

ATSKAITE

**par dzīvokļa Nr.10 Viestura laukumā 2,
Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 28.jūnijs

2024.gada 2.jūlijs.

Atzinums par dzīvokļa Nr.10,
kas atrodas **Viestura laukumā 2, Valmiermuižā,**
Valmiermuižas pagastā, Valmieras novadā
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi dzīvokļa Nr.10, ar kadastra numuru 9690 900 0557, kas atrodas **Viestura laukumā 2, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.231-a-10, ar kopējo platību 47,17 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 4717/90562 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.10**, kas atrodas **Viestura laukumā 2, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Hruščova” sērijas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Valmieras piepilsētā, Valmiermuižā, Viestura laukumā.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldības vajadzībām – izsoles sākumcenas noteikšanai, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja 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.10, kas atrodas **Viestura laukumā 2, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9690 900 0557)**, 2024.gada 28.jūnijā * visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

32 900 (Trīsdesmit divi tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas 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

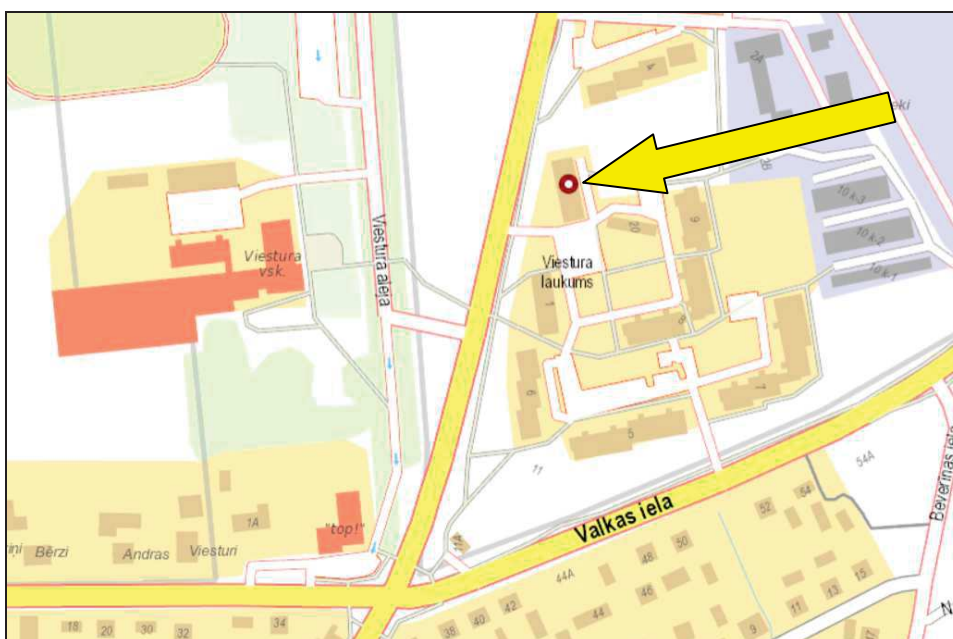
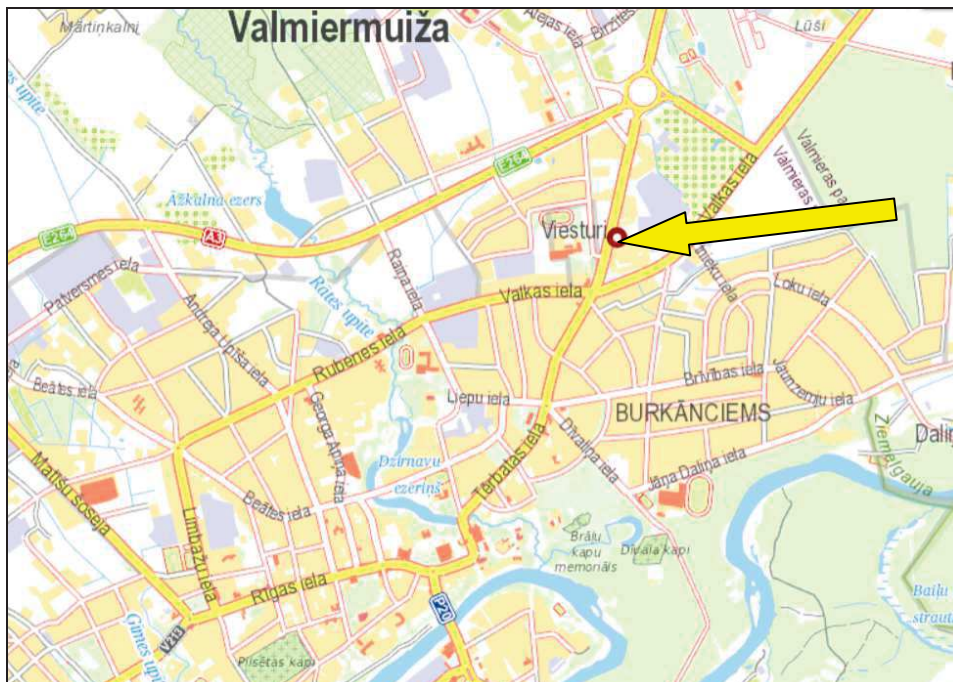
SATURS

