

Saīsināta nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar adresi
Lielā iela 23, dz. 8, Staicele,
Limbažu novads
novērtējums



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

Lielā iela 23, dz. 8, Staicele, Limbažu novads

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 3.jūlijā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti VZD KR dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētājs ir iepazinies.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Dzīvokļa īpašuma Nr. 8 un 1661/18393 kopīpašuma domājamā daļa no dzīvojamās mājas (6617 001 0204 001) un divām zemes vienībām (6617 001 0204 un 6617 001 0225)
kadastra numurs:	6617 900 0097
platība:	16,6 m ²
stāvoklis:	Slikts
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvojamās telpas
Labākais izmantošanas veids:	Dzīvojamās telpas.
Plānojums:	Atbilst 10.05.2000. būves tehniskās inventarizācijas lietā uzrādītajam.
Infrastruktūra:	Attīstīta.
Labierīcības:	Elektrība.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties Staiceles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 298 - 8 ierakstu - īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība.
Īres, nomas līgumi:	Netika iesniegti, zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Galvenie pieņēmumi:	Nav.
Atzīmes un aizliegumi:	Vērtētājiem nav zināmi. Vērtējumā pieņemts, ka nepastāv jebkādi tirgus vērtību pazeminoši apgrūtinājumi, izņemot vērtējumā minētos.
Vērtējuma mērķis:	Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, izsoles sākuma cenas noteikšanai . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 3.jūlijs
Vērtēšanas datums:	2025.gada 3.jūlijs
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Lielā iela 23, dz. 8, Staicele, Limbažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

EUR 400 (četri simti eiro)

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

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Avots: www.balticmaps.eu

Nekustamā īpašuma ar adresi Staicele Lielā iela 23, dz. 8, vērtējuma atskaite



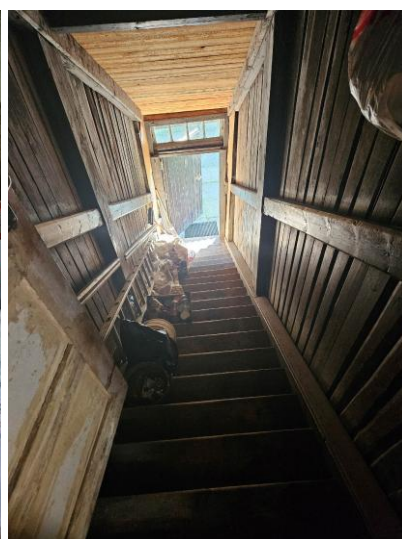
Dzīvojamā māja



Istaba



istaba



kāpņu telpa

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Pēdējā gada laikā Staicele reģistrēti četri darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, kas ir mazāk, kā periodā gadu iepriekš, kad tika reģistrēti 6 darījumi. Visi darījumi reģistrēti pirmskara ēkās un to cenas ir no EUR 41-79/m². Pēdējo divu gadu laikā pārdoti četri dzīvokļi ēkās, kuras celtas pēc 1960.gada un to cenas ir no EUR 74-283/m². Nedzīvojamās telpas nav pārdotas un netiek piedāvātas arī tirgū.

3. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	Koka ēka būvēta 1930.gadā. Ēkā ir 8 dzīvokļi. Nav renovēta.
Stāvu skaits ēkai	2
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	2
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas gals
Slēdzama kāpņutelpa	Nav
Lifts	Nav
Atkritumu vads	Nav

Zemes gabals zem daudzdzīvokļu ēkas



Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no divām zemes vienībā, kuru platības: _0204 – 1189 m² un 0225 – 139 m².

