

Saīsināta nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar adresi
***“Kastanīši” - 2, Staiceles pagasts,
Limbažu novads***
novērtējums



Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

“Kastanīši” - 2, Staiceles pagasts, Limbažu novads

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025.gada 12.martā.

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.

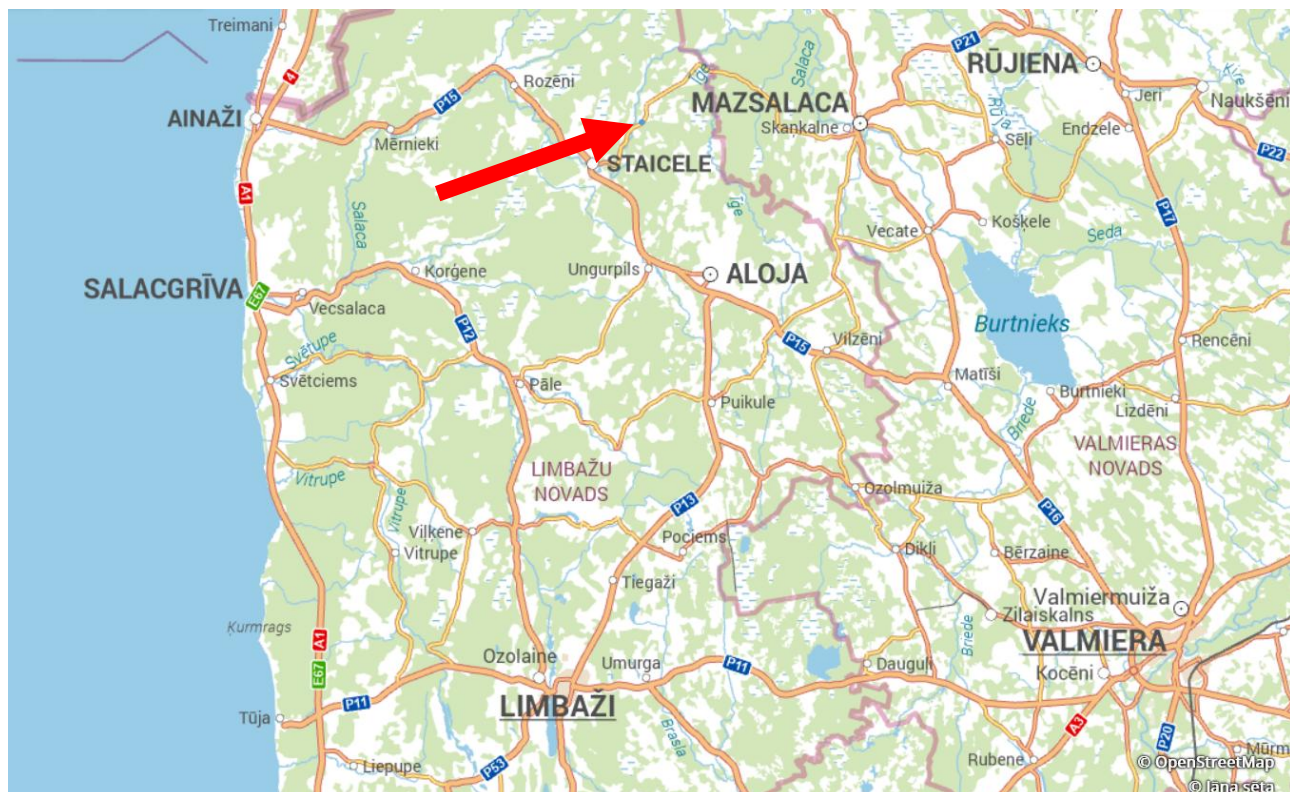
Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Saimniecības telpām un 237/1795 kopīpašuma domājamā daļa no dzīvojamās mājas (6637 007 0143 001).
kadastra numurs:	6637 900 0051
platība:	24,9 m ²
stāvoklis:	Apmierinošs
Pašreizējā izmantošana:	Veikala telpas.
Labākais izmantošanas veids:	Nedzīvojamās telpas.
Plānojums:	Atbilst 08.06.2000. būves tehniskās inventarizācijas lietā uzrādītajam.
Infrastruktūra:	Maz attīstīta.
Labierīcības:	Pieslēgums centrālām elektrotīklam, krāsns apkure.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties Staiceles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 463 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 12.marts
Vērtēšanas datums:	2025.gada 12.marts
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **“Kastanīši” - 2, Staiceles pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

