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu tirgus vērtību. Neapdzīvojamās telpas **Nr.700**, kas atrodas **Stacijas ielā 28, Valmierā, Valmieras novadā**, ir izvietotas „Hruščova” laika daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā, Valmieras pilsētas Kārļienas mikrorajonā.

Atzinums paredzēts **Pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas, nav paredzēts iesniegšanai kredītiestādēs.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka neapdzīvojamo telpu **Nr.700**, kuras atrodas **Stacijas ielā 28, Valmierā, Valmieras novadā (apzīmējums kadastrā 9601 900 7032)**, 2025.gada 28.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība:

23 000 (divdesmit trīs tūkstoši) eiro.

* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā
 - 4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeja
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Neapdzīvojamās telpas Nr.700 , kuras atrodas Stacijas ielā 28, Valmierā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" .
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 28.augusts. Apskati veica V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas, kuras izvietotas „Hruščova” laika daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 62,6 m ² (Zemesgrāmatas apliecībā norādīta kopējā telpu platība 66,1 m ²). Vērtētāji izmanto telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietā un VZD kadastra informācijas sistēmā norādīto telpu platību – 62,6 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ilgāku laiku neizmantotas neapdzīvojamās telpas remonta stadijā.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Telpas komercdarbības veikšanai - darbnīcai, noliktavai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.848 - 700 apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa telpu nomas līgumiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Teritorijas funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM, DzM1)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD, DzD1, DzD2, DzD3)
- Publiskās apbūves teritorija (P, P1, P2, P3, P4, P5, P6)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1, JC2, JC3, JC4)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1, R2)

Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

3.FOTOATTĒLI

			
Skats uz daudzdzīvokļu ēku			
			
Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm		Skats uz kāpņu telpu pagrabstāvā	
			
Skats uz atpūtas telpu			
			
Skats uz atpūtas telpu			

		
Skats uz ģērbtuvi, gaiteni		
		
Skats uz ģērbtuvi, gaiteni		Skats uz sanitārtehnisko telpu
		
Skats uz ēkas iekšpagalmu		Skats uz īpašumu no Stacijas ielas

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Valmieras pilsētas Kārļienas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Stacijas, Smiltenes un Kauguru ielas, pie Stacijas un Smiltenes ielas krustojuma.

Vērtēšanas Objekts atrodas Valmieras pilsētas DA daļā. Sabiedriskā transporta kustību uz Valmieras pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā autobusu un mikroautobusu maršruta pieturvietā atrodas uz Stacijas ielas, novērtējamā objekta tuvumā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Valmiera" ir aptuveni 0,5km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par ļoti labu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Stacijas ielai. Apkārtnē ir apzaļumota veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido vairākas 4-5stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60.-tajos gados un komercobjekti, namīpašumi. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi un iekšpagalms klāts ar betona bruģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali, sabiedriskas nozīmes ēkas, DUS. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā, ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Valmieras pilsētā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst „Hruščova” sērijas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1964.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu.

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **4-stāvu ēkas pagrabstāvā**, ēkas **gala** daļā. Telpu logi vērsti D debesu puses virzienā uz Smiltenes ielu. Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par sliktu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 62,6 m². Telpu augstums ir no 2,01 līdz 2,06 m. Telpās ir uzsākti remontdarbi: ielietas jaunas betona grīdas un nomainīti inženierkomunikāciju pievadi, logi.

Neapdzīvojamo telpu plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja neapdzīvojamās telpās no kāpņu telpas atpūtas telpā Nr.1;
- no atpūtas telpas Nr.1 ir ieeja gērbtuvē, gaitenī Nr.2;
- no gērbtuves, gaitenī Nr.2 ir ieeja sanitārtehniskajā telpā Nr. 3.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Atpūtas telpa	1	33,4	Bez apdares	Krāsotas, bez apdares	Lamināts	Koka	PVC	Apmierinošs
Gērbtuve, gaitenis	2	26,4	Krāsoti	Flīzes, krāsotas, bez apdares	Betons	-	PVC	Samērā slikts
Sanitārtehniskā telpa	3	2,8	Koka dēļu apšuvums	Bez apdares	Betons	Koka	-	Samērā slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