Telpu raksturojums

Telpu platība	16,6 m²
- tajā skaitā ārtelpas	Nav
Telpu skaits	1
T.sk.izolētas telpas	1
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koks
Griestu augstums, m	2.75

Telpu raksturojums

N.p.k.	Nosaukums	Platība, kv.m	Telpu apdare			Logi	Durvis	Stāvoklis
			Grīdas	Sienas	Griesti			
1	Istaba	16.6	Koka dēļu	Tanetes	Krāsoti	Stikls koka rāmī	Koks	Slihts

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Centralizēta
Apkure	Istabā ir sildmūris kurš tiek kurināts no cita īpašuma sastāvā esošās plīts.
Aukstā ūdens apgāde	Nav
Karstā ūdens apgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Gāzes apgāde	Nav
Santehnika	Nav
Radiatori	Nav

Atrašanās vietas raksturojums

Atrodas Limbažu novada Staicelē. **Staicele** ir pilsēta Vidzemes ziemeļos, Limbažu novadā. Izvietojusies Salacas upes krastos pie autoceļa P15 13 km no novada centra Alojās un 140 km no Rīgas. Novērtējamais objekts izvietots pilsētas centrālajā daļā. Tuvākajā apkārtnē pirmskara dzīvojamās mājas un pilsētas centram raksturīga apbūve.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā pie objekta tirgus vērtības noteikšanas.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- 1) Īpašuma sastāvā ir zeme.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Slikts telpu apdares stāvoklis.
- 2) Nav labierīcības.
- 3) Dzīvokļa plānojums (viena telpa).

5. Objekta vērtējums.

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi – daudzdzīvokļu ēka,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) telpu novietojumu ēkā,
- 4) telpu stāvokli,
- 5) telpu pašreizējo izmantošanu,
- 6) tirgus situāciju, kas nepieprasa nedzīvojamās telpas lauku reģionos,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk izmantojams kā dzīvojamās telpās.

Novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam.

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu

Nekustamā īpašuma ar adresi Staicele Lielā iela 23, dz. 8, vērtējuma atskaite

piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,
- lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),
- Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs

rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$V = NOI/R$, kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bez riska" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem

Nekustamā īpašuma ar adresi Staicele Lielā iela 23, dz. 8, vērtējuma atskaite

Īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi **Lielā iela 23, dz. 8, Staicele, Limbažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 3.jūlijā sastāda:

EUR 400 (četri simti eiro)

Pielikumi

Informāciju pieprasīja Gunita Melķe-Kažoka 19.06.2025 15:25:10

VIDZEMES RAJONA TIESA

Staiķeles pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 298 8

Kadastra numurs: 6617 900 0097

Adrese: Lielā iela 23 - 8, Staiķele, Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 8.		16.6 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66170010204001).	1661/18396	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66170010204).	1661/18396	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66170010225).	1661/18396	
Žurn. Nr. 300008338665, lēmums 13.06.2025, tiesnese Sandra Vītola			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītās zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 24.aprīļa Limbažu novada pašvaldības izziņa Nr.4.6.8/25/163.		
Žurn. Nr. 300008338665, lēmums 13.06.2025, tiesnese Sandra Vītola			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			

BŪVES TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 66170010204001-01
2. Būves nosaukums: dzīvojamā māja ar jumta izbūvi
3. Būves kadastra apzīmējums: 66170010204001
4. Būves adrese: Limbažu raj. Staicele Lielā 23
5. Pēdējās apsekošanas datums: 10/05/2000
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Staiceles pils.dome
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 10/05/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Valentīna Ābele
9. Izpildes datums: 10/05/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ausma Vītola
11. Pārbaudes datums: 10/05/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
10/05/2000
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Aiva Krastiņa



