

ATSKAITE
par nekustamā īpašuma
Dakstiņu ielā 9, Valmierā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2024.gada 20.septembris

2024. gada 29.septembrī
Valmieras novada pašvaldībai

Par nekustamā īpašuma
Dakstiņu ielā 9, Valmierā, Valmieras novadā
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma **Dakstiņu ielā 9, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9601 005 0187**, 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.100000565832 reģistrētā nekustamā īpašuma **Dakstiņu ielā 9, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9601 005 0187**,

**tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2024.gada 20.septembri, ir
EUR 21 800 (DIVDESMIT VIENS TŪKSTOTIS ASTOŅI 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

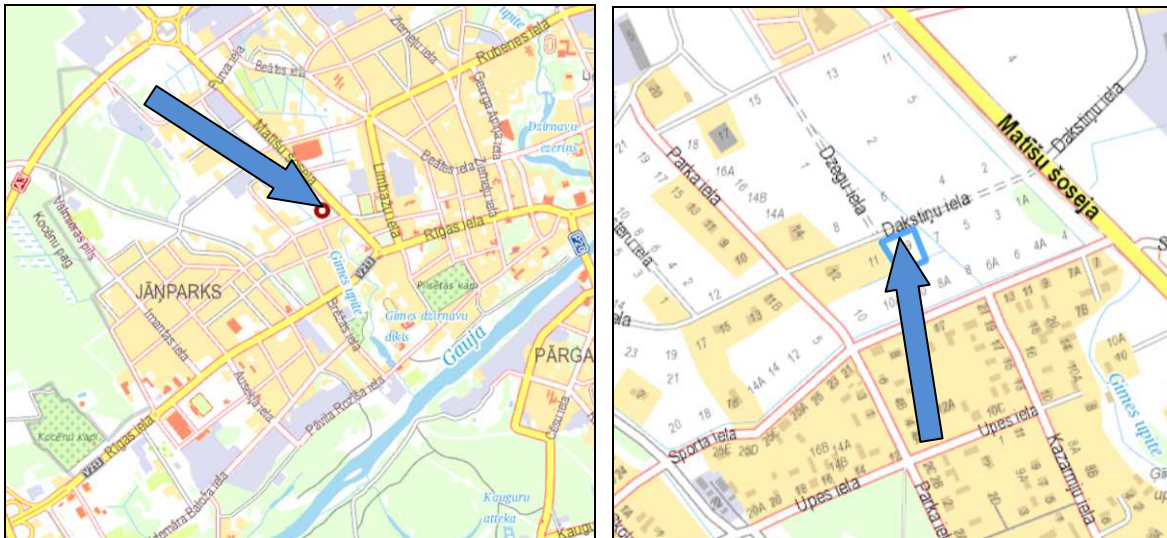
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU.....	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
Novērtējamais objekts.....	7
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.	7
Īpašnieks	7
Vērtējuma uzdevums	7
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
Zemes 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	9
Iegūto rezultātu salīdzinājums.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
Objekta vērtēšana un pieņēmumi.....	10
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 1208 m ² platībā.
Adrese	Dakstiņu iela 9, 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 pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods.90000043403.
Kadastra numurs	9601 005 0187.
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0164 un kopējo platību 1208 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.
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	VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datus un Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000565832 reģistrētais apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem – 0,0092 ha.
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datus reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0111ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0063ha.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 21 800 (DIVDESMIT VIENS TŪKSTOTIS ASTOŅI SIMTI EIRO).
Īpašie pieņēmumi	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka: - tas nav ieķīlāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, ja vien tas nav minēts novērtējuma atskaitē, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

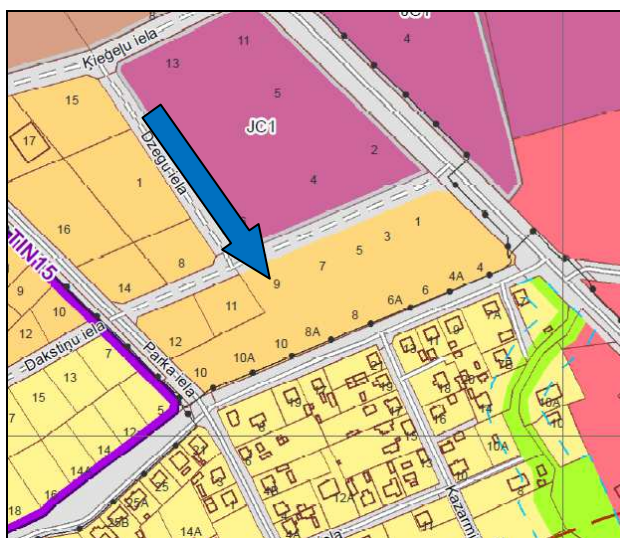
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

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 no Dakstiņu ielas



Skats uz zemi



Skats uz zemes A daļu



Skats uz zemes Z daļu

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – zeme ar kopējo platību 1208 m².

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

Dakstiņu iela 9, Valmiera, Valmieras novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000565832, kadastra Nr. 9601 005 0187.

Īpašnieks

Valmieras pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 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 0187 un kopējo platību 1208 m² ir regulāras, trapecveida formas zemesgabals.

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

- lauksaimniecības zeme (pļava) – 1122 m²;
- zeme zem ūdeņiem (grāvjiem) - 86 m².

Reljefs ir līdzens, zemes vienība D, DA daļā robežojas ar grāvi. Zemes vienība bez būtiskiem uzlabojumiem – dabīgs zālājs.

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.

VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datos un Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000565832 reģistrētais apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem – 0,0092 ha.

Minētais apgrūtinājums tirgus vērtību būtiski neiespaido.

VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datos reģistrētie apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0111ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0063ha.

Apgrūtinājumi tirgus vērtību iespaido negatīvi.

Citi apgrūtinājumi nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) īpašums kvartālā, ar samērā strauju attīstību;
- (-) 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 kompetēti, 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