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

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie piederumi

Telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīti, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība telpā neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Ir pievads	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	Ir pievads	-
Kanalizācija	Ir pievads	-
Gāzes apgāde	-	-

Telpās ir uzsākti remontdarbi: ielietas jaunas betona grīdas un nomainīti inženierkomunikāciju pievadi. Šobrīd telpās nav siltumapgādes, nav elektrības pieslēguma.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem. Ienākumu pieeja netiek lietota, jo nepieciešami samērā lieli ieguldījumi, lai telpas būtu iznomājamas, un nomas tirgū pieprasījums pēc pagrabstāvu telpām ir mazs.

Izmaksu pieeja netika pielietota tādēļ, ka, lai aprēķinātu daļu no ēkas, kurā atrodas nedzīvojamās telpas, nepieciešams izdarīt daudzus pienākumus un iegūtais rezultāts neatspoguļo vērtēšanas objekta patieso tirgus vērtību.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinumā saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Valmieras pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās un komercdarbībā izmantojamās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām atbilstoša daudzdzīvokļu dzīvojamā māja tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstošas komercdarbībā izmantojamās – darbnīcas, noliktna telpas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēc Swedbank ekonomistu datiem, neskatoties uz nenoteiktību, liela daļa Latvijas ekonomikas rādītāju šogad ir pat pārsteidzoši labi. Privātais sektors kopumā, tostarp apstrādes rūpniecība, būvniecība, lielākā daļa pakalpojumu nozaru un kredītēšana, ir uzņēmis sparīgu tempu. Neskatoties uz spēcīgo darba tirgu, vājš joprojām ir mājsaimniecību patēriņš, kam traucē atgūties negaidīti augstā inflācija. Prognozes tiek pārskatītas uz augšu – inflācija šogad būs vidēji 3,7% apmērā, bet 2026. un 2027. gadā saruks līdz attiecīgi 2,8% un 2,7%. IKP datus pozitīvo privātā sektora attīstību līdz šim neredzam, kas liek uz leju pārskatīt Latvijas izaugsmes prognozes. IKP šogad augs lēnāk nekā iepriekš gaidīts – par 0,9%, bet 2026. un 2027. gadā IKP izaugsme varētu uzlaboties līdz attiecīgi 2,3% un 2,5%.

Latvijā investīcijas šogad aug, un būvniecības produkcija pirmajā pusgadā kāpa par teju 8% pret pērnā gadu. To veicina publiskā sektora projekti, kas saistīti ar ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica. Publiskās investīcijas spēlēs lielu lomu arī nākamgad, bet to pienesums varētu sarukt 2027. gadā, kad Atveseļošanas fonda projekti būs pabeigti. Pozitīvi, ka arī privātais sektors vairāk investē. Aktivizējusies dzīvojamo ēku būvniecība un kāpj būvatļauju skaits. Šobrīd māsaimniecību vēlme ņemt hipotekāro kredītu ir krietni augusi. Tiek prognozēts, ka, pateicoties zemākām procentu likmēm, šogad kreditēšana pieaugs.

Centrālās Statistikas Pārvaldes (CSP) darbaspēka apsekojuma dati rāda, ka šogad bezdarba līmenis 2. ceturksnī sarucis līdz 6,7%. Bezdarba līmenis šobrīd ir zemāks nekā gada sākumā, un arī nekā pērnā gada 2. ceturksnī.

Sarucis bezdarbnieku skaits gan pret iepriekšējo ceturksni, gan pret pērnā gada atbilstošo periodu, un ļoti būtiski augusi nodarbinātība. Kāpis nodarbināto skaits, un šobrīd nodarbināti ir 64,9% no darbaspējas vecuma iedzīvotājiem – augstākais līmenis kāds redzēts kopš 2019. gada. Būvniecība un rūpniecība šobrīd uzrāda labus pieauguma tempus. Tīkmēr pakalpojumu un mazumtirdzniecības sektorā noskaņojums ir mazāk optimistisks, kas visdrīzāk atspoguļo kopējo visai gauso māsaimniecību patēriņu.