Būves kadastra apzīmējums: 66170010204001

Izdrukas datums: 10/05/2000

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

16. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
17. Būves ģeokods:
18. Būves tips: 11220101
19. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
20. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
21. Būves stāvu skaits:
- 21.1. Virszemes: 2
- 21.2. Pazemes:
22. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1930
23. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
24. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- 24.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
- 24.2. Būves ārsienas Koks
- 24.3. Būves pārsegumi Koks
- 24.4. Būves jumts Azbestcimenta loksnes
25. Būves fiziskais nolietojums (%): 55
26. Būves apbūves laukums (kv.m.): 1602
27. Būvtilpums (kub.m.): 871
28. Būves kopējā platība (kv.m.): 213
29. Būves lietderībā platība (kv.m.): 184.2
- 29.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 184.2
- 29.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
30. Telpu grupu skaits būvē: 9
31. Dzīvokļu skaits būvē: 8
32. Labiekārtojums:
33. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv. m.):	213
Būves lietderīgā platība (kv. m.):	- 184.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv. m.):	184.2
Dzīvokļu platība (kv. m.):	184.2
Dzīvojamā platība (kv. m.):	140.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv. m.):	43.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv. m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv. m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv. m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv. m.):	0

Būves kadastra apzīmējums: 66170010204001

Izdrukas datums: 10/05/2000

Lapa Nr. 2

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv. m.): 28.8

Koplietošanas iekštelpu platība (kv. m.): 28.8

Koplietošanas ārtelpu platība (kv. m.): 0

001 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 28.9
002 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 29.3
003 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 29.9
004 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 29.5
005 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 16.7
006 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 16.6
007 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 16.7
008 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 16.6
901 telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 28.8

Stāvs: 1

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: 1

Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	18.1	3.1	
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	10.8	3.1	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs: 2

Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	18.3	3.1	
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	11	3.1	

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs: 3

Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	18.8	3.1	
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	11.1	3.1	

Būves kadastra apzīmējums: 66170010204001

Izdrukas datums: 10/05/2000

Lapa Nr. 3

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs: 4

Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	18.5	3.1	
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	11	3.1	

Stāvs: 2

Telpu grupas numurs: 005

Telpu grupas adreses numurs: 5

Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	16.7	2.75	

Telpu grupas numurs: 006

Telpu grupas adreses numurs: 6

Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	16.6	2.75	

Telpu grupas numurs: 007

Telpu grupas adreses numurs: 7

Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	16.7	2.75	

Telpu grupas numurs: 008

Telpu grupas adreses numurs: 8

Telpu grupas izmantošanas veids: 1120 Dzīvokļa telpu grupa

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	16.6	2.75	

Būves kadastra apzīmējums: 66170010204001

Izdrukas datums: 10/05/2000

Lapa Nr. 4

Telpu grupas numurs: 901

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

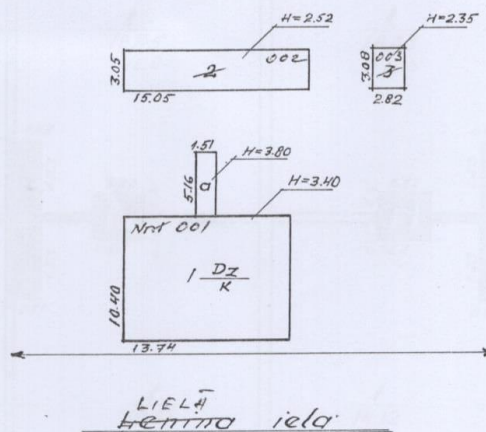
Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Virtuve	Koplietošanas iekštelpa	28.8	2.75	

Būvniecības kadastra apzīmējums: 66170010204001

Izdrukas datums: 10/05/2000 Lapa Nr. 5

Grupa (kvartāls) _____
 Група (квартал) _____
 Grunts (fonds) _____
 Грунт (фонд) _____

Inventarizācijas plāns — Инвентаризационный план
 zemes gabalam Staiķeles pilsētas (ciema) Limbožu rajonā
 на земельный участок в гор. (поселок) _____ района _____
 по улице Чепина LIELĀ ielā № 23



LITERS	BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS
1	6617-001-0204-001
2	6617-001-0204-002
3	6617-001-0204-003

