

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE  
“STACIJA LĀDE 2” – 1, LIMBAŽU PAGASTS,  
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:

2025. gada 13. februāris

Par nekustamā īpašuma "Stacija Lāde 2" – 1, Limbažu pagasts, Limbažu novadā novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ditai Voronovai

2025. gada 17. februāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas "**Stacija Lāde 2" – 1, Limbažu pagastā, Limbažu novadā**

un sastāv no

**vienistabu dzīvokļa ar kopējo platību 32,8 m<sup>2</sup> un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 328/1897 domājamās daļas no būves (kadastra apz. 6664 009 0254 001), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 002), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 004), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 005) un zemes gabala (kadastra apz. 6664 009 0254),**

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 13. februārī.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Zvērināta tiesu izpildītāja 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 600 (Seši 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 nepaļausies uz šī vērtējuma atskaites saturu, ja vien no Vērtētāja puses šāda paļaušanās iespējamība nebūs rakstveidā skaidri apliecināta.

Cienā

Andris Šalgūns

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75 nekustamā īpašuma vērtēšanā

**SATURS**

	<b>Lpp.</b>
<b>GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....</b>	<b>4</b>
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	5
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>6</b>
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA .....	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....	7
FOTOATTĒLI .....	8
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE .....	9
<b>VĒRTĒJUMA ATSKAITE .....</b>	<b>10</b>
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	10
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI .....	12
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	13
<b>ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....</b>	<b>14</b>

## GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	“Stacija Lāde 2” – 1, Limbažu pagasts, Limbažu novads
Kadastra Nr.	6664 900 0299
Vērtējamā objekta sastāvs	Vienistabu dzīvoklis ar kopējo platību 32,8 m <sup>2</sup> un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 328/1897 domājamās daļas no būves (kadastra apz. 6664 009 0254 001), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 002), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 004), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 005) un zemes gabala (kadastra apz. 6664 009 0254).
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis.
Tehniskais stāvoklis	Pieņemts kā sliktis.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav zināms.
Īpašumtiesības/valdījuma tiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 735 1, pamatojoties uz 2024. gada 27. septembra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas “Stacija Lāde 2” – 1, Limbažu pagastā, Limbažu novadā un sastāv no dzīvokļa īpašuma, ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas datos nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu. Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatas datos nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 13. februārī. Dzīvojamā mājā ir piecas telpu grupas (dzīvokļi), uz dzīvokļu ārdurvīm nebija norādīti dzīvokļa numuri. Ne pie vienām durvīm neviena persona neatsaucās. Līdz ar to vērtētājam nebija iespēja identificēt vērtējamā dzīvokļa ārdurvis un nebija nodrošināta iespēja veikt iekštelpu apskati un foto fiksāciju. Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vajadzībām, šādos gadījumos, kad vērtētājam nav nodrošināta iespēja iekļūt vērtējamā īpašumā, vērtējums tiek sagatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti un tā vērtību.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami. Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā sliktis.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība	EUR 1 000 (Viens tūkstotis eiro)
<b>Piespiedu pārdošanas vērtība</b>	<b>EUR 600 (Seši simti eiro)</b>
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena

Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 13. februāris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un sastādīšanas datums	2025. gada 17. februāris.

#### IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

##### Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlika informācija;
- Tirgus datu bāze [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv);
- Sludinājumu bāze [www.ss.com](http://www.ss.com);
- [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM.

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.

##### Dzīvokļa plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta tekstuālā informācija.

##### Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

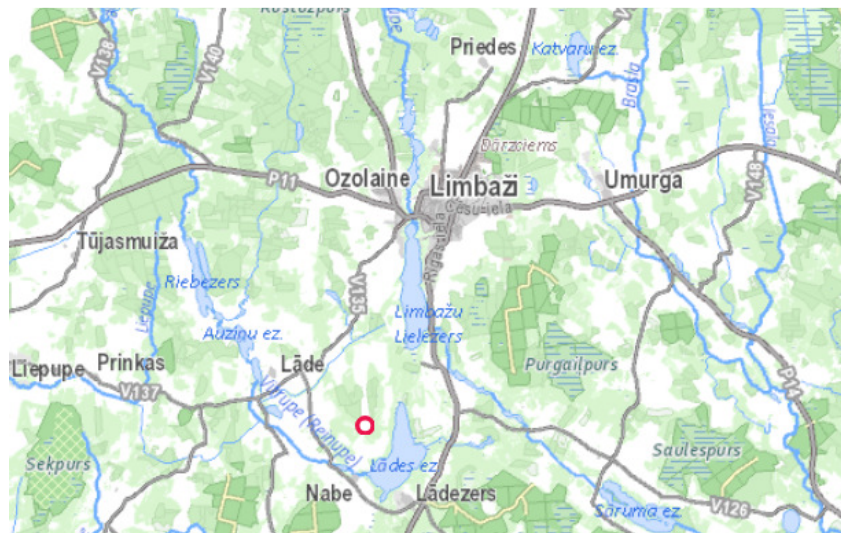
Nekustamais īpašums atrodas Limbažu pagastā, kas ir viena no Limbažu novada teritoriālajām vienībām. Robežojas ar Limbažiem, Viļķenes, Umurgas, Vidrižu, Skultes, Liepupes pagastiem, Siguldas novada Lēdurgas pagastu un Cēsu novada Stalbes un Straupes pagastiem.