Reģionos nedzīvojamo telpu tirgus ir mazaktīvs. Pārsvārā darījumi notiek ar tirdzniecībai un birojiem piemērotām telpām pilsētas aktīvajās zonās, ēku pirmajos stāvos. Interese par pagrabstāvu telpām ir vismazāk aktīvais komercobjektu segments. Tās tiek izmantotas dažādu darbnīcu, īslaicīgu publisko pakalpojumu sniegšanai.

Valmierā komercietelpas ir pieprasītas Rīgas ielā, pilsētas centra rajonā. Stacijas ielas rajons, Kārliena ir pieskaitāma pie mazaktīvajām pilsētas zonām, ar nelielu pieprasījumu pēc nedzīvojamām telpām.

Pēdējā gada laikā Valmieras pilsētā ir reģistrēti pieci darījumi ar komercietelpām, no kuriem neviens nav darījums ar pagrabstāva telpām. Līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1m² pārdošanas cenas Vidzemes pilsētās svārstās no 350 EUR/m² līdz 750 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1.Ēkas novietojums Valmieras pilsētas rajonā		X	
2.Ēkas novietojums Valmieras pilsētas rajona daļā			X
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X	
4.Neapdzīvojamo telpu izvietojums ēkā			X
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X	
6.Neapdzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis			X
7.Neapdzīvojamo telpu lielums		X	
8.Neapdzīvojamo telpu plānojums		X	
9.Papildus uzlabojumi		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu un ienākumu pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Valmieras pilsētas rajonā un Valmieras pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Valmiera K-319, ID-2107898). Neapdzīvojamo telpu Valmieras novadā, Valmierā, Diakonāta ielā 1 sastāvs: neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 31,7 m². Telpas izvietotas renovētās 5-stāvu daudzdzīvokļu pagrabstāvā, īpašuma sastāvā ir zeme. Telpas ir samērā labā tehniskā stāvoklī, ar centrālapkuri. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 18 000 EUR, jeb 568 EUR /m².



Objekts Nr.2. (Ogre K-312, ID-1769953). Neapdzīvojamo telpu Ogres novadā, Ogrē, Zvaigžņu ielā sastāvs: neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 32,7 m². Telpas izvietotas 2-stāvu vairākdzīvokļu ēkas pagrabstāvā, īpašuma sastāvā nav zeme. Kopumā telpas ir labā tehniskā stāvoklī, ar centrālapkuri. Īpašums pārdots 2024.gada janvārī, pārdošanas cena bija 22 000 EUR, jeb 673 EUR /m².



Objekts Nr.3. (Cēsis K-331; ID-1954058). Neapdzīvojamo telpu Valņu ielā 9, Cēsīs, Cēsu novadā, sastāvs: telpas (veikals) ar kopējo platību 64,1 m². Telpas izvietotas 3-stāvu namīpašuma cokola stāvā. Kopumā telpas ir apmierinošā stāvoklī, neremontētas. Īpašuma sastāvā ir zeme. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 35 000 EUR, jeb 546 EUR /m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	18 000		22 000		35 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada maijs	1,00	2024.gada janvāris	1,03	2024.gada augusts	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	18 000		22 660		35 000	
Telpu kopējā platība, m²	31,7		32,7		64,1	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR	567,82		692,97		546,02	
1. ēkas novietojums pilsētā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,90	Labāks	0,93	Labāks	0,90
3. ēkas arhitektoniskais	Labāks	0,95	Sliktāks	1,05	Labāks	0,98
4. telpu izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. telpu tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,83	Labāks	0,70	Labāks	0,70
6. telpu lielums ...	Mazāks	0,92	Mazāks	0,92	Līdzīgs	1,00
7. telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. telpu atbilstība labākajam	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Papildus uzlabojumi, piem., autostāvvietā ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	340,69		415,78		343,99	
Telpu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas			366,80			
Vērtējamo telpu platība			62,6			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			23 000			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka neapdzīvojamo telpu **Nr.700**, kuras atrodas **Stacijas ielā 28, Valmierā, Valmieras novadā** un reģistrētas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.848 - 700, kadastra numurs **9601 900 7032**, kā arī pie neapdzīvojamām telpām piederošo kopīpašuma 6610/180269 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 9601 013 0301 001, 2025.gada 28.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

