

ATSKAITE
par nekustamā īpašuma
Dakstiņu ielā 5, Valmierā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2024.gada 20.septembris

2024. gada 29.septembrī
Valmieras novada pašvaldībai

Par nekustamā īpašuma
Dakstiņu ielā 5, Valmierā, Valmieras novadā
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma **Dakstiņu ielā 5, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9601 005 0183**, tirgus vērtības aprēķinu. Esmu apkopojusi izpētes un vērtēšanas analīzes datus uz novērtējuma datumu – 2024.gada 20.septembri, pašvaldības vajadzībām.

Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu. Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņēmumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 14 lapaspusēs (neskaitot pielikumu) esmu nonākusi pie secinājuma, ka Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000565840 reģistrētā nekustamā īpašuma **Dakstiņu ielā 5, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9601 005 0183**,

**tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2024.gada 20.septembri, ir
EUR 19 900 (DEVIŅPADSMIT TŪKSTOŠI DEVIŅI SIMTI EIRO).**

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2015. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Vērtētāja ir izmantojusi klienta iesniegtās dokumentu kopijas un citu informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Vairums pieņēmumu, aprēķinu un secinājumu, kas lietoti novērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās.

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt izmantota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

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

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU.....	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
Novērtējamais objekts.....	7
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.	7
Īpašnieks	7
Vērtējuma uzdevums	7
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
Zemes vienības apraksts.	7
Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.	8
Citas vērtību ietekmējošas īpašības	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS.....	8
Tirgus vērtības definīcija	8
Vērtēšanas metodika	8
Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums	8
Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums	8
Iegūto rezultātu salīdzinājums.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
Objekta vērtēšana un pieņēmumi.....	9
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	10
Tirgus situācija.....	10
Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas.....	11
SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

Novērtējamais objekts	Zeme 1212 m ² platībā.
Adrese	Dakstiņu iela 5, Valmiera, Valmieras novads.
Vērtēšanas datums	2024.gada 20.septembris.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2024.gada 20.septembri.
Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403
Kadastra numurs	9601 005 0183.
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0168 un kopējo platību 1212 m ² .
Apbūve	Nav.
Atrašanās vieta	Novērtējamais objekts atrodas Valmieras pilsētas ZR daļā, starp Jāņparku un Matīšu šoseju, kvartālā, ko veido Sporta iela, Parka iela, Dakstiņu iela un Matīšu šoseja.
Pašreizējais izmantošanas veids	Nekopta teritorija – dabīgs zālājs un krūmi.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.
Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 19 900 (DEVIŅPADSMIT TŪKSTOŠI DEVIŅI SIMTI EIRO).
Īpašie pieņēmumi	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka: - tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, ja vien tas nav minēts novērtējuma atskaitē, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

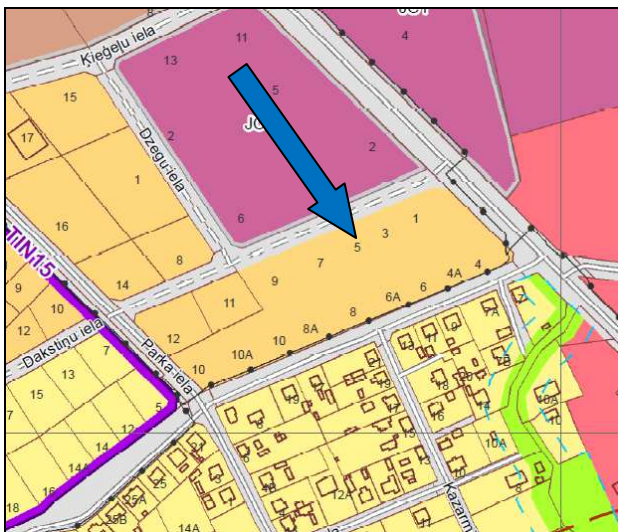
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



(@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/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz zemi gar Dakstiņu ielu



Skats uz zemes ZR, Z daļu



Skats uz zemes Z, ZA daļu

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – zeme ar kopējo platību 1212 m².

Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.

Dakstiņu iela 5, Valmiera, Valmieras novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000565840, kadastra Nr. 9601 005 0183.

Īpašnieks

Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.