EUR 500 (pieci simti eiro)

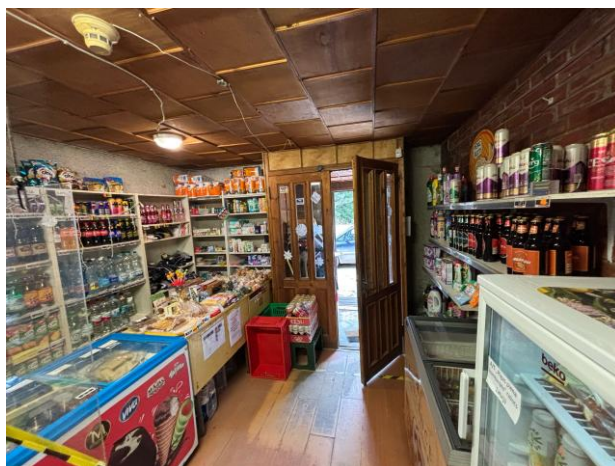
Novērtējamā objekta novietojuma shēma.

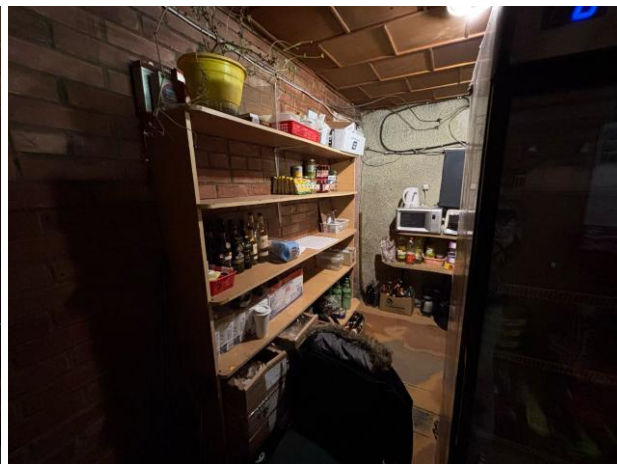


Avots: www.balticmaps.eu

Novērtējamā objekta fotoattēli

2025.gada 12.martā





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	Laukakmens mūra ēka būvēta 1900.gadā. Trīs nedzīvojamās telpas, viens dzīvoklis. Nav renovēta. Ēkas sliktā stāvoklī.
Stāvu skaits ēkai	2
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas gals
Slēdzama kāpņutelpa	Ir
Lifts	Nav
Atkritumu vads	Nav

Zemes gabals zem daudzdzīvokļu ēkas

Nav īpašuma sastāvā. Ēka atrodas uz zemes gabala 1,41 ha platībā, zemes īpašnieks juridiska persona.

Telpu raksturojums

Telpu platība	23,7 m²
- tajā skaitā ārtelpas	Nav
Telpu skaits	1
T.sk.izolētas telpas	1
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koks
Griestu augstums, m	2,53

Telpu raksturojums

Viena telpa ar apmierinošu apdari. Grīdas – lamināts, sienas – ķieģeļu, dekoratīvais apmetums, griesti – koka.

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Centralizēta
Apkure	Krāsns
Aukstā ūdens apgāde	Nav
Karstā ūdens apgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Gāzes apgāde	Nav
Santehnika	Nav
Radiatoru	Nav

Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts atrodas Staiceles pagasta apdzīvotā vietā Viķi netālu no valsts autoceļa Staicele - Mazsalaca tā kreisajā pusē. Staiceles pilsēta, kur pieejami infrastruktūras objekti, ~ 5 km attālumā, braucot pa grants seguma ceļu. Novada centrs Limbaži ~ 45 km, Rīgas pilsētas centrs ~ 129 km. Apkārtnes infrastruktūra maz attīstīta, vieta maz apdzīvota.

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) Elektrības pieslēgums.
- 2) Laukumam mūra ēka.
- 3) Krāsns apkure.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) 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.

