

VĒRTĒJUMS

Aspazijas ielā 13, Stendē,
Talsu novadā, LV-3257



Rīga, 2024. gada 29. jūlijā
Reģ. Nr. V/24-2845

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Aspazijas ielā 13, Stendē, Talsu novadā, LV-3257, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8815 001 0159, kas reģistrēts Stendes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 228 un atrodas **Aspazijas ielā 13, Stendē, Talsu novadā, LV-3257** – zemes gabala ar kopējo platību 1450 m² un uz tā esošās dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8815 001 0159 001) ar kopējo platību 205,6 m² un saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 8815 001 0159 002) ar kopējo platību 47,6 m² (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Talsu novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – personīgai lietošanai. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2024. gada 25. jūlijā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 35 500** (trīsdesmit pieci tūkstoši pieci simti eiro).

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

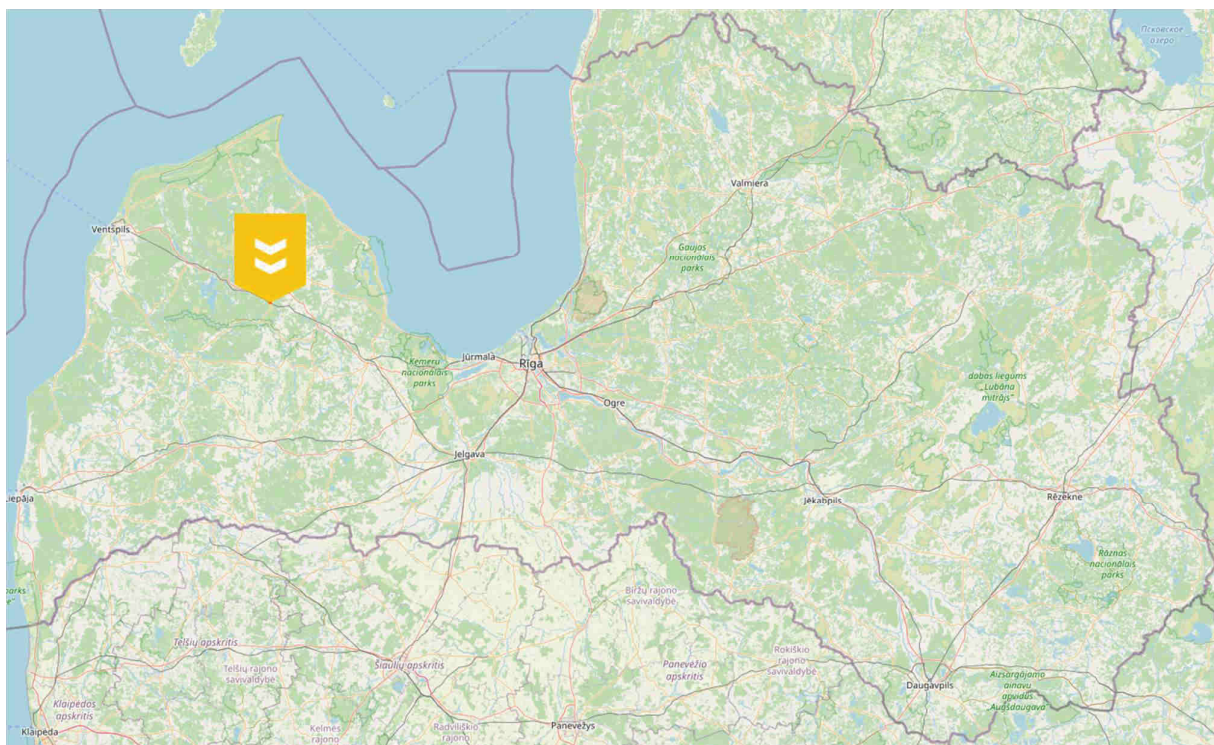
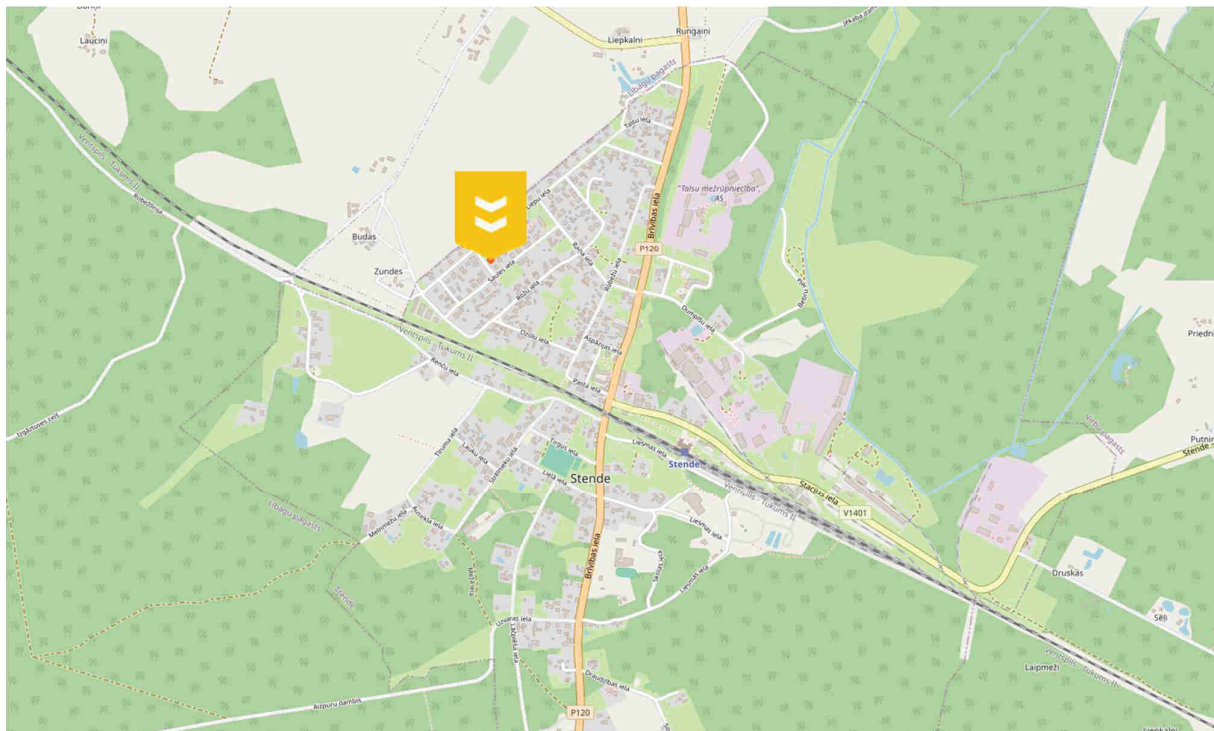
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	10
4. Vērtēšanas objekts.....	12
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	12
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	12
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	12
8. Vērtību definīcija	16
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	16
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	18
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	19
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	19
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	21
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	24
15. Neatkarības apliecinājums	24
16. Slēdziens	24

