

ATSKAITE
par nedzīvojamo telpu Nr.606
Rīgas ielā 26, Valmierā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2024.gada 4.septembris

2024.gada 6.septembris

Atzinums par neapdzīvojamām telpām **Nr.606**,
kas atrodas **Rīgas ielā 26, Valmierā, Valmieras novadā**
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi neapdzīvojamo telpu **Nr.606**, ar kadastra numuru 9601 900 8422, kuras atrodas **Rīgas ielā 26, Valmierā, Valmieras novadā**, un reģistrētas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2030 - 606, ar kopējo platību 92,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošo kopīpašuma 932/31549 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, ar kadastra apzīmējumu 9601 001 0102, (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu tirgus vērtību. Neapdzīvojamās telpas **Nr.606**, kuras atrodas **Rīgas ielā 26, Valmierā, Valmieras novadā**, ir „103.sērijas” daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Valmieras pilsētas centra rajonā.

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. 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.

Daru Jums zināmu, ka neapdzīvojamo telpu **Nr.606**, kuras atrodas **Rīgas ielā 26, Valmierā, Valmieras novadā (apzīmējums kadastrā 9601 900 8422)**, 2024.gada 4.septembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir:

89 400 (Astoņdesmit deviņi tūkstoši četri simti) 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 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

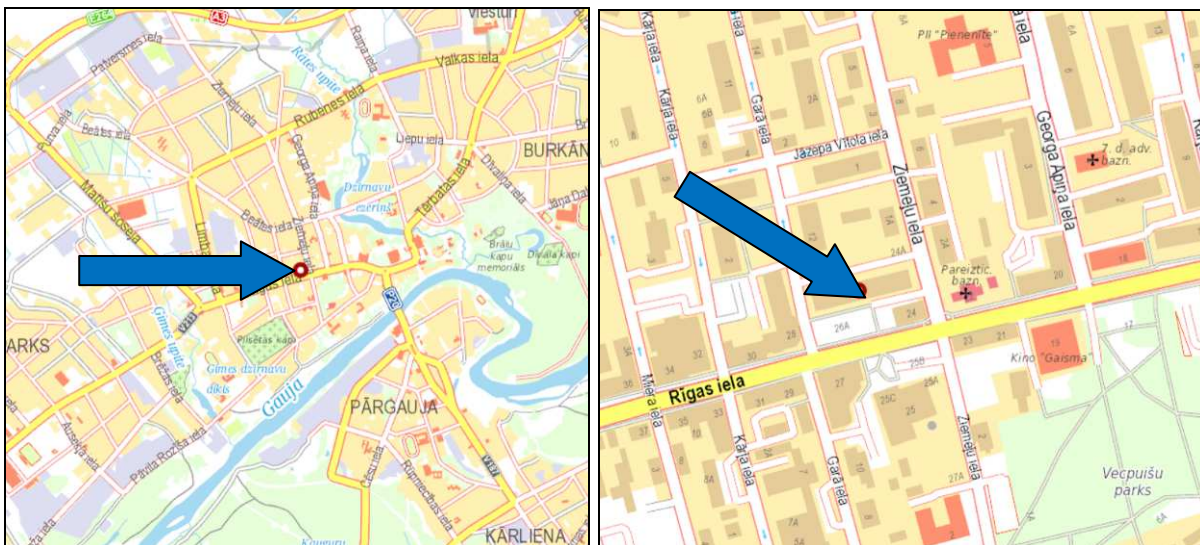
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu pieeju – tiešās kapitalizācijas metodi
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 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.606 , kuras atrodas Rīgas ielā 26, Valmierā, 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 4.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas, kuras izvietotas 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 92,3 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Šobrīd neizmantotas biroja telpas
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Komerctelpas – birojs, veikals, pakalpojumi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.2030 - 606 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. 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

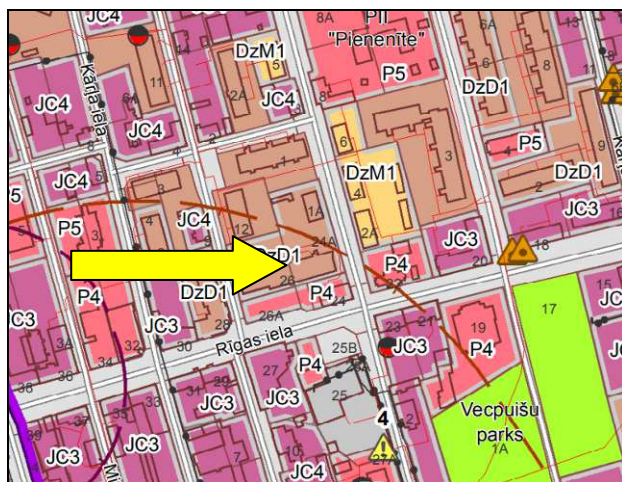
Novietojums



(@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)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1, DA2, DA3)

