

ATSKAITE
**par dzīvokļa Nr.3 “Vairogi”, Valmiermuižā,
Valmieras pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 28.jūnijs

2024.gada 1.jūlijā.

Atzinums par **dzīvokļa Nr.3**,
kas atrodas „**Vairogi**”, **Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.3, ar kadastra numuru 9690 900 0917, kas atrodas „**Vairogi**”, **Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000038999 - 3, ar kopējo platību 24,4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 244/5490 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas, palīgēkām un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas „**Vairogi**”, **Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā Valmieras pagastā, Valmieras piepilsētā.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldības vajadzībām – izsoles sākumcenas noteikšanai, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Daru Jums zināmu, ka **dzīvokļa Nr.3**, kas atrodas „**Vairogi**”, **Valmieras pagastā, Valmieras novadā** (**kadastra numurs 9690 900 0917**), 2024.gada 28.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

3 500 (Trīs tūkstoši pieci simti) eiro.

* - dzīvokļa 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 dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāja neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

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

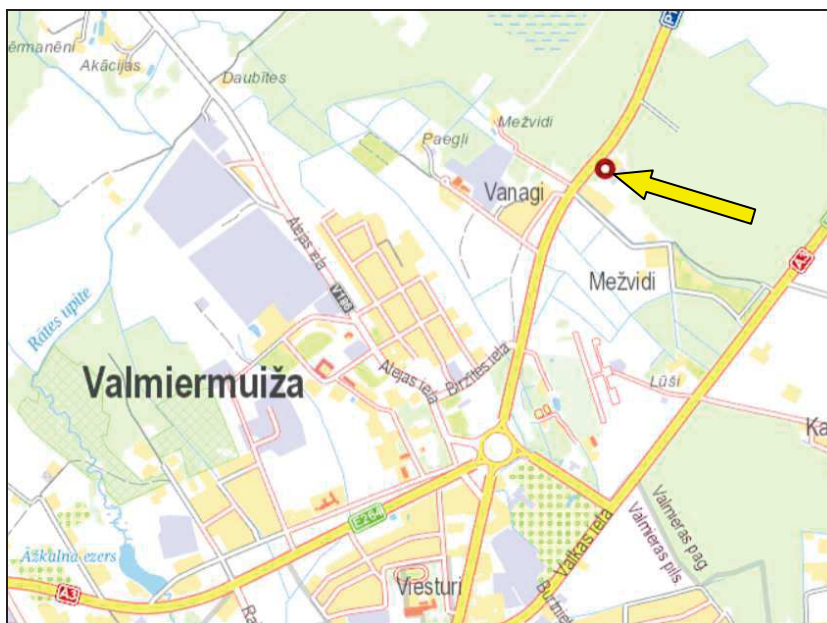
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.3 , kas atrodas „ Vairogi ”, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 28.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Šobrīd neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 24,4 m ² .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000038999 - 3 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Zemes vienībai: - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu – 0,534 ha; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,04 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,06 ha; - ceļa servitūta teritorija – 0,03 ha.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ģimēm, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas istēmas teksta datos reģistrētā šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 9690 009 0093 005 dabā neeksistē, ir demontēta.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

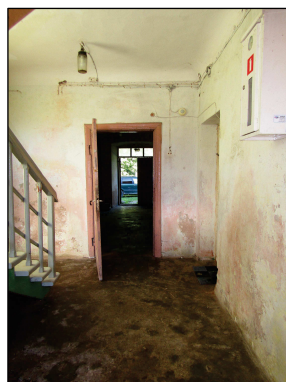
3.FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz koplietošanas gaitenīm, tualeti