Vērtējamais objekts atrodas ciemā Lādes stacija, kas atrodas ~14 km no Limbažu pilsētas, ~4 km no Lādezersa. Pie īpašuma ērta piebraukšana no pašvaldības nozīmes ceļa puses, kas ir ar grants segumu. Piebraucamais ceļš no pašvaldības ceļa līdz dzīvojamai mājai ir sliktā tehniskā stāvoklī. Labas autotransporta novietošanas iespējas pie dzīvojamās ēkas. Sabiedriskā transporta pietura atrodas ciemā Nabe, ~2 km attālumā.

*Atrašanās vietas plāns:<sup>1</sup>*



<sup>1</sup> [www.lvmgeo.lv/kartes/](http://www.lvmgeo.lv/kartes/); LVM Fona karte © LVM



### APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvākajā apkārtnē atrodas atsevišķas lauku viensētas, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes. Lādezerā (~4 km) atrodas Lādeзера pamatskola, veikals “Aibe”. Citi infrastruktūras objekti pieejami Limbažu pilsētā (~14 km).

### OBJEKTA RAKSTUROJUMS

<b>Dzīvojamās ēkas apraksts</b>	“Stalīna” projekta mūra konstrukcijas ēkas ekspluatācija uzsākta 1957. gadā. Ēkai ir viens virszemes stāvs. Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs – fiziski un morāli nolietojies. Ēkai ir jauns jumta segums. Ēkā ir piecas telpu grupas (dzīvokļi).
<b>Dzīvokļa apraksts (pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem)</b>	
Kopējā platība	32,8 m <sup>2</sup>
Griestu augstums	2,4 m; 2,9 m
Stāvs	1/1
Iekštelpu apdares elementi:	
Griesti –	nav informācija;
Sienas –	nav informācija;
Grīdas –	nav informācija;
Logi –	nav informācija;
Iekšdurvis –	nav informācija;
Ārdurvis –	nav informācija.
Komunikācijas un labiekārtojumi:	
Apkure –	vietējā;
Aukstā ūdens apgāde –	no akas;
Karstā ūdens apgāde –	nav;
Kanalizācija –	nav;
Elektroapgāde –	no centralizētiem tīkliem;
Gāzes apgāde –	nav.
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā <b>slikts</b> .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtējais pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami. Saskaņā ar telpu eksplikāciju, dzīvoklī nav tualete un vannas istaba.

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	2.9	2.9	2.9	16.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	6.8	-
3	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.4	2.4	9.7	-

## FOTOATTĒLI







#### LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Dzīvoklis.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Stacija Lāde 2” – 1, Limbažu pagastā, Limbažu novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais - **dzīvoklis**.

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 izmaksas. (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 izvēlētas 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 apsvērumi, 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 korigē, 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 dzīvokļa tirgus vērtības noteikšanā šī metode netiek izmantota.

### **VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI**

#### 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:

- dzīvoklis atrodas ~14 km no Limbažu pilsētas, ~4 km no Lādežera;
- labas piebraukšanas un autotransporta novietošanas iespējas;
- dzīvojamai mājai ir jauns jumta segums;
- īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas.

Negatīvie:

- vājš infrastruktūras nodrošinājums;
- piebraukšana pie īpašuma pa grants seguma ceļu;
- dzīvojamā māja ir celta 1957. gadā;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā slikts;
- dzīvoklis atrodas 1/1 stāvā;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, dzīvoklī nav tualete un vannas istaba.

**ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU**

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas "Stacija Lāde 2" – 1, Limbažu pagastā, Limbažu novadā un sastāv no vienistabu dzīvokļa ar kopējo platību 32,8 m<sup>2</sup> un dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma 328/1897 domājamās daļas no būves (kadastra apz. 6664 009 0254 001), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 002), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 004), būves (kadastra apz. 6664 009 0254 005) un zemes gabala (kadastra apz. 6664 009 0254, piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 13. februārī varētu būt:

**EUR 600 (Seši simti eiro)**