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors"

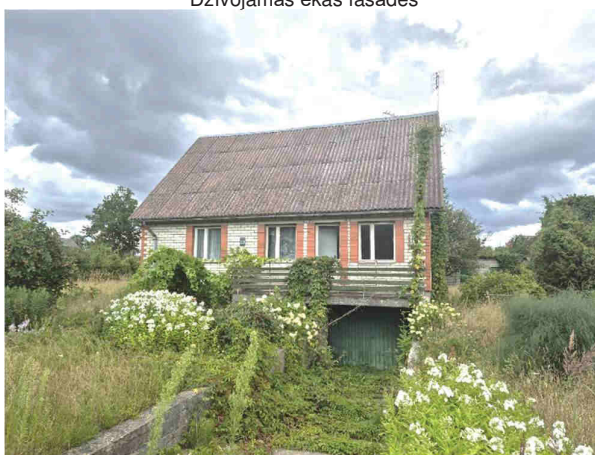
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes



Dzīvojamās ēkas fasādes



Dzīvojamās ēkas fasādes



Virtuve (telpa Nr. 1 pirmajā stāvā)



Virtuve (telpa Nr. 1 pirmajā stāvā)

Istaba (telpa Nr. 7 pirmajā stāvā)

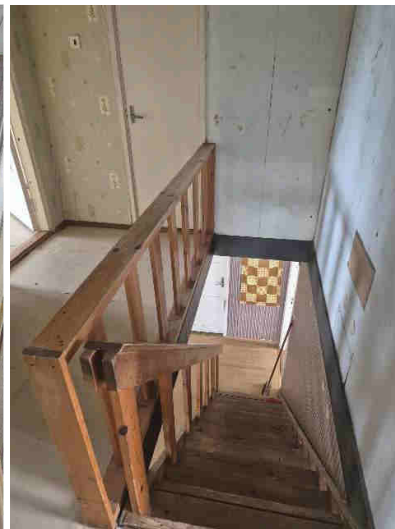


Tualete (telpa Nr. 5 pirmajā stāvā)