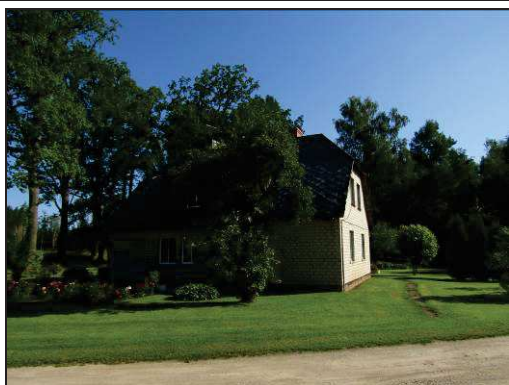


Skats uz gaiteni

Skats uz virtuvi



Skats uz istabu

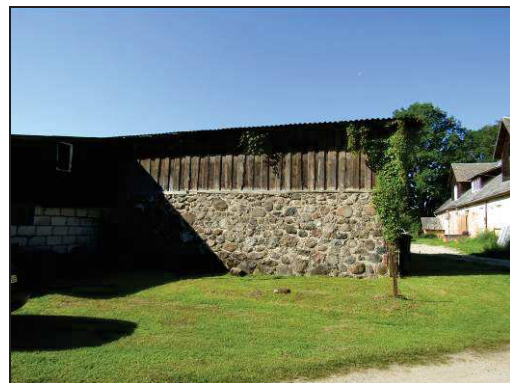


Skats uz pagalmu, dzīvojamo māju `002

Skats uz pagalmu, šķūni`010, garāžu`011



Skats uz šķūni ar kadastra apz.9696 009 0093 010



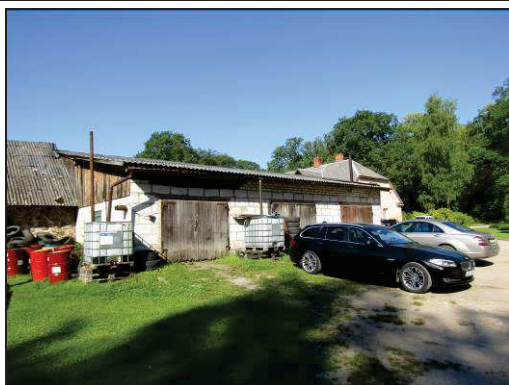
Skats uz pagalmu, šķūni`010, garāžu`011



Skats uz kūti `006, šķūni`007



Skats uz kūti `003



Skats uz pagalmu, garāžu `011



Skats uz kūti `003, šķūni `004



Skats uz šķūni ar kadastra apz.9696 009 0093 004



Skats uz pagalmu, dzīvojamo māju



Skats uz zemi pie apbūves



Skats uz zemes ZR, R daļu, gar autoceļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vairākdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Valmieras pagasta D daļā, Valmieras piepilsētā, apdzīvotas vietas Valmiermuižā, apdzīvotas vietas Vanagi tuvumā, pie Valmieras – Rūjienas (P17) autoceļa.

Līdz Valmieras pilsētai ir aptuveni 1,8km, līdz pilsētas centram ir aptuveni 2,5 km. Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētu un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Valmieras – Rūjienas (P17), aptuveni 0,4km no novērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā labu.

Vairākdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli autoceļam. Apkārtnē kopta, izveidots zālājs, grantēts piebraucamais ceļš, bez būtiskiem uzlabojumiem daži daudzgadīgie stādījumi, lieli koki. Apkārtējo apbūvi veido vairākdzīvokļu māja, dažas individuālās dzīvojamās mājas, lauksaimniecības zeme, mežs. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Tuvākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Valmieras pilsētā. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam vairākdzīvokļu ēkas projektam – bijušai muižas mājai. Ēkas konstruktīvais risinājums: laukakmens mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks aptuveni 1928.gads.

Koplietošanas kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas koplietošanas gaitenī atrodas sausā tualete. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu.

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 244/5490 domājamās daļas no:

- zemes ar kopējo platību 0,94 ha;
- dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 002 un kopējo platību 160,4 m²;
- kūts ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 003 un kopējo platību 60,5 m²;
- šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 004 un kopējo platību 355,1 m²;
- kūts ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 006 un kopējo platību 25,1 m²;
- šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 007 un kopējo platību 49,6 m²;
- šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 008 un kopējo platību 14,4 m²;
- šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 009 un kopējo platību 12,2 m²;
- šķūņa ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 010 un kopējo platību 187,1 m²;
- garāžas ar kadastra apzīmējumu 9696 009 0093 011 un kopējo platību 76,8 m².

Īpašumā esošās palīgēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Zeme pie apbūves ir kopta, pagalmā atrodas aka.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**. Dzīvokļa logi vērsti Z debesu pušu virzienā, uz ceļu un pagalmu, zaļo zonu. Ēka tiek daļēji noēnota no labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 24,4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 14,1 m², palīgtelpu platība – 10,3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir – 2.75 m.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa virtuvē no koplietošanas gaitenī;
- no virtuves ir ieeja istabā.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna/ VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	14,1	Krāsoti	Krāsojums	Krāsoti koka dēji	Koka pildīņu	PVC	Slikts
Virtuve	2	10,3	Krāsoti	Krāsojums	Krāsoti koka dēji	Koka pildīņu	PVC	Slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces nav.

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

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

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;