Nekustamā īpašuma ar adresi Staiceles pagasts, "Kastaniši" - 2, vērtējuma atskaite

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

Informāciju pieprasīja Gunita Melķe-Kažoka 25.02.2025 13:06:43

VIDZEMES RAJONA TIESA

Staiceles pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 463 2

Kadastra numurs: 6637 900 0051

Adrese: "Kastaniši" - 2, Staiceles pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Neapdzīvojamā telpa Nr. 2.		23.7 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 66370070143001). <i>Žurn. Nr. 300006855582, lēmums 29.05.2024, tiesnese Baiba Caunīte</i>	237/1795	
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
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: Limbažu novada pašvaldības 2023.gada 3.augusta izziņa par nekustamo īpašumu piederību Nr.4.6.6/23/319. <i>Žurn. Nr. 300006855582, lēmums 29.05.2024, tiesnese Baiba Caunīte</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

1-5-6637-183/1

BŪVES TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 66370070143001-01
2. Būves nosaukums: dzīvojamā
3. Būves kadastra apzīmējums: 66370070143001
4. Būves adrese: Limbažu raj. Staiceles lauku teritorija Kastaniši
5. Pēdējās apsekošanas datums: 08/06/2000
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA INVIANA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 05/06/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Uldis Apinis
9. Izpildes datums: 08/06/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ausma Vītola
11. Pārbaudes datums: 16/06/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 1154 05/06/2000 SIA INVIANA
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Aiva Krastiņa



Būves kadastra apzīmējums: 66370070143001

Izdrukas datums: 16/06/2000

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas
2. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
3. Būves tips: 11100307 2 stāvu mūra mājas bez pagraba
4. Būves ārsienu materiāls: 02 Laukakmeņu mūris
5. Būves stāvu skaits:
- 5.1. Virszemes: 2
- 5.2. Pazemes: 0
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
7. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
8. 1. Būves pamati Laukakmeņu mūris
8. 2. Būves ār sienas Laukakmeņu mūris
8. 3. Būves pārsegumi Koks
8. 4. Būves jumts Azbestcimenta loksnes
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 70
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 186.1
11. Būvtilpums (kub.m.): 737
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 188.9
13. Būves lietderībā platība (kv.m.): 179.5
- 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 63.2
- 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 116.3
14. Telpu grupu skaits būvē: 5
15. Dzīvokļu skaits būvē: 1
16. Labiekārtojums:
16. 3. Vietējā krāsns apkure
16. 4. Elektroapgāde
17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Būves kadastra apzīmējums 66370070143001

Izdrukas datums 15/01/2001

Lapa Nr.

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 188.9
Būves lietderīgā platība (kv.m.) 179.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.) 63.2
Dzīvokļu platība (kv.m.) 63.2
Dzīvojamā platība (kv.m.) 46
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 17.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 116.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 116.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0
Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 9.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 9.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 67.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 67.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	25.1	2.53	
1	2	Saimniecības telpas	Nedzīvojamā iekštelpa	6.5	2.53	
1	3	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	36.1	2.53	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1230 Tirdzniecības telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Būves kadastra apzīmējums 66370070143001

Izdrukas datums 15/01/2001

Lapa Nr.

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 23.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 23.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Tirdzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	21.9	2.47	
1	2	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	2.47	

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs: 1

Telpu grupas izmantošanas veids: 1140 ^{VIENA} ~~DIVA~~ dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 63.2

Dzīvokļa platība (kv.m.): 63.2

Dzīvojamā platība (kv.m.): 46

Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 17.2

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
2	1	dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	26.2	2.57	
2	2	dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	19.8	2.57	
2	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	14.1	2.57	
2	4	Piebūve	Dzīvokļa palīgtelpa	3.1	2.57	

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 24.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 24.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	24.9	2.53	

Būves kadastra apzīmējums 66370070143001

Izdrukas datums 15/01/2001

Lapa Nr.