23 000 (divdesmit trīs tūkstoši) eiro.

* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 848 - 700

Kadastra numurs: 96019007032

Stacijas iela 28 - 700, Valmiera, Valmieras nov.

Nodalījuma aktualizēts (11.05.2016., 400001287690) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126. 3 pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Neapdzīvojamās telpas Nr.700. Pie neapdzīvojamām telpām piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 3525, lēmums 14.12.1998., tiesnese Lolita Marovska</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2 (400001287690)</i>	6610/180269	66.1 m ²
1.1. Neapdzīvojamā telpa Nr. 700. 1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96010130301001). <i>Precizēts 11.05.2016., Žurn. Nr. 400001287690, tiesnese Antra Bušmane</i>	6610/180269	66.1 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: VLADIMIRS ŠILOVS, personas kods 030858-11359, dzim. 03.08.1958. Krievijā. 2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz neapdzīvojamām telpām Nr.700. 3.1. Pamats: 1998. gada 5. novembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 3525, lēmums 14.12.1998., tiesnese Lolita Marovska</i>	1	
4.1. Īpašnieks: RIHARDS LASIS, personas kods 090785-11857. 4.2. Persona: VLADIMIRS ŠILOVS, personas kods 030858-11359. Īpašuma tiesība izbeigusies. 4.3. Pamats: 2012.gada 11. maija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003231853, lēmums 15.05.2012., tiesnese Lolita Marovska</i>	1 0	2200.00 LVL
5.1. Persona: RIHARDS LASIS, personas kods 090785-11857. Īpašuma tiesība izbeigusies. 5.2. Īpašnieks: TAISA PETUHOVA, personas kods 191060-11286. 5.3. Pamats: 2016.gada 20.aprīļa pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004089685, lēmums 28.04.2016., tiesnese Antra Bušmane</i>	0 1	4900.00 EUR
6.1. Persona: TAISA PETUHOVA, personas kods 191060-11286. Īpašuma tiesība izbeigusies. 6.2. Īpašnieks: EDGARS ŠĶENDERS, personas kods 040290-12557. 6.3. Pamats: 2017.gada 24.jūlija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004396332, lēmums 27.07.2017., tiesnese Lolita Marovska</i>	0 1	1100.00 EUR
7.1. Persona: EDGARS ŠĶENDERS, personas kods 040290-12557. Īpašuma tiesība izbeigusies. 7.2. Īpašnieks: Indriks, SIA, reģistrācijas numurs 54103119931. 7.3. Pamats: 2019.gada 6.septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005008292, lēmums 21.11.2019., tiesnese Sandra Vītola</i>	0 1	1500.00 EUR
8.1. Persona: SIA "Indriks", reģistrācijas numurs	0	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
54103119931. Īpašuma tiesība izbeigusies. 8.2. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā. 8.3. Pamats: 2025.gada 27.februāra akts par valstij piekritīgas mantas nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā, 2025.gada 27.februāra valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.2139R/2. <i>Žurn. Nr. 300008281361, lēmums 18.03.2025., tiesnese Inese Kiršteine</i>	1	
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - īpašnieks aprobežots ar līgumā minētiem nosacījumiem. Pamats: 1998. gada 5. novembra līgums par privarizācijas objekta iekļāšanu. <i>Žurn. Nr. 3525, lēmums 14.12.1998., tiesnese Lolita Mārovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300000426398)		
2.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 3525, 1998) dzēsts. Pamats: 2003. gada 25. februāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300000426398, lēmums 28.02.2003., tiesnese Antra Bušmane</i>		
3.1. Atzīme - vērsta 500 EUR piedziņa par labu valstij. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005058775)		