Vannas istaba (telpa Nr. 6 pirmajā stāvā)



Gaitenis (telpa Nr. 3 pirmajā stāvā)



Gaitenis (telpa Nr. 5 otrajā stāvā)



Istaba (telpa Nr. 4 otrajā stāvā)



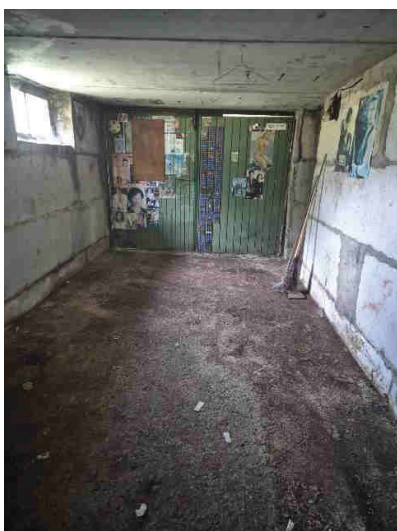
Istaba (telpa Nr. 1 otrajā stāvā)



Istaba (telpa Nr. 2 otrajā stāvā)



Pagrabs



Garāža (telpa Nr. 4 pagrabā)



Kurtuve (telpa Nr. 2 pagrabā)



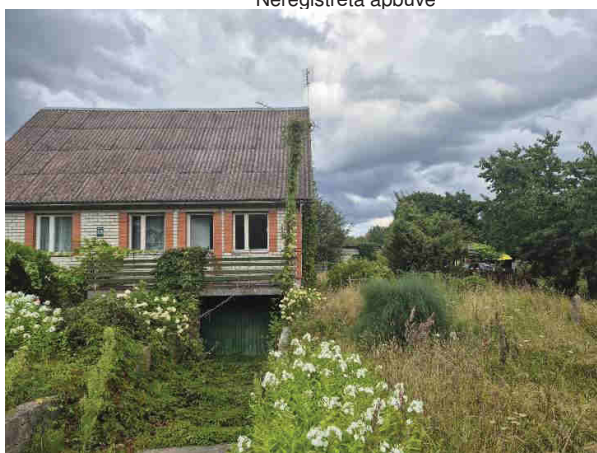
Saimniecības ēka (kadastra apz. 8815 001 0159 002)



Nereģistrēta apbūve



Piemājas zemes platība



3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemesgabals ar uz tā esošu dzīvojamo māju un palīgēku.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese	Aspazijas iela 13, Stende, Talsu nov., LV-3257.
Kadastra numurs	8815 001 0159
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	228

Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²
Zemesgabals (kadastra apz. 8815 001 0159)	1450
Dzīvojamā māja (kadastra apz. 8815 001 0159 001)	205,6
Saimniecības ēka (kadastra apz. 8815 001 0159 002)	47,5

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 25. jūlijs
Atskaides sagatavošanas datums	2024. gada 29. jūlijs

Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz zemi, dzīvojamo māju un palīgēku ir reģistrētas Stendes pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 228. Īpašnieks: Stendes pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000010116.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	Zemesgrāmatā reģistrēts, vērtību būtiski neietekmē - gaisvadu sakaru līnijas 5 m aizsargjosla 9 m – 44m ² . LR VZD datos reģistrēts, vērtību būtiski neietekmē - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0044 ha.
Pārbūves dzīvojamā mājā	Nav
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks	1988. gads (LR VZD dati).
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas datums	Nav reģistrēts.
Ēkas, kas atrodas uz zemes, bet nav reģistrētas nekustamā īpašuma sastāvā	Apskates dienā uz zemes vienības tika konstatēta nelielas platības koka konstrukcijas palīgēka. Būve nav reģistrēta LR VZD. Būvniecības likumību apliecināša dokumentācija vērtētājiem nav iesniegta. Ņemot vērā būves raksturu, vērtētāji uzskata, ka būvei nav būtiska ietekme uz īpašuma tirgus vērtību un neiekļauj to vērtēšanas objekta sastāvā.
Cita informācija par īpašuma dokumentiem	Zemesgrāmatā dzīvojamā māja reģistrēta kā vienkārša būve.