Telpu grupas numurs: 901

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 9.4

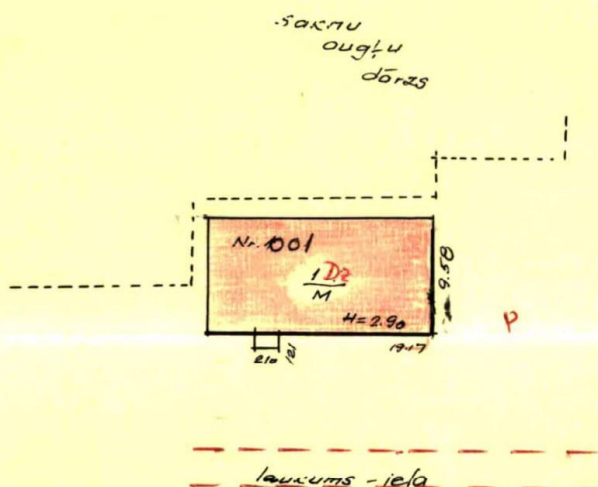
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 9.4

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	9.4	2.53	

Liters	Būves kadastra apzīmējums
001	6637 007 0143 001



Технический рисунок
Техническое изображение
Izpildītas-производны

19 " 09 10 9/1 g r.

Техник
Техник
Контролер
Контролер
Приказ
Начальник

Objektu apsekošana veikta
2000 g. 08 " jūnijā
Tehniskā

PLĀNS — ПОСТАНОВИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН		Celtne	№ 001	stāvs	h	h
SITUACIJAS PLĀNS		Строение		этаж	h	h
plis.		rajonā		улица	ielā Nr.	INV. LIETA
gor.						ИНВ. ДЕЛО №
ciema padome	STAIČELES DILS LAUK TĒRĪT.					
сельсовет	хутор, квартал					
квартāls	№	grupa	№	grunts		
квартал		группа		грунт		
		Izpildīja:	1988 g./r. 26.07.			
		Исполнил:				
		Pārbaudīja:	1988 g./r. 26.07.			
		Проверил:				

M 1:500
1:500

П/о «П» Цесиская тип. 1983 296 40,000

66370070193001

(10)

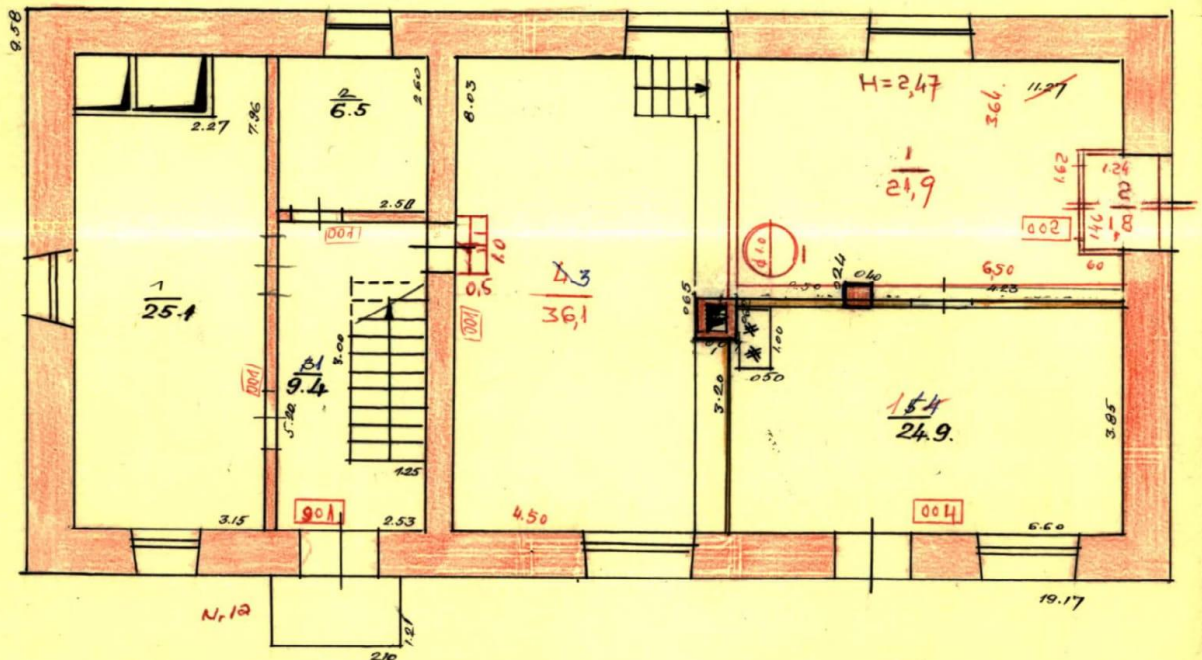
Stāva plāns—Поэтажный план

celtnai
с.р.з.м. № 001

город (поселок) STAIČELES PILS LAUK. TER. LIMBAŽU rajonā
Kastaniši району

Stāvs-Этаж
H=2.53

Logi	100x115	1.6%
Окна	1.65	1.65
Durvi	1.25	1.60
Двери	2.80	2.30



Текст: Tekošās pārmaiņas
Текущие изменения
Izpildītas-произведены

19.07.1997 g. r.