3.2. Pamats: 2019.gada 15.novembra Vidzemes apgabaltiesas zvērinātas tiesu izpildītājas Z.Filatovas nostiprinājuma lūgums Nr.11060/098/2019-NOS, 2019.gada 9.jūlija Vidzemes reģionālās Valsts darba inspekcijas lēmums Nr.12Y-1236-2019-5 par administratīvā soda uzlikšanu. <i>Žurn. Nr. 300005011217, lēmums 22.11.2019., tiesnese Baiba Lielpētere</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005058775)		
4.1. Ieraksti Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300005011217, 19.11.2019) dzēsti. Pamats: 2020.gada 27.janvāra zvērinātas tiesu izpildītājas Z.Filatovas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005058775, lēmums 03.02.2020., tiesnese Baiba Caunīte</i>		
5.1. Atzīme - vērsta 700.00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Latvijas valsts. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005102035)		
5.2. Pamats: 2019.gada 21.novembra Valsts darba inspekcijas lēmums Nr.12Y-1236-2019-11 par administratīvā soda uzlikšanu, 2020.gada 18.februāra zvērinātas tiesu izpildītājas Z.Filatovas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005075050, lēmums 26.02.2020., tiesnese Sanita Vilciņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005102035)		
6.1. Atzīme Nr. 5.1 un ieraksts Nr. 5.2 (žurnāla Nr. 300005075050, 18.02.2020) dzēsti. Pamats: 2020.gada 27.marta nostiprinājuma lūgums Nr.02356/098/2020-NOS. <i>Žurn. Nr. 300005102035, lēmums 02.04.2020., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
7.1. Aizlieguma atzīme - apturēta Indriks, SIA, reģistrācijas numurs 54103119931, saimnieciskā darbība. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300008076213)		
7.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu pārvaldes Saistību izpildes nodrošināšanas daļas vadītāja 2021.gada 1.marta lēmums par SIA "Indriks" saimnieciskās darbības apturēšanu Nr.30.1-8.59.2/8.59.2/24606. <i>Žurn. Nr. 300005308332, lēmums 05.03.2021., tiesnese Baiba Caunīte</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300008076213)		
8.1. Ieraksti Nr. 7.1, 7.2 (žurnāla Nr. 300005308332, 02.03.2021) dzēsti. Pamats: 2024.gada 5.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.30.1/17.22.1/132790. <i>Žurn. Nr. 300008076213, lēmums 13.12.2024., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: VALMIERAS PILSĒTAS		542.50 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000043403. Pamats: 1998. gada 5. novembra līgums par privarizācijas objekta iekļāšanu. <i>Žurn. Nr. 3525, lēmums 14.12.1998., tiesnese Lolita Marovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5. iedaļa 1.1 (300000426398) 2.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5. iedaļa 2.1 (300005332276) 2.2. Pamats: 2020. gada 23. jūlija Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4-17.20.4/NNVP/28767 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300005181471, lēmums 24.08.2020., tiesnese Sandra Vītola</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5. iedaļa 2.1 (300005332276)	5459.23 EUR
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 3525, 1998). Pamats: 2003. gada 25. februāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300000426398, lēmums 28.02.2003., tiesnese Antrā Bušmane</i> 2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300005181471, 14.08.2020). Pamats: 2021. gada 9. aprīļa nostiprinājuma lūgums nostiprinājuma lūgums Nr. 30.4-17.20.4/17.20.4/31124. <i>Žurn. Nr. 300005332276, lēmums 14.04.2021., tiesnese Anīta Grīnberga</i>	542.50 LVL 5459.23 EUR

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: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 30.07.2025 08:14:49.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.