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

3.FOTOATTĒLI



Skats uz daudzdzīvokļu ēku no Rīgas ielas



Skats uz daudzdzīvokļu ēku no pagalma



Skats uz daudzdzīvokļu ēku, nedzīvojamo telpu logiem, ārdurvīm



Skats uz iekštelpu Nr.5



Skats uz iekštelpu Nr.1



Skats uz iekštelpu Nr.5

			
<p>Skats uz signalizācijas sistēmas vadības paneli</p>	<p>Skats uz iekštelpu Nr.2</p>		<p>Skats uz iekštelpu Nr.5</p>
			
<p>Skats uz iekštelpu Nr.6</p>		<p>Skats uz tualeti</p>	
			
<p>Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamā māju, telpām no Rīgas ielas</p>			

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Valmieras pilsētas centra rajonā, kvartālā, ko veido Garā iela, Ziemeļu iela, J.Vītola iela un Rīgas iela.

Vērtēšanas Objekts atrodas Valmieras pilsētas centrā. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu un vilcienu maršruti. Tuvākā autobusu un mikroautobusu maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas un Ziemeļu ielas, pie novērtējamā objekta. Līdz dzelzceļa stacijai "Valmiera" ir aptuveni 2,5 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par ļoti labu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Rīgas ielai, attālināti no tās. Apkārtnē ir kopta, izbūvēti asfaltēti piebraucamie ceļi un gājēju ceļiņi. Apkārtējo apbūvi veido pilsētas centra apbūve - sabiedriskas nozīmes ēkas, komercēkas, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, u.c.. Piebraukšana īpašumam no Ziemeļu ielas.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Tuvumā atrodas skola, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali, sabiedriska rakstura celtnes. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par teicamu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst 103.sērijas projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris, paneļu konstrukcija. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1985.gads, 2023.gadā ir pabeigta ēkas atjaunošana – siltinātas ārsienas, jauns jumta segums, apkures sistēmas atjaunošana, u.c. darbi. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par labu. Ēkas pirmajā stāvā atrodas komercelpas – veikali, frizētava, kafejnīca, biroju telpas, bet pārējos stāvos – dzīvokļu īpašumi.

Novērtējamā objekta sastāvā ietilpst 932/31549 domājamās daļas no zemes ar kadastra apzīmējumu 9601 001 0102 un kopējo platību 1621 m².

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **5-stāvu ēkas 1.stāvā**. Telpu logi vērsti D, un DA debesu pušu virzienā, uz Rīgas ielu un Ziemeļu ielu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 92,3 m². Telpu augstums ir no 2,04m līdz 2,61m.

Neapdzīvojamo telpu plānojums ir atbilstošs tehniskās inventarizācijas datiem.

Telpu plānojums ir:

- ieeja neapdzīvojamās telpās (iekštelpā Nr.5) no fasādes puses, koplietošanas priekšelpas;
- no iekštelpā Nr.5 ir ieeja iekštelpā Nr.1, iekštelpā Nr.2, iekštelpā Nr.6, tualetē Nr.3;
- no tualetes ir ieeja pieliekamajā.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
iekštelpa	1	12,4	iekārtie	Krāsotas	Linolejs	Koka finierētas	Bez loga	Labs
iekštelpa	2	6,5	iekārtie	Krāsotas	Linolejs	Koka finierētas	Bez loga	Labs
Tualete	3	2,2	iekārtie	Flīzes, krāsojums	Flīzes	Koka finierētas	Bez loga	Labs
Pieliekamais	4	0,2	iekārtie	Krāsotas	Linolejs	Koka finierētas	Bez loga	Labs
iekštelpa	5	55,5	iekārtie	Krāsotas	Flīzes	PVC	PVC	Labs
iekštelpa	6	15,5	iekārtie	Krāsotas	Linolejs	Koka finierētas	PVC	Labs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	X	Labs
Ūdens maisītāji	-	X	Labs
Klozetpods	-	X	Labs
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 plītis, 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	X	-
Siltumapgāde	X	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Signalizācija	-	X

Neapdzīvojamo telpu apdare, kopumā, ir labā tehniskā stāvoklī, neapdzīvojamās telpās atrodošās iekārtas un komunikācijas ir labā tehniskā stāvoklī.