Inventarizators - Инженер-архитектор: Blufis

Rasētājs - Чертежник: Blufis

Kontrollieris - Контролер: _____

16.04.1974. gada

1:500

Stāva plāns—Поэтажный план

6617 001 0204-001

celtnei
apzīmējums № 4001

ciems (поселок) Staiķele pilsētā (ciematā) Līmbažu rajonā

ulcenis Līmbažu ielā № 23

1. Stāvs—Этаж:

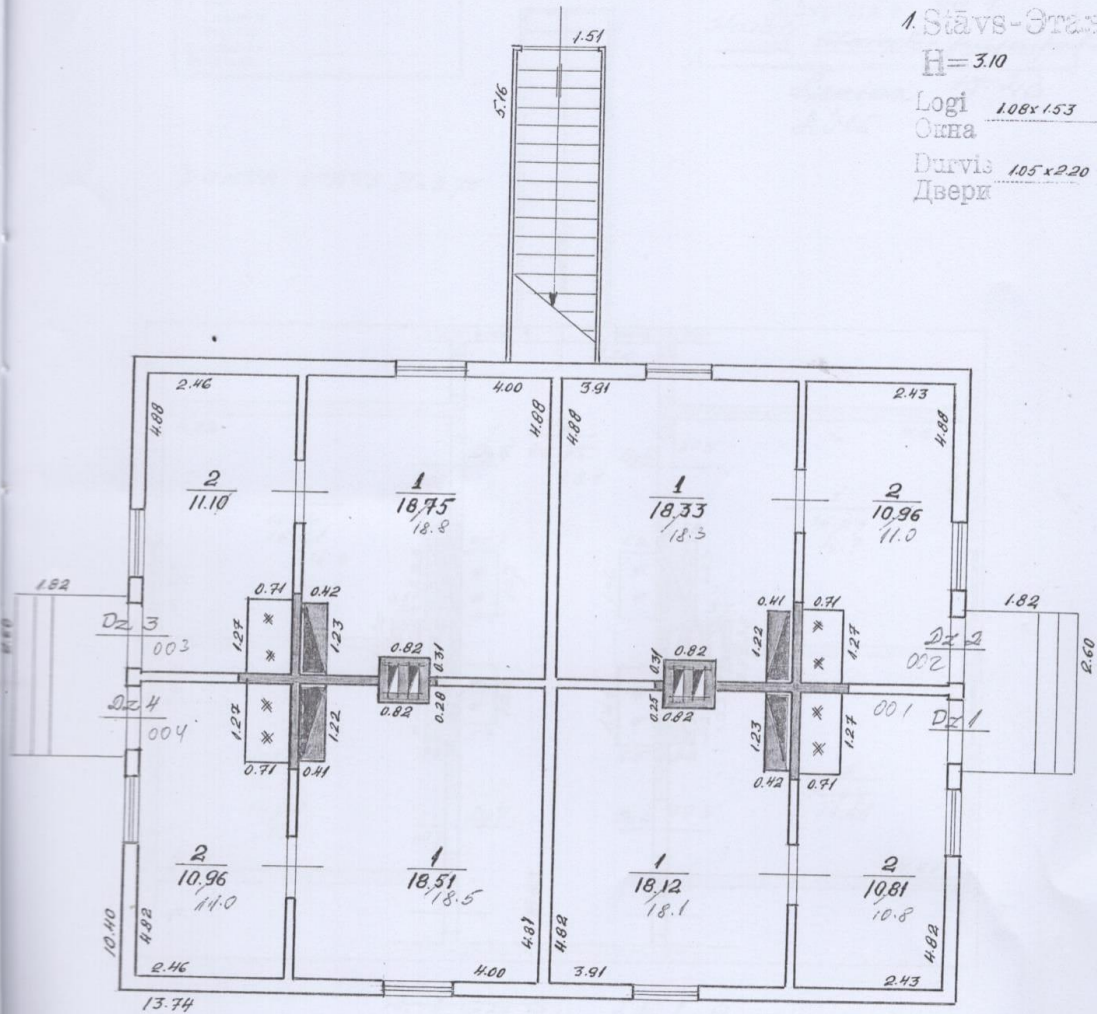
H=3.10

Logi 108x153

Окна

Durvis 105x220

Двери



Inventarizators—Инвентаризатор: Skubins

Rasētājs—Чертежник: Skubins

Kontrolieris—Контролер: Skubins

16. martā 1977. g.