7/30/25, 8:16 AM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96019007032	Stacijas iela 28 - 700	62.6 m ²	848	700	Valmiera, Valmieras novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4015	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	12805	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4015	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	12805	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96010130301001045	-
Nosaukums:	Cita, neklasificēta telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	29.08.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3180	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	10141	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	62.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	62.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	62.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0

7/30/25, 8:16 AM

Ekrānizdruka

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	Aptūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.01	2.01	2.01	33.4	-
2	Gērbtuve, gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.06	2.06	2.06	26.4	-
3	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.01	2.01	2.01	2.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 29.08.2024

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
96010130301001	Stacijas iela 28, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	6610/180269	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	96019007032	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	18.03.2025	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	21.11.2019	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	27.07.2017	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	28.04.2016	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	15.05.2012	-
Valmieras pilsētas zemesgrāmata	14.12.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	23.09.2024	11-09-V/6250	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.10.2023	4.1.8.3/23/7942	Valmieras novada pašvaldība
Būvvaldes izziņa	15.09.2023	BV/1.4/23/33	Valmieras novada Būvvalde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	30.09.2011	14-04-V3/1180	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	02.06.2010	15-13.1-V4/918	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Līgums ar CDzMPK	31.03.2004	-	Zemegrāmatu departaments
Atzinums par ēkas sadali dzīvokļa īpašumos	29.08.2000	-	Valmieras pilsētas pašvaldība

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96010130301	Stacijas iela 28	0.2065 ha	848	-	Valmiera, Valmieras novads

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
--------------------------------------	-----------------

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96010130301	78777/180269	Stacijas iela 28, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:		daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.2065
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96010130301001	0/1	Stacijas iela 28, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	Dzīvojamā māja

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96010130301001	0/1	Stacijas iela 28, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	Dzīvojamā māja
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:		pilnībā sadalīts	
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		2248.5	
Galvenais lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas	
Būves tips:		11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas	
Uzbūvēšanas gads:		1964	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		29.08.2024	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2248.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	1800.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1662.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1662.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1169.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	493.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	137.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	137.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	448.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	448.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	50
Virszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	04.09.2024

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	697.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	7824.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1964
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1964
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1964
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1964
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1964

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. 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 ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	29.08.2024	

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	96010130301	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010130301001045
Nosaukums:.....Cita, neklasificēta telpu grupa
Adrese:.....Nav
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.08.2024

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96010130301001045

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96010130301001

10.1.1. Adrese:.....Stacijas iela 28, Valmiera, Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....2248.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....697

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....4

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....50

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1964

10.1.11. Nolietojums (%):.....30

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....04.09.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.08.2024

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:.....

96010130301

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:.....96010130301001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010130301001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Kieģeļu mūris	Nav	1964	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biezāks	Nav	1964	30
Pārsegumi	Nav	Betona, dzelzsbetona, kieģeļu mūra velves	Nav	1964	30
Īsumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	1964	30
Īsumta segums	Nav	Azbestcements loksnes	Nav	1964	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96010130301001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	697 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	2248.5 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	7824 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96010130301001045

14.1.1. Kopējā platība (m²).....62.6

Izdrukas ID: 390002785168	Izdrukas datums: 04.09.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	62.6
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	62.6
14.1.1.2.2. 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:.....	96010130301001045
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Cita, neklasificēta telpu grupa
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	-1
16.1.5. Telpu skaits:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	62.6
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	29.08.2024
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:.....	96010130301001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96010130301

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96010130301001045
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Aptūtas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.01	2.01	2.01	33.4	Nav
2	Gērbtuve, gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.06	2.06	2.06	26.4	Nav
3	Sanitāri tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.01	2.01	2.01	2.8	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96010130301001045
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	29.08.2024
--------------------------------------	------------