Ēkas energoefektivitātes klase	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals ar uz tā esošu dzīvojamo māju, palīgēku un labiekārtotu piemājas teritoriju.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar uz tā esošu vidējas platības dzīvojamo māju un palīgēku. Apskates dienā ēka netiek apdzīvota, nepieciešams ēkas remonts. Zemes gabala teritorija nav ilgstoši kopta.
Tirgus vērtība	35 500 EUR
Īpašie pieņēmumi	-
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. 8815 001 0159, kas atrodas **Aspazijas ielā 13, Stendē, Talsu novadā, LV-3257**, un ir reģistrēts Stendes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 228.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 1450 m² kopplatībā (kadastra apzīmējums 8815 001 0159)

un uz tā esoša apbūve:

- dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 8815 001 0159 001),
- saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8815 001 0159 002),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Talsu novada pašvaldībai – slēdzienā par vērtējamā objekta tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Būvju tehniskā pase (1988. gads);
- Zemes robežu plāns;
- Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Informācija no Talsu novada teritorijas plānojuma;
- Tirgus informācija.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums

Vērtēšanas objekts atrodas Stendes pilsētā.

Stende ir pilsēta Talsu novadā, robežojas ar Lībagu pagastu rietumos un ziemeļos, ar Virbu pagastu austrumos un ar Abavas pagastu dienvidos. Pilsētu šķērso autoceļš P120 Talsi-Kuldīga un dzelzceļa līnija Rīga-Ventspils. Attālums no novada centra Talsiem ir aptuveni 12km.

Vērtēšanas objekts atrodas Stendes pilsētas ZR daļā, netālu no pilsētas robežas ar Lībagu pagastu. Attālums līdz Stendes pilsētas centram ir aptuveni 600 m.

Vērtēšanas objekts izvietots savrupmāju kvartālā, ko ietver Saules, Aspazijas, Liepu un Raiņa ielas. Īpašums ar rietumu malu piekļaujas pašvaldībai piederošai Aspazijas ielas teritorijai. Ar pārējām malām zemes gabals piekļaujas apkārtējām zemes vienībām - (apbūvētām un neapbūvētām teritorijām).

Apkārtojuma apbūvi pamatā veido dažādos laika posmos celtas savrupmājas. Daļa no tām pēdējo gadu laikā rekonstruētas un ieguvušas mūsdienīgu izskatu. Tuvumā atrodas arī viena celtniecības procesā esoša dzīvojamā māja jaunbūvē un viena vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja. Apkārtojamās apbūves intensitāte vērtējama kā vidēja. Apkārtojamās apbūves kvalitāte vērtējama kā vidēja.

Stendes pilsētas infrastruktūras attīstības līmenis uzskatāms kā vidējs. Stendes infrastruktūru veido pamatskola, bērnudārzs, kultūras nams, dažādi veikali. Vērtēšanas objektam tuvākie infrastruktūru veidojošie objekti izvietoti Stendes pilsētas centrālajā daļā.

Kopumā vērtēšanas objekta izvietojums Stendes pilsētā un Talsu novadā uzskatāms kā vidējs.

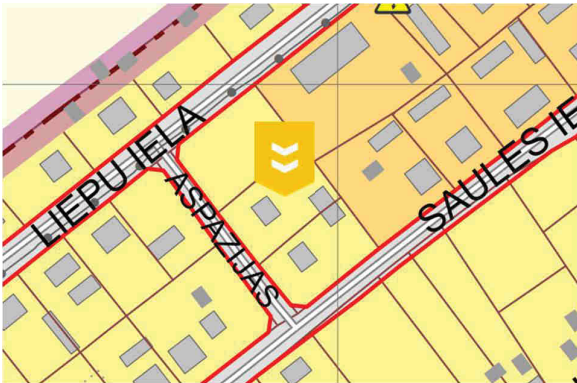
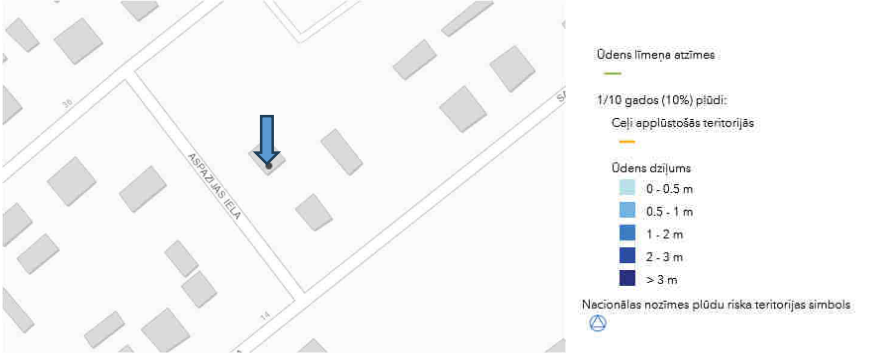
Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objekta sastāvā esošajam zemes gabalam ir iespējams ērti piebraukt ar automašīnu. Zemes gabals robežojas ar pašvaldībai piederošu Aspazijas ielu. Gar vērtēšanas objektu iela ir klāta ar asfalta segumu.

Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība ir uzskatāma kā laba.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, m ²	1450
Zemes gabala shēma un topokarte Avots www.kadastrs.lv	

Zemesgabala atļautā izmantošana Avots: www.talsunovads.lv	 Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
Piebraukšana	Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir pa pašvaldības nozīmes ielu – no zemes vienības rietumu puses.
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā ir salīdzinoši regulāra forma. Zemes gabals ar rietumu malu piekļaujas asfalta seguma Aspazijas ielai. Ar pārējām malām zemes gabals piekļaujas apkārtējām zemes vienībām – savrupmāju apbūves teritorijai, daudzdzīvokļu mājas zemes teritorijai, vienam neapbūvētam zemes gabalam..
Reljefs	Līdzens
Labiekārtojums	Piemājas teritorija no blakus īpašumiem un ielas ir norobežota ar metāla pinuma žogu betona stabos. Žoga stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Uztādīti metāla konstrukcijas iebraucamie vārti ielas pusē. Neapbūvētā zemes gabala teritorija netiek ilgstoši kopta - piemājas teritoriju klāj aizaudzis zālājs. Neapbūvētā zemes gabala daļa ir bez īpašiem labiekārtojumiem.
Apbūves izvietojums zemesgabalā	Dzīvojamā māja izvietotas zemes vienības centrālajā daļā.
Inženiertehniskie tīkli	Elektrība - pieslēgums centralizētiem elektroenerģijas apgādes tīkliem; Ūdensapgāde –pieslēgums centralizētiem tīkliem. Kanalizācija –izsmelamā tvertne. Pieejams pieslēgums centralizētiem pilsētas tīkliem.
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes

7.3. Apbūves raksturojums

Dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 8815 001 0159 001) vispārējs apraksts

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst vidējas platības dzīvojamā māja.

Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija uzsākta 1988. gadā. Ēka netiek ikdienā apdzīvota.

Apskates dienā, veicot ēkas vizuālu apskati, tika secināts, ka ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs. Ēkai nav veikta jumta seguma nomaiņa – segums savu funkciju vēl pilda,

bet tuvākajos gados būtu nepieciešama jumta seguma nomaiņa. Uzstādīti PVC logi ēkas otrajā stāvā. Nepieciešama logu nomaiņa ēkas pirmajā stāvā – atsevišķi logi ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Ēkai ir divi virszemes stāvi un pagrabs.

Ēkas pirmajā stāvā atrodas virtuve, pieliekamais, gaitenis, vējtveris, tualete, vannas istaba, divas istabas.

Ēkas otrajā stāvā atrodas trīs istabas, pieliekamais un gaitenis.

Ēkas pagrabā atrodas trīs pagrabi, katlu telpa, garāža un kāpņu telpa. Apskates dienā pagraba stāvā vērojamas palielināta mitruma pazīmes, kas liecina par paaugstinātu grunts ūdens līmeni.

Nokļūšana ēkas otrajā un pagraba stāvā, pa apmierinošas kvalitātes koka konstrukcijas kāpnēm.

Ēkas iekštelpu apdare šobrīd vērtējama kā apmierinošā tehniskā stāvoklī esoša, fiziski un morāli novecojusi.

Atsevišķās telpās ir ticis ieklāts lamināta grīdas klājums, bet arī tas šobrīd ir nokalpojies. Ēkas pirmā stāva lielākajā istabā jūtami skaidu plates grīdas pamatnes bojājumi.

Ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi, centralizēto ciema ūdensapgādi. Kanalizācija – izsmeļamā tvertne.

Ēkā šobrīd nav apkure. Ir demontēts centrālās apkures katls. Arī pārējie apkures sistēmas elementi (metāla dūmvads, cauruļvadi, padomju laika konvektora sildelementi, siltā ūdens tvertne) ir nokalpojuši un nepieciešama apkures sistēmas atjaunošana mūsdienu prasībām.

Ir nepieciešami ieguldījumi ēkas remontā, kai ēka būtu atbilstoša mūsdienu prasībām. Ņemot vērā ēkas konstruktīvo risinājumu, tas iever arī ēkas papildus siltināšanu.

Ēkas telpu platības.

Ēkas apbūves laukums 102,4 m²; būves tilpums 650,0 m³.

Ēkas telpu kopējā platība ir 205,6 m², tsk. pagrabs 69,1 m².

Griestu augstums 2,1-2,4 m.

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons/betons	apmierinošs
Ārsienas	Koka karkasa	apmierinošs
Ārējā apdare	Ķieģeļu apmūrējums	apmierinošs
Kāpnes uz otro stāvu/pagrabu	Koka	apmierinošs
Jumta konstrukcijas	Koka konstrukcijas .	apmierinošs
Lietus notekas	Skārda	apmierinošs
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	daļēji apmierinošs
Pārsegumi	Koka	apmierinošs
Logu aillas	PVC Stikla rūtis koka rāmjos	vidējs neapmierinošs
Durvis	Ārddurvis – koka. Garāžu vārti – koka. Iekšddurvis – koka.	apmierinošs apmierinošs

Iekšējās apdares materiāli		Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Lamināts, linolejs, preskartons. Pagrabā – betons.	apmierinošs/neapmierinošs
Sienas	Tapetes, krāsotas, flīzes. Pagrabā – bez apdares	apmierinošs, daļēji apmierinošs
Griesti	Krāsoti. Pagrabā – bez apdares.	apmierinošs

Iekšējie inženiertīkli	
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls	
iekšējais ūdensvadu tīkls	

iekšējais kanalizācijas vadu tīkls
apkure – Ēkā šobrīd nav apkure. Ir demontēts centrālās apkures katls. Arī pārējie apkures sistēmas elementi (metāla dūmvads, cauruļvadi, padomju laika konvektora sildelementi, siltā ūdens tvertne) ir nokalpojuši un nepieciešama apkures sistēmas atjaunošana mūsdienu prasībām.
Santehnika
apmierinošā tehniskā stāvoklī
Aprīkojums
papildus pasākumi pret īpaši smagu nokrišņu risku – nav veikti.
papildus pasākumi pret vētru radītiem riskiem – nav veikti.
kondicionieri/rekuperācijas sistēma – nav.

Palīgēkas apraksts.

Ēkas nosaukums	Platība, m ²	Konstruktīvo elementu, inženierkomunikāciju un tehniskā stāvokļa apraksts
Saimniecības ēka (ēkas kad. apz. 8815 001 0159 002)	47,5	Pamati – dzelzsbetons. Sienas – ķieģeļu mūris. Jumta segums – azbestcimenta loksnes. Ēkā atrodas kūts un garāžas telpa.

8. Vērtību definīcija

Tirgus vērtība – 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. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Talsu novada pilsētās un pagastu centros.

Skatoties pēdējā gada griezumā, Talsu pilsētā ir reģistrēti aptuveni 67 dažādas kategorijas dzīvokļu pārdevumi. No tiem trīs istabu dzīvokļu pārdevumi – 6, divu istabu dzīvokļi 46 un vienas istabas dzīvokļi - 8.

Augstākās reģistrētās pierādāmās (norādītā darījuma cena atbilst vai ir tuva sludinājumā norādītajai) darījumu cenas vienas istabu dzīvokļiem – 18 000 -26 000EUR, 2-istabu dzīvokļiem – 39 000 EUR, 3-istabu dzīvokļiem – 50 000 EUR. Kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums par tirgum atbilstošu cenu ir visai ierobežots.

Talsu pilsētā galvenais savrupmāju apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta – attālums līdz pilsētas centrālajai daļai, izvietojums pilsētas daļā, apkārtējās apbūves kvalitāte, kā arī inženiertehnisko komunikāciju pieejamība, izvietojums pie ielām, piebraukšanas iespējas.