

**ATSKAITE**  
**par nekustamā īpašuma**  
**Dakstiņu ielā 7, Valmierā, Valmieras novadā**  
**novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2024.gada 20.septembris

2024. gada 29.septembrī  
Valmieras novada pašvaldībai

Par nekustamā īpašuma  
Dakstiņu ielā 7, Valmierā, Valmieras novadā  
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma **Dakstiņu ielā 7, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9601 005 0185**, 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.100000565838 reģistrētā nekustamā īpašuma **Dakstiņu ielā 7, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9601 005 0185**,

**tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2024.gada 20.septembri, ir  
EUR 19 100 (DEVIŅPADSMIT TŪKSTOŠI VIENS SIMTS 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**

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

## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

<b>Novērtējamais objekts</b>	Zeme 1212 m <sup>2</sup> platībā.
<b>Adrese</b>	Dakstiņu iela 7, Valmiera, Valmieras novads.
<b>Vērtēšanas datums</b>	2024.gada 20.septembris.
<b>Vērtēšanas uzdevums</b>	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2024.gada 20.septembri.
<b>Īpašumtiesības</b>	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
<b>Kadastra numurs</b>	9601 005 0185.
<b>Zeme</b>	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0166 un kopējo platību 1212 m <sup>2</sup> .
<b>Apbūve</b>	Nav.
<b>Atrašanās vieta</b>	Novērtējamais objekts atrodas Valmieras pilsētas ZR daļā, starp Jāņparku un Matīšu šoseju, kvartālā, ko veido Sporta iela, Parka iela, Dakstiņu iela un Matīšu šoseja.
<b>Pašreizējais izmantošanas veids</b>	Nekopta teritorija – dabīgs zālājs un krūmi.
<b>Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu</b>	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Zemes vienība, kas piemērota dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.
<b>Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi</b>	Nav zināmi.
<b>Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi</b>	Nav zināmi.
<b>Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 19 100 (DEVĪNPADSMIT TŪKSTOŠI VIENS SIMTS EIRO).</b>
<b>Īpašie pieņēmumi</b>	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. 14.12.2016. VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētajā zemes robežu plānā ir reģistrēti apgrūtinājumi - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem – 0,0119 ha, 0,0156 ha. Tā kā minētie apgrūtinājumi nav reģistrēti VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datos un zemesgrāmatā, tiek pieņemts, ka apgrūtinājumi šobrīd nav aktuāli, būtiski tirgus vērtību neietekmē.

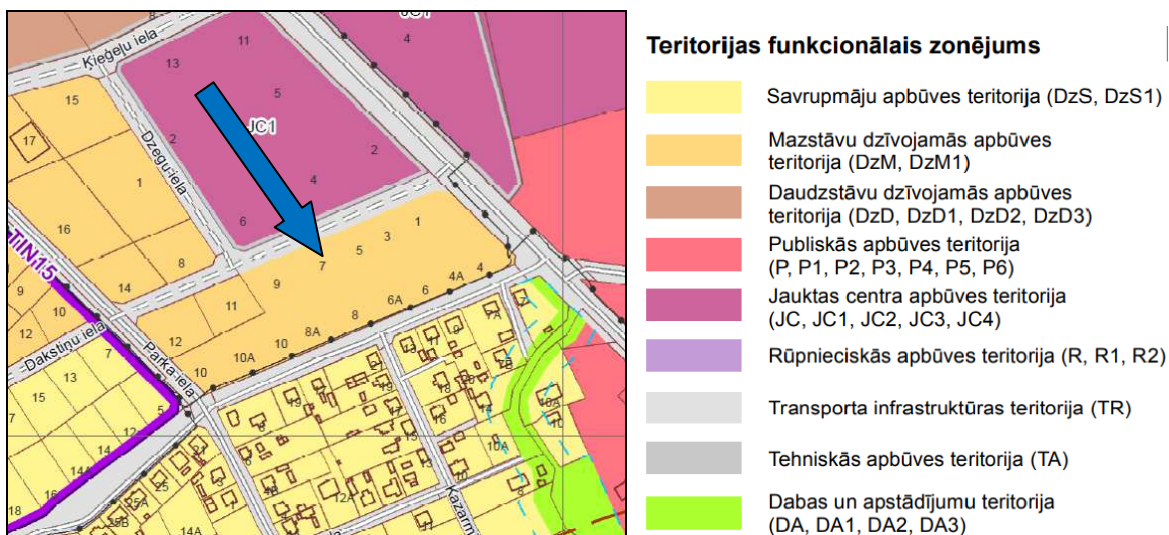
## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz zemi gar Dakstiņu ielu



Skats uz zemi no Dakstiņu ielas



Skats uz zemes vidus daļu

## VISPĀRĒJIE DATI

### Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – zeme ar kopējo platību 1212 m<sup>2</sup>.

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

Dakstiņu iela 7, Valmiera, Valmieras novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000565838, kadastra Nr. 9601 005 0185.

### 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 maršrutu. 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 0185 un kopējo platību 1212 m<sup>2</sup> ir regulāras, četrstūru formas zemesgabals.

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

- lauksaimniecības zeme (pļava) – 970 m<sup>2</sup>;
- zeme zem ūdeņiem (grāvjiem) - 242 m<sup>2</sup>.

Reljefs ir līdzens, zemes vienību ZR – DA virzienā šķērso grāvis, kas aizaudzis ar krūmiem. 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.



### 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, grāvis.

## 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.