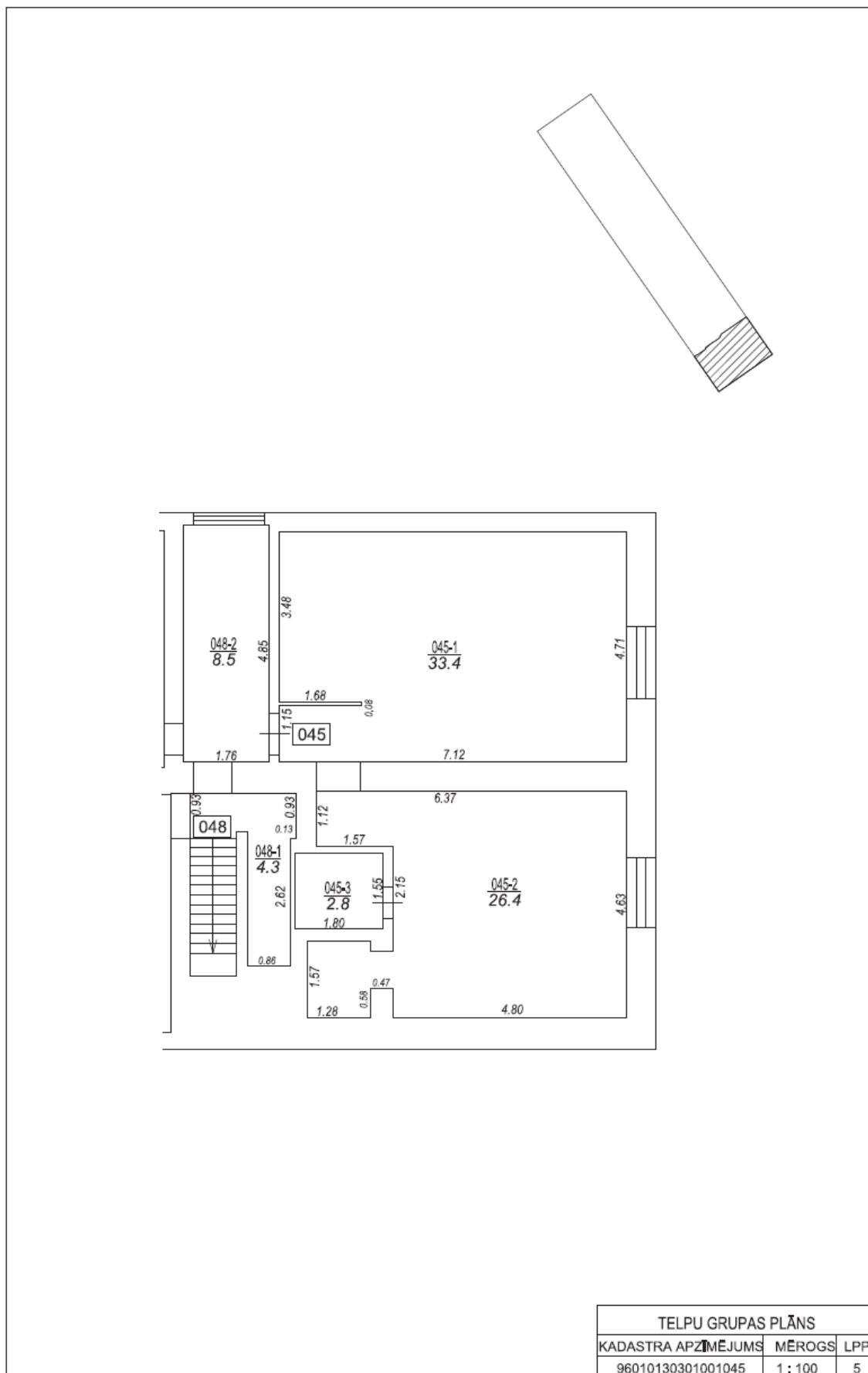
Izdrukas ID: 390002785168	Izdrukas datums: 04.09.2024	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kadastra apzīmējuma pārejas tabula:

Kadastra apzīmējumi pirms sadalīšanas	Adrese pirms sadalīšanas	Kadastra apzīmējumi pēc sadalīšanas	Adrese pēc sadalīšanas	Telpu grupu dzēšanas datums
96010130301001906		96010130301001045	Nav	: 2024.08.30.
		96010130301001048		







**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