Tekošās pārmaiņas
Текущие изменения
Izpildītājs-проектировщик
16. "marta" 1951. g.
Techniķis *Slupins*
Kontrollieris
Kontrolier
Priekšnieks
Начальник

Objekta apsekošana veikta

1951. g. "4." "marta" (19)

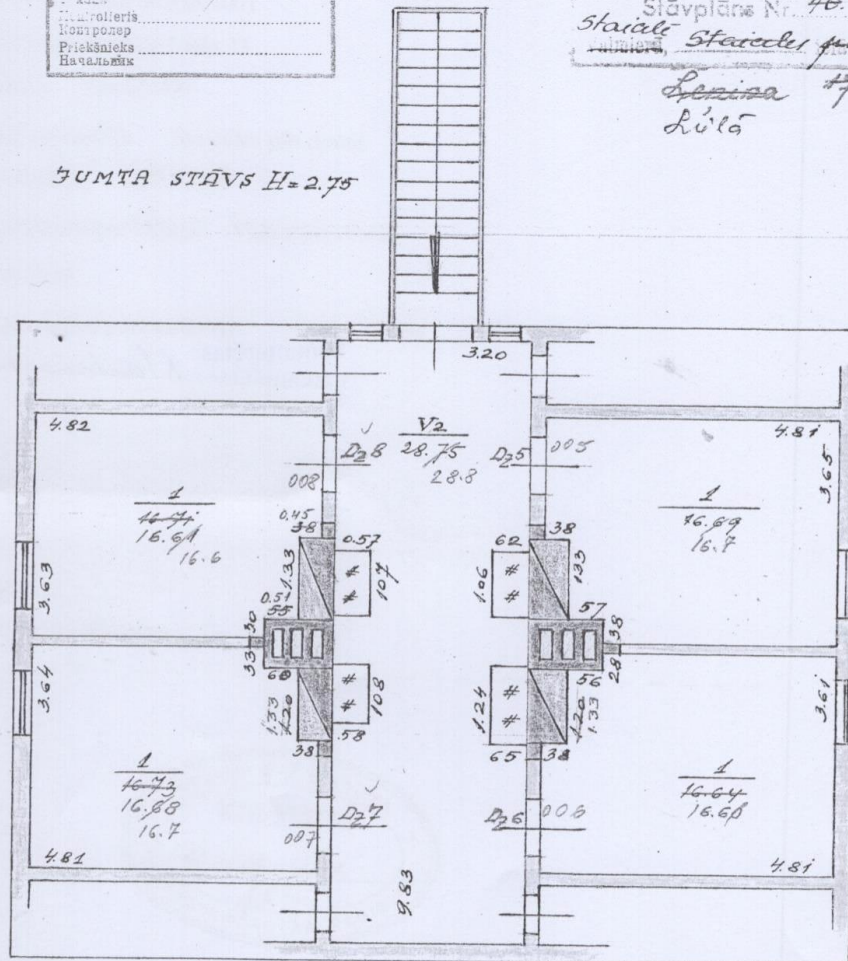
Techniķis *Slupins*

Inženieris kontrolieris *Slupins*

Stāvpilns Nr. 40.1.
Stāvēt Stāvēt, pagužot.

Lenina #23
Lūla

3. UNTA STĀVS H=2.75



RĪGAS IELA

Lenina
Lūla

Mērogs 1:100

10. 8. 1951.

7. Krīpamj.

Indulis
Inženieris kontrolieris