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.10 , kas atrodas Viestura laukumā 2, 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.100000043403.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Ilgāku laiku neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Hruščova” sērijas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 47,2 m ² . (Zemesgrāmatu apliecībā norādīta dzīvokļa kopējā platība 47,17 m ²). Vērtētāji izmanto VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas norādīto platību – 47,2 m ² .
1.5 Vērtējumā izmantotā informācija	Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.231-a-10 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas (telpu eksplikācijas un telpu grupas plāna) kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@ Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju no Valmieras – Rūjienas autoceļa



Skats uz dzīvojamo māju no pagalma



Skats uz mājas pagalmu

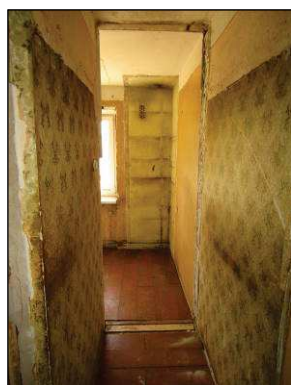
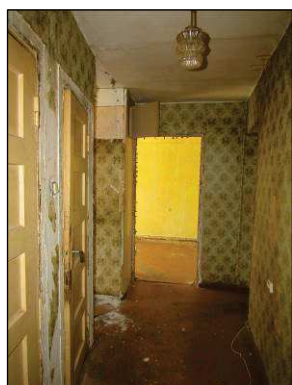


Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu



Skats uz kāpņu telpu

Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



Skats uz gaiteni



Skats uz istabu



Skats uz istabu



Skats uz virtuvi



Skats uz vannas istabu

Skats uz tualeti

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Valmieras pagasta D daļā, Valmieras piepilsētā, mikrorajonā Viesturi, Valmieras – Rūjienas autoceļa tuvumā.

Sabiedriskā transporta kustību uz Valmieras pilsētas centru un citiem rajoniem un nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Tērbatas ielas/Valmieras – Rūjienas autoceļa, novērtējamā objekta tuvumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēkas daļa ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli autoceļam. Apkārtnē apzaļumota, iekopta, izveidoti zālāji. Apkārtējo apbūvi veido renovētas 3-5stāvu sērijveida daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, celtas 60.- 80tajos gados. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu, gājēju celiņi un daudzdzīvokļu ēku iekšpagalmi klāti ar bruģi.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas objektu atrodas pie Valmieras pilsētas robežas. Tuvumā atrodas pārtikas un rūpniecības preču veikali, aptieka, skola, bērnudārzs, u.c.. Līdz Valmieras pilsētas centram apmēram 1,3 km.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst „Hruščova” sērijas projektam. Ārējais veidols neuzkrītošs, iekļaujas apkārtējā apbūvē, kuru veido 60tajos – 80tajos gados celtas, renovētas sērijveida daudzdzīvokļu mājas. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1967.gads. Aptuveni pirms 5-7 gadiem ir veikta ēkas renovācija – siltinātas ārsienas, jumta konstrukcija, pagrabstāvs. Izbūvēta jauna fasādes apdare, logi, ārdurvis, remontētas kāpņu telpas un koplietošanas gaiteni, jauns jumta segums, apkures sistēma, u.c..

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

Novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst 4717/90562 domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas un zemes ar kopējo platību 3568 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu ēkas 1.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti A debesu puses ar skatu uz pagalmu, bet istabas Nr.2 logi – R debesu puses virzienā, uz autoceļu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 47,2 m², t.sk. dzīvojamā platība – 30,3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2,53 m. Telpu grupas plānā norādītais sienas skapis virtuvē ir demontēts.

Dzīvokļa plānojums ir:

- ieeja dzīvokļa gaitenī no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietoti: - 2 izolētas dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, sienas skapis Nr.6
- virtuve apvienota ar tur izvietoto sienas skapi Nr.7.

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	13,4	Krāsojums	Krāsojums	Krāsots preskart.	Nav	PVC	Slikts
Dzīvojamā istaba	2	16,9	Krāsojums	Tapetes	Krāsots preskart.	Koka pildīņu	PVC	Slikts
Gaitenis	3	6,4	Krāsojums	Tapetes	Krāsots preskart.	Koka pildīņu, metāliskās	Bez loga	Slikts
Vannas istaba	4	2,4	Krāsojums	Krāsojums, Flīzes	Linolejs	Koka pildīņu	Bez loga	Slikts
Tualete	5	1,1	Krāsojums	Flīzes, tapetes	Krāsots betons	Koka pildīņu	Bez loga	Slikts
Sienas skapis	6	0,4	Krāsojums	Krāsojums	Krāsots preskart.	koka finierētas	Bez loga	Slikts
Sienas skapis, Virtuve	7	0,3; 6,3	Krāsojums	Flīzes, krāsojums	Lamināts	Nav	PVC	Slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X	-	Slikts
Izlietne	X	-	Slikts
Ūdens maisītāji	X	-	Slikts
Klozetpods	X	-	Slikts
Dušas kabīne	-	-	-

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	X	-
Siltumapgāde	X	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	X	-

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir sliktā 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;
- 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:

- atzinuma 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 apsekots 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, vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;