

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE DZIRNAVU IELA 1, STAICELE, LIMBAŽU NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir koriģēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Koriģētā vērtējuma atskaite nav izmantojama citu juridisku un fizisku personu vajadzībām un citiem mērķiem, jo vērtējuma atskaitē vērtētājs ir veicis apzinātas satura korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 5. februāris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Krimai

2026. gada 10. februāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dzirnavu ielā 1, Staicelē, Limbažu novadā** un sastāv no

zemes gabala (kadastra apz. 6617 001 0131) ar kopējo platību 1347 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6617 001 0131 001) ar platību 100,3 m², saimniecības ēka (kadastra apz. 6617 001 0131 002) ar platību 77,6 m² un siltumnīca (kadastra apz. 6617 001 0131 003) ar platību 19,3 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 5. februārī.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērinātas tiesu izpildītājas pieprasījumu un veikta saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013, tajā formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, aprēķinos izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējuma atskaitē.

Visi šajā vērtējuma atskaitē veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav izmantojami atrauti no tās. Īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Vērtējuma atskaites mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts nekustamā īpašuma *izsoles sākumcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 2 800 (Divi tūkstoši astoņi simti eiro)

Vērtētāja darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Vērtētājs ir veicis visus saprātīgos piesardzības pasākumus, lai darba izpildes uzdevuma gaitā un rezultātā nepieļautu interešu konfliktu, kas var ietekmēt vērtētāja slēdzienu. Vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti.

Vērtējuma atskaite ir konfidenciāla un bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas to nedrīkst nodot izmantošanai nevienas citas no Pasūtītāja neatkarīgas juridiskas vai fiziskas personas vajadzību vai interešu apmierināšanai. Vērtētājs šo vērtējumu sagatavoja pilnībā paļaujoties uz to, ka tas tiks izmantots tikai un vienīgi Pasūtītāja vajadzībām un, ka neviena cita persona nesaņems uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cieņā,

Andris Šalgūns

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA.....	6
ĀPKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	6
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
KLIMATS UN VIDE.....	7
ĀPBŪVES RAKSTUROJUMS	8
DŽĪVOJAMĀS MĀJAS ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVĪTĀTE.....	9
PALĪGĒKU RAKSTUROJUMS	10
FOTOATTĒLI	10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16
PIELIKUMI	17
ZEMES ROBEŽU PLĀNS	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Dzirnavu iela 1, Staicele, Limbažu novads
Kadastra apzīmējumi	6617 001 0131
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz. 6617 001 0131) ar kopējo platību 1347 m ² un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6617 001 0131 001) ar platību 100,3 m ² , saimniecības ēka (kadastra apz. 6617 001 0131 002) ar platību 77,6 m ² un siltumnīca (kadastra apz. 6617 001 0131 003) ar platību 19,3 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Slikts
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	<p>Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Staiceles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 321, 1999. gada 21. aprīļa tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Dzirnavu ielā 1, Staicelē, Limbažu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 6617 001 0131) ar platību 1347 m² un namīpašuma: dzīvojamā ēka un divas palīgceltņes, ir nostiprinātas fiziskai personai.</p> <p>Saskaņā ar Zemesgrāmatas datorizdrukas II daļas 2. iedaļas, ierakstiem Nr. 1.1. un 1.2, ir reģistrēta atzīme- nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta. Pamats: 2025. gada 19. decembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu (reģ. Nr. 2738).</p>
Aprūtinājumi	<p>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, ka aprūtina vērtējamo objektu.</p> <p>Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, ir reģistrēti sekojoši aprūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> dabas parka neitrālās zonas teritorija-0,1347 ha; lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,0057 ha; vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās-0,1347 ha; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0053 ha; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju-0,0057 ha; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,0064 ha; biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-0,1347 ha; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0003 ha. <p>Minētie aprūtinājumi būtiski <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību.</p> <p>Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.</p> <p>Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.</p>
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	<p>Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai.</p> <p>Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.</p>

Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Līga Krīma.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 5. februārī. Nekustamais īpašums ir neapdzīvots.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētajiem datiem un tie ir ticami.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 5 700 (Pieci tūkstoši septiņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 2 800 (Divi tūkstoši astoņi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 5. februāris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2026. gada 10. februāris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra sistēmas reģistra dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com.

Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesā informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Ēku un zemes gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

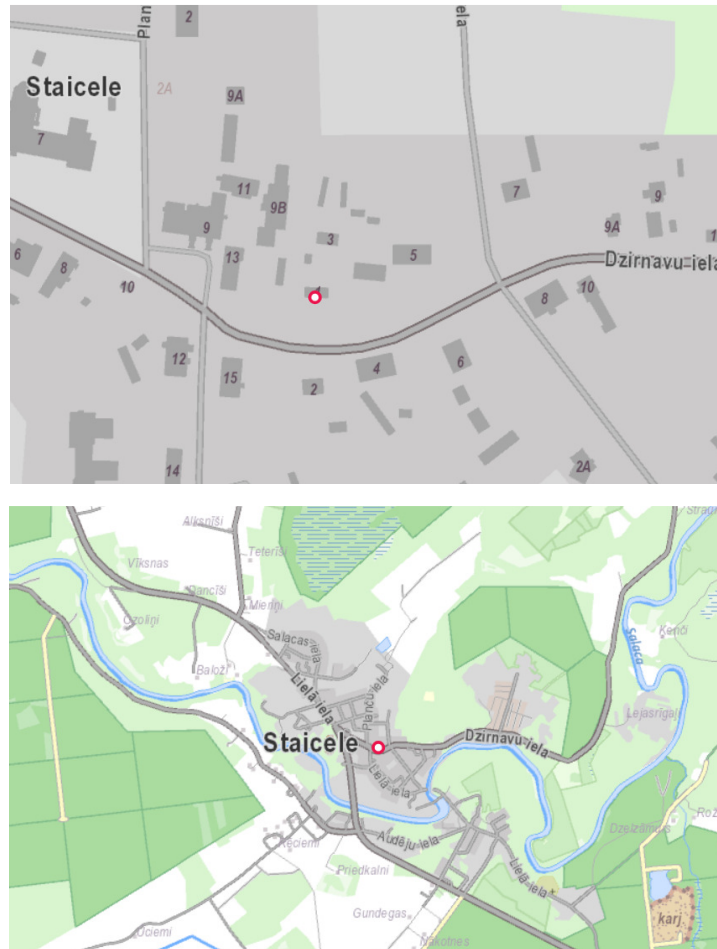
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Staicelē, kas ir pilsēta Vidzemes ziemeļos, Limbažu novadā. Izvietojusies Salacas upes krastos pie autoceļa P15 (Ainaži-Matīši) ~40 km no novada centra Limbažiem un ~140 km no Rīgas.

Vērtējamais objekts atrodas pilsētas Dzirnavu, Ūdens un Planču ielu apbūves rajonā. Pie dzīvojamās ēkas tieša piebraukšana, šķērsojot pašvaldībai piederošu zemes gabalu (~40 m), no Dzirnavu ielas puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu.

Atrašanās vietas plāns:¹



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvākajā apkārtnē atrodas individuālo māju apbūve. Staicelē ir labi attīstīta vietējā infrastruktūra, šeit ir atrodas Staiceles pamatskola, Jāņa Zirņa Staiceles Mūzikas un mākslas skola, Latvijas futbola federācijas mācību un treniņu centrs, veikals "Top", kultūras nams, pasta nodaļa, Staiceles tirgus, aptieka, ārsta prakses vieta.

¹ www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

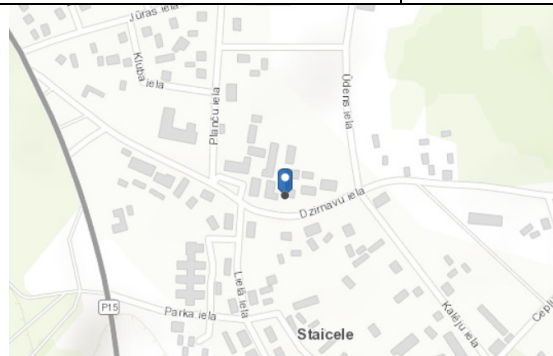
Zemes gabals ar kadastra Nr. 6617 001 0131 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 1347 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra forma, lēzens reljefs. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošiem zemes gabaliem un ar Dzirnavu ielu. Zemes gabals ir iežogots ar vienkāršu drāšu žogu. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja (lit. 001), saimniecības ēka (lit. 002) un siltumnīca (lit. 003). Uz zemes gabala atrodas atsevišķi augļi koki un ogulāji, zālājs.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu izešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	Nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	Nav
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav



Avots: <https://geodata.lv/gmc.lv>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/augsne:	
Augsnes erozija	Nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	Nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	Nevajag

Nekustamais īpašums Dzirnavu iela 1, Staicele, Limbažu novads

Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav
Piesārņojuma atliekas	Nav
leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav
Bīstamu objektu tuvums	Nav
Gaisa piesārņojums	Nav
Citi piesārņojuma avoti	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav atbilstoša
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Nav
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav
Citi novērojumi	Nav

APBŪVES RAKSTUROJUMS

Dzīvojamā māja	Kadastra apz. 6617 001 0131 001
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra datiem</i>	
Ēka apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka. Divu dzīvokļu māja.
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1900.
Apbūves laukums	119,3 m ²
Kopējā platība	100,3 m ²
Griestu augstums	2,35 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka guļbūve
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – krāsojums; Sienas – krāsojums, flīzes, tapetes; Grīdas – koka dēļi, flīzes, lamināts.
Logi	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Koka konstrukcijas
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, apskates un LR VZD Kadastra sistēmas datiem</i>	
Ūdensapgāde	Aka (pieņēmums)
Kanalizācija	Bedre (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā – krāsns
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā <i>slikts</i> – ir fiziski un morāli nolietojies, nepieciešams remonts.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmā norādītie dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.

Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	15.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	8.3	-
3	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	8.8	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	15.8	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	15.7	-
6	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	7.7	-
7	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	1.1	-
8	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	1.3	-
9	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	1.3	-
10	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	1.0	-

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.35	-	-	15.5	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	-	-	8.5	-

DZĪVOJAMĀS MĀJAS ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu	
Apkures veids	Malkas apkure
Apsildāmā platība	100,3 m ²
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav
Ventilācija (ir/nav)	Nav
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma termiņš	Nav
Energoefektivitātes klase apkurei/primārai neatjaunojamai enerģijai	Nav
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m ² gadā)	Nav
Gandrīz nulles enerģijas ēka	Nē
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām	Nav
Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi	
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošana	Nav
Elektroauto uzlādes iespējas	Tuvumā nav
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~350 m attālumā.


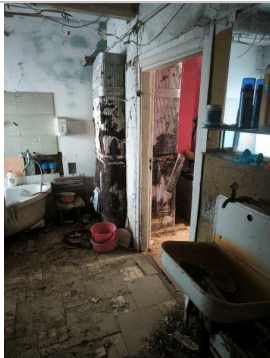

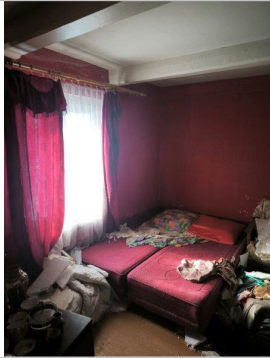



Nekustamais īpašums Dzirnavu iela 1, Staicele, Limbažu novads

PALĪGĒKU RAKSTUROJUMS

<u>Ēkas tips</u>	<u>Saimniecības ēka</u>	<u>Siltumnīca</u>
<u>Kadastra apz.</u>	66170010131002	66170010131003
<u>Celšanas gads</u>	1990	1990, atjaunota
<u>Kopējā platība, kv.m.</u>	77.6	19.3
<u>Konstruktīvie elementi, fasāde:</u>		
<i>pamati</i>	dzelzsbetona	nav
<i>sienas</i>	koka/ķieģeļu	metāla karkass, polikarbonāta loksnes
<i>pārsegumi</i>	nav	nav
<i>jumta nesošā konstrukcija</i>	koka	koka
<i>jumta segums</i>	azbestcimenta loksnes	polikarbonāta loksnes
<i>fasāde</i>	koka dēļu un ķieģeļu apšuvums	polikarbonāta loksnes
<u>Inženierkomunikācijas:</u>		
<i>elektroapgāde</i>	ir (pieņēmums)	nav
<i>apkure</i>	nav	nav
<i>ūdensapgāde</i>	nav	nav
<i>kanalizācija</i>	nav	nav
<u>Tehniskais stāvoklis</u>	apmierinošs (pieņēmums)	apmierinošs

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6617 001 0131 001) fasādes skati		
		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6617 001 0131 001) fasādes skati	Dzīvojamās mājas iekšējumu skati	

		
Dzīvojamās mājas iekštelpu skati	Dzīvojamās mājas iekštelpu skati	Dzīvojamās mājas iekštelpu skati
		
Dzīvojamās mājas iekštelpu skati	Dzīvojamās mājas iekštelpu skati	Dzīvojamās mājas iekštelpu skati
		
Saimniecības ēkas (kadastra apz. 6617 001 0131 002) fasādes skati		Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dzirnavu ielā 1, Staicelē, Limbažu novadā** labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – **individuālās dzīvojamās mājas apbūve**.

Mūsu novērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

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. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu 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 pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (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.).

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantojamās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi. (LVS 401:2013 p.3.21.1.).

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. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

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. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

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. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

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 izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas (LVS 401:2013 p.3.23.2.).

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Salīdzinošā pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kuras būtība ir līdzīgu īpašumu pārdevumu analīze un to salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pieejā tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Pieejas pamatā ir apsvērums, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā ir samaksāts vai tiek prasīts par citu kvalitātes un lietderīguma ziņā līdzvērtīgu īpašumu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Tā kā novērtējamais īpašums pašreizējā stāvoklī nav raksturojams kā izteikts komercīpašums, ieņēmumu metode tirgus vērtības iegūšanai netika izmantota.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes, vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi. Izmaksu pieeja tirgus vērtības iegūšanā netika izmantota, jo būvizmaksas neraksturo nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni.

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

Inženierkomunikācijas

Inženierkomunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta kopējā tirgus vērtībā.

Vide

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, piesārņojumu un defektu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

Apbūves tehniskais stāvoklis

Vērtētājs neveic apbūves tehniskā stāvokļa inženiertehnisko ekspertīzi un nemēģina konstatēt visus defektus, bojājumus, nodilumus, būvniecības kļūdas. Vērtētājs konstatē un uzrāda tos acīm redzamos defektus, kurus atbilstoši tirgus vērtības definīcijai varētu saskatīt arī vidusmēra pircējs un kas var būt nozīmīgi, hipotētiskajam vidusmēra pircējam veidojot savu viedokli par maksājamo cenu. Tādēļ tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu

konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie:

- atrodas Staicelē;
- infrastruktūras nodrošinājums pilsētā;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- Dzirnavu iela ir ar asfalta segumu;
- optimāla dzīvojamās mājas kopplatība (100,3 m²);
- zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- optimāla zemes gabala kopplatība (1347 m²).

Negatīvie:

- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā slikts;
- dzīvojamā māja celta 1900. gadā;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dzirnavu ielā 1, Staicelē, Limbažu novadā** un sastāv no **zemes gabala (kadastra apz. 6617 001 0131)** ar kopējo platību **1347 m²** un **apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6617 001 0131 001)** ar platību **100,3 m²**, **saimniecības ēka (kadastra apz. 6617 001 0131 002)** ar platību **77,6 m²** un **siltumnīca (kadastra apz. 6617 001 0131 003)** ar platību **19,3 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 5. februārī varētu būt:

EUR 2 800 (Divi tūkstoši astoņi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