Tehniskis
Техник
Kontrolieris
Контролер
Priekšnieks
Бачальник

Objektu apsekošana veikta

2000 g. 08. jūnijā

Tehniskis

Inventarizators-Инвентаризатор: [Signature]

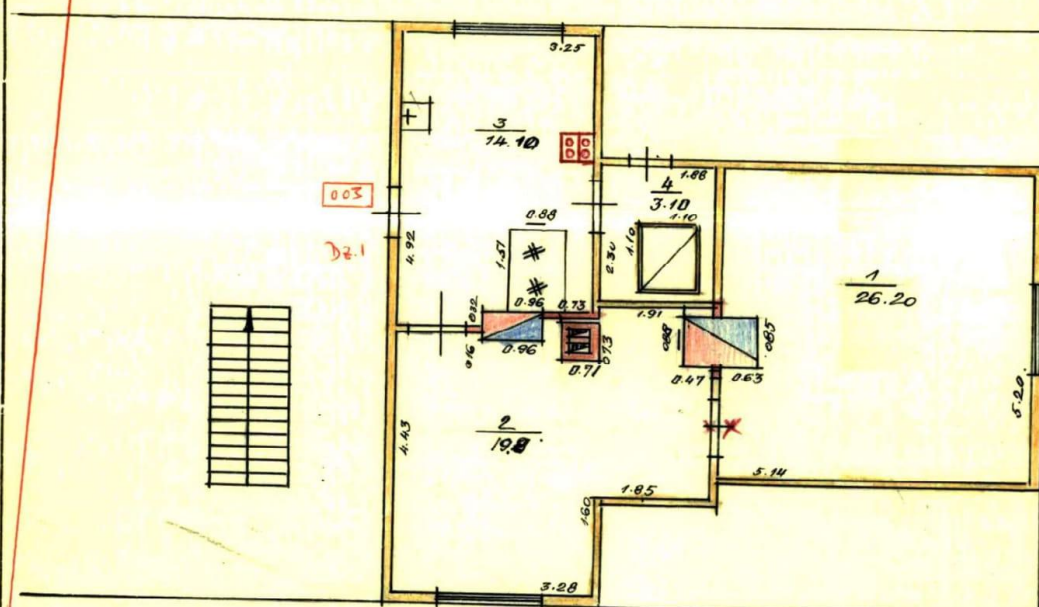
Rad. lājs-Чертежник: [Signature]

Kontrollieris-Контролер: [Signature]

26.07.1983 g. h.

Mērogs
Масштаб 1:100

Logi	1.55
Окна	1.60
Durvis	1.00 2.80
Двери	2.20 2.06



Tekošās pārmaiņas
Текущие изменения
Izpildītas-произведены

19. 07. 1983 g. r.

Tehniskis
Техник
Kontrolieris
Контролер
Priekšnieks
Председатель

Objektu apsekošana veikta
2000 g. 08. jūnijā

STĀVA PLANS — ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

pils. _____ rajonā _____
gor. _____

ciema padome Staiķeles Pils Lauksaimniecības
сельсовет хутор, квартал

kvartāls № _____ grupa _____ grunts _____
квартал № _____ группа № _____ грунт

Celtne №001
Строение

stāvs h 2.57h
этаж h h

улица _____ ielā Nr. _____
«Kastaniši»

Izpildīja: _____ 1983. g./r. «26 jūlijs»
Исполнил:
Pārbaudīja: _____ 1983. g./r. «26 07»
Проверил:

INV. LIETA
ИНВ. ДЕЛО № _____

M 1:100

П/о «П» Цесийская тип. 1983 296 40,000