Vērtējuma uzdevums

Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2024.gada 20.septembrī.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamais objekts atrodas Valmieras pilsētas ZR daļā, starp Jāņparku un Matīšu šoseju, kvartālā, ko veido Sporta iela, Parka iela, Dakstiņu iela un Matīšu šoseja. Tuvumā atrodas individuālās dzīvojamās mājas, to jaunbūves, neapbūvētas teritorijas.

Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Matīšu šosejas.

Pilsētas daļas infrastruktūra uzskatāma par samērā labu.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības apraksts.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0168 un kopējo platību 1212 m² ir regulāras, četrstūru formas zemesgabals.

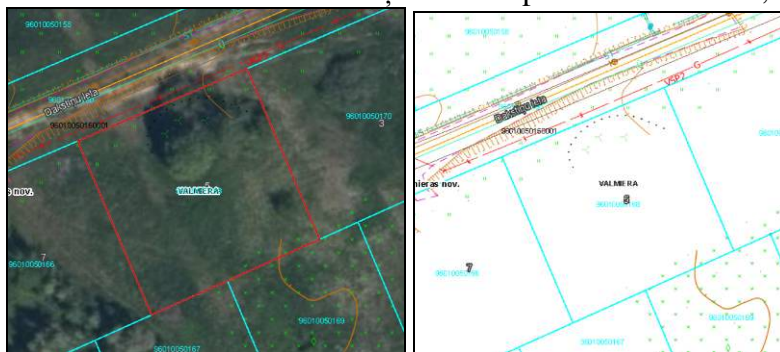
Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- lauksaimniecības zeme (pļava) – 1211 m².

Reljefs ir līdzens. Zemes vienība bez būtiskiem uzlabojumiem – dabīgs zālājs, krūmi.

Piebraukšana novērtējamam objektam no Parka ielas, kas klāta ar labas kvalitātes grants ceļu segumu vai no Matīšu šosejas, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona segumu, pa Dakstiņu ielu, kas klāta ar samērā sliktas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta un gājēju plūsma gar īpašumu ir maza. Kopumā, piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apmierinoša.

Pie zemes vienības uz Dakstiņu ielas ir pilsētas ūdensvada, kanalizācija, gāzes, elektrības tīkli.



Dakstiņu iela 5, Valmiera, Valmieras novads

Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.

Apgrūtinājumi nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) īpašums kvartālā, ar samērā strauju attīstību;
- (-) teritorija ar samērā augstu gruntsūdens līmeni;
- (-) nekopts gruntsgabals.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtēšanas metodika

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējot zemes īpašumus tiek izmantotas divas pieejas – ienākumu pieeja un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tātad SDP pamatojas uz aizvietošanas principu. Tiek pieņemts, ka jebkurš īpašums tirgū ir aizvietojams ar citu salīdzināmu īpašumu un tā vērtība tiecas uz cenu, par kādu tirgū ir iegūstams līdzīgs īpašums.

Šīs pieejas ietvaros tiek iegūti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un pārdošanas piedāvājumiem.

Tā kā nav 2 pilnīgi identisku īpašumu, vērtētāja uzdevums ir identificēt īpašumu, kurš ir aptuveni salīdzināms ar vērtējamo objektu un nesen pārdots tanī pat ģeogrāfiskā rajonā. Vērtētājs piemēro šī īpašuma vērtību vērtējamajam objektam, izsverot atšķirības kvalitātē, atrašanās vietā, lielumā, tirgus pievilcībā un citos parametros.

Ja salīdzināmajam īpašumam trūkst kādas būtiskas pazīmes, kas ir vērtējamajam objektam un to stipri ietekmē, šī specifiskā elementa vērtību pievieno salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenai un otrādi - ja salīdzināmajam pārdevumam ir kāda būtiska pazīme, kas nav vērtējamam objektam, tad tās vērtība tiek atskaitīta no salīdzināmā pārdevuma cenas.

Tātad, SDP vērtētājs savāc datus par īpašuma pārdevumiem, kuri ir aptuveni salīdzināmi ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pārdošanas cenas tiek piemērotas, lai kompensētu atšķirības pakāpi no vērtējamā īpašuma. Beigās novērtējuma vērtība tiek noteikta, izkalkulējot vidējo 1 m² vai 1 ha salīdzināmo vērtību un sareizinot to ar vērtējamā objekta kopējo platību.

Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā kādus ienākumus vai citus labumus. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība.