

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar adresi
**“Dzelzceļa māja 94. km”, dz. 3, Katvaru pagasts,
Limbažu novads**
novērtējums



Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Limbažos,

Dokumenta datums ir tā
elektroniskās parakstīšanas datums

Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

“Dzelzceļa māja 94. km”, dz. 3, Katvaru pagasts, Limbažu novads

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2024.gada 4.decembrī.

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 vērtētāja ir iepazinusies.

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 īpašums Nr. 3 un 374/1844 kopīpašuma domājamā daļa no zemes (6652 003 0212), daudzdzīvokļu mājas (6652 003 0212 001), saimniecības ēkas ar virsbūvi (6652 003 0212 002), saimniecības ēkas ar virsbūvi (6652 003 0212 003), pirts (6652 003 0212 004) un atejas (6652 003 0212 005).
kadastra numurs:	6652 900 0128
platība:	37,4 m ²
stāvoklis:	Nosacīti apmierinošs.
Pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots
Labākais izmantošanas veids:	Dzīvojamās telpas
Plānojums:	Atbilst inventarizācijas lietā uzrādītajam, pārbūve nav veikta.
Infrastruktūra:	Maz attīstīta, lauku teritorija.
Labierīcības:	Krāsns apkure.
Īpašuma tiesības:	Pamatojoties Katvaru pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 358 ierakstu - īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.
Pasūtītājs:	Limbažu novada pašvaldība.
Īres līgumi:	Zemesgrāmatā nav reģistrēti, vērtētājam netika iesniegti.
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:	2024.gada 4.decembris
Vērtēšanas datums:	2024.gada 4.decembris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi “Dzelzceļa māja 94. km”, dz. 3, Katvaru pagasts, Limbažu novads, tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

EUR 1 400 (viens tūkstotis 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.

Pateicos par sadarbību!

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine

Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu. PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru “eParakstītājs 3.0”.

Saturs.

1. Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Foto fiksācija.

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

5. Objekta vērtējums.

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

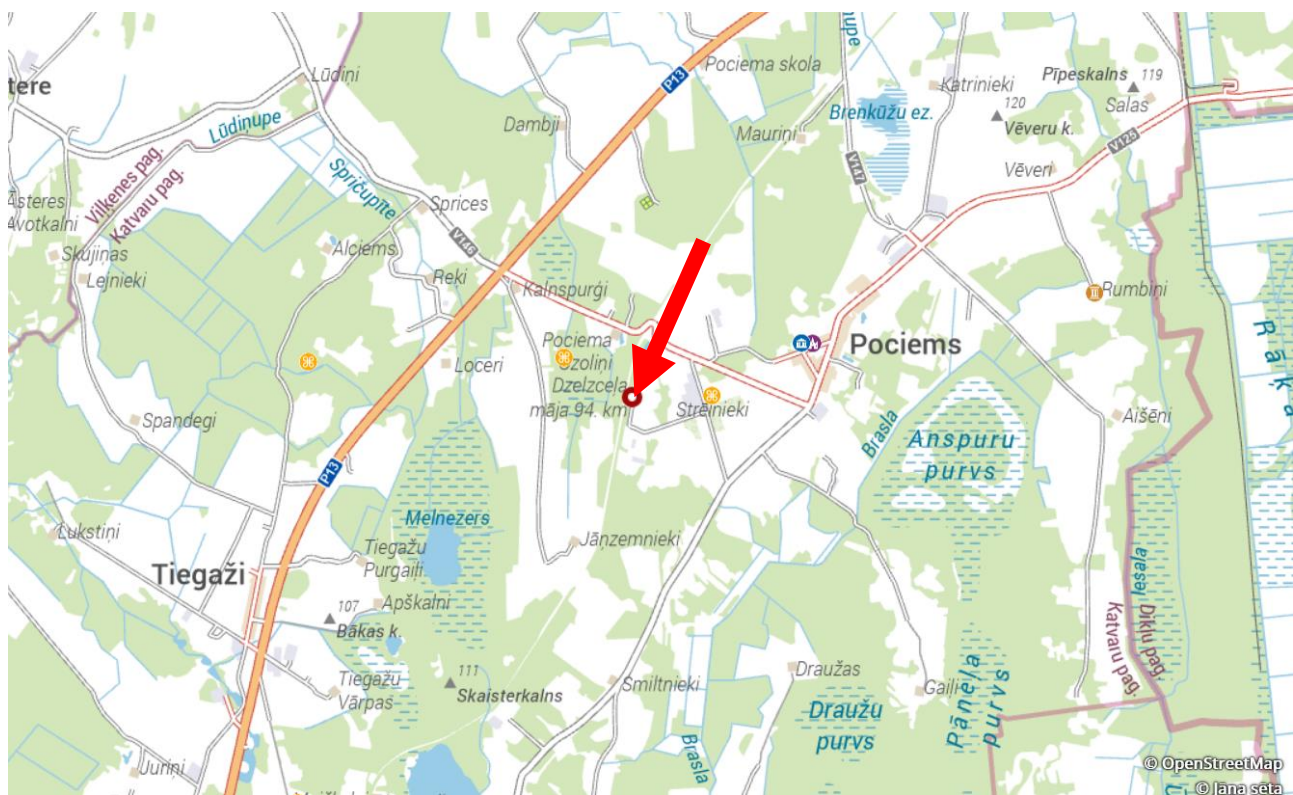
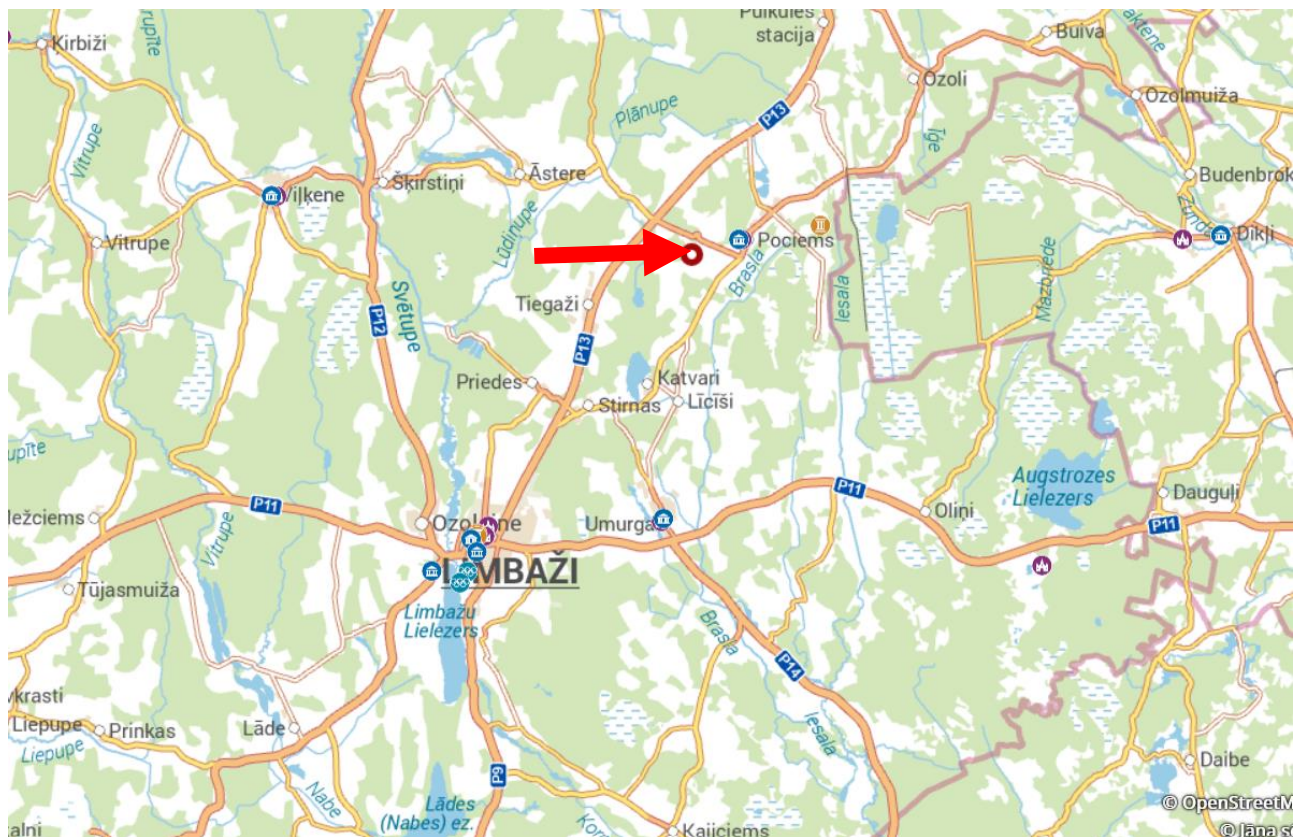
5.3. Objekta vērtības noteikšana.

6. Slēdziens.

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

8. Neatkarības apliecinājums.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Avots: www.balticmaps.eu

Nekustamā īpašuma ar adresi Katvaru pagasts, "Dzelzceļa māja 94.km", dz.3, vērtējuma atskaite

Novērtējamā objekta fotoattēli

2024.gada 4.decembrī



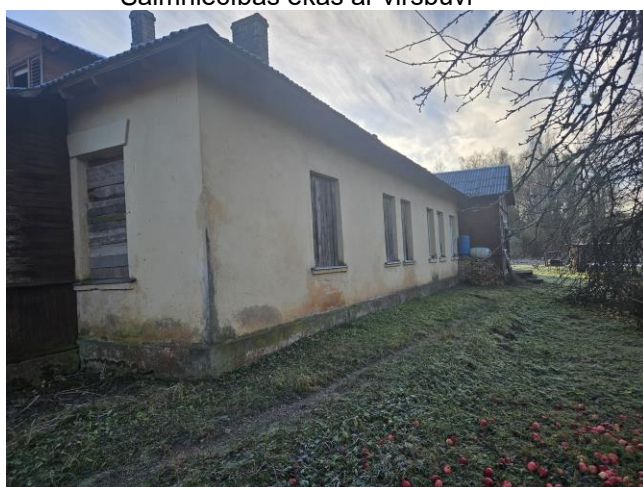
Pirts



Saimniecības ēkas ar virsbūvi



Saimniecības ēkas ar virsbūvi



dzīvojamā māja



Virtuve



istaba



istaba



Virtuve



veranda

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Pēdējā gada laikā Katvaru pagastā reģistrēti pieci darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Reģistrētās darījumu cenas ir no EUR 20 - 194/m². Lielākā aktivitāte ir pagasta centrā Pociemā, kur arī reģistrēti dārgākie darījumi. Ārpus apdzīvotām vietām dzīvokļu cenas ir zemas un pārsvarā tiek pārdoti dzīvokļi sliktā stāvoklī.

3. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Ēkas raksturojums

Ēkas tips/sērija	Kieģeļu ēka būvēta 1958.gadā. Ēkā ir 4 dzīvokļi. Ēka nav renovēta. Tās stāvoklis apmierinošs. Apdzīvots viens dzīvoklis.
Stāvu skaits ēkai	1
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	1
Dzīvokļa novietojums ēkā	Ēkas vidus
Slēdzama kāpņutelpa	Nav
Lifts	Nav
Atkritumu vads	Nav

Zemes gabals zem daudzdzīvokļu ēkas



Zemes gabals ar apzīmējumu kadastrā 6652 003 0212 ar kopējo platību 0,7060 ha pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašniekiem.

Piekļūšana nav juridiski nodrošināta, ceļš izveidots caur fiziskai personai piederošu īpašumu, kurā VZD Kadastra reģistrā servitūts nav reģistrēts.

Dzīvokļa raksturojums

Dzīvokļa platība	37,4 m ²
- tajā skaitā ārtelpas	Nav
Istabu skaits	1 (16,1 m ²)
T.sk.izolētas istabas	1
Iebūvētas mēbeles	Nav
Ārdurvis	Koks
Griestu augstums, m	2,85

Telpu raksturojums

grīdas	Linolejs, OSB
sienas	krāsotas, tapetes
griesti	krāsoti
logi	stikls koka rāmī, virtuvē stikla pakete PVC rāmī
durvis	koks
apdares stāvoklis	nosacīti apmierinošs

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums

Elektroapgāde	Nav (atslēgta)
Apkure	krāsns un plīts
Aukstā ūdens apgāde	Aka pagalmā
Karstā ūdens apgāde	Nav
Kanalizācija	Nav
Gāzes apgāde	Nav
Santehnika	Nav
Radiatori	Nav

Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts izvietots Katvaru pagastā 3 km uz DR no pagasta centra Pociema, ~ 3,5 km no valsts autoceļa Limbaži – Aloja un ~ 1,5 km no valsts autoceļa Pāle - Pociems. Tuvākajā apkārtnē lauku viensētas, meži, bijusī dzelzceļa līnija. Tuvākie infrastruktūras objekti (bērnudārzs, veikals) atrodas Pociemā, skolas Limbažos ~ 15 km attālumā. Autobuss kursē pa valsts autoceļu Pāle – Pociems. Netālu Ķipēnu muiža.

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) Telpu apdares stāvoklis;
- 2) Dzīvoklī nav vannas vai dušas;

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) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu stāvokli,
- 5) telpu pašreizējo izmantošanu,

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 atbilstoši 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 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:

- a) 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,
- b) 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),
- c) 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.

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

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 ietverto 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 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

Nekustamā īpašuma ar adresi Kātvaru pagasts, "Dzelzceļa māja 94.km", dz.3, vērtējuma atskaite

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. Vērtējamajam 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 atmestas 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 vērtējamu 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 izvēlētajām 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 atbildīs 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 būvzmaksas.

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).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo novērtējamais objekts ir ēkas daļa.

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo šādi īpašumi tiek izmantoti pārsvarā personīgai lietošanai un nevis kā ienējumus nesoši nekustami īpašumi. Bez tam aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

5.3. Objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemē. Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādējādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādējādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

Vērtētājam zināmi vairāki līdzīgu objektu (pēc izmantošanas veida, atrašanās vietas un dzīvokļa platības) pārdošanas gadījumi vai atrašanās piedāvājumā fakti. Salīdzināšanai izvēlēti trīs pārdoti, vērtējamajam objektam līdzīgi dzīvokļi:

1.

Nākotnes 5 - 3, Puikules stacija, Brīvēznieku pag., Limbažu nov.

Dzīvoklis | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija						Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	
14/02/2023	1572513	66489000154	2/2	2	48.3	0.0	1900	39	39	1/1	483/1934	

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	1572513	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Darījuma tips	Pārdod	Platība	48.3 m ²
Darījuma datums	14/02/2023	Iekštelpu platība	48.3 m ²
Reģistrācijas datums	27/02/2023	Ārtelpas	0.0 m ²
Pārdevēja tips	Valsts vai pašvaldība	Istabas	2
Pircēja tips	Fiziska persona	Stāvs	2/2
Būves informācija		Telpu grupas kadastra apzīmējums	66480030025014004
Platība	209.2 m ²	Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Apbūves laukums	149.9 m ²	Telpu grupas daļas	1/1
Tilpums	842 m ³		
Stāvi	2		
Fiziskais nolietojums	40%		
Uzcelšanas gads	1960		
Būves kadastra apzīmējums	66480030025014		
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	66480030025014		
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)		
Būves daļas	483/1934		
Būves ārējo materiāls	2908 - Siikātkieģeļi		

2.

Bisnieki - 2, Pāles pag., Limbažu nov.
Dzīvoklis | Kļeģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
18/06/2024	1886686	66689000034	1/2	2	46.9	0.0	1200	26	26	1/1	469/2312

Informācija Darījumi 3 Attēli Komentāri Karte

Darījuma informācija

ID: 1886686
Darījuma tips: Pārdod
Darījuma datums: 18/06/2024
Reģistrācijas datums: 04/07/2024
Pārdevēja tips: Fiziska persona
Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 248.4 m²
Apbūves laukums: 175.0 m²
Tilpums: 998 m³
Stāvi: 2
Fiziskais nolietojums: 35%
Uzcelšanas gads: 1960
Būves kadastra apzīmējums: 66680040251001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 66680040251001
Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas: 469/2312
Būves āršien materiāls: 212 - Kļeģeļu mūris 2,5 kļeģeļu biezumā vai biežāks

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1
Platība: 46.9 m²
Iekštelpu platība: 46.9 m²
Ārtelpas: 0.0 m²
Istabas: 2
Stāvs: 1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums: 66680040251001002
Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas: 1/1

3.

Jaunsprīči - 5, Katvaru pag., Limbažu nov.
Dzīvoklis | Kļeģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
30/04/2024	1864962	66529000150	2/2	2	40.3	0.0	1600	40	40	1/1	403/3482

Informācija Darījumi 2 Attēli Komentāri Karte

Darījuma informācija

ID: 1864962
Darījuma tips: Pārdod
Darījuma datums: 30/04/2024
Reģistrācijas datums: 15/05/2024
Pārdevēja tips: Fiziska persona
Pircēja tips: Fiziska persona

Būves informācija

Platība: 452.5 m²
Apbūves laukums: 249.4 m²
Tilpums: 1846 m³
Stāvi: 2
Fiziskais nolietojums: 30%
Uzcelšanas gads: 1965
Būves kadastra apzīmējums: 66520030023001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts: 66520030023001
Būves veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas: 403/3482
Būves āršien materiāls: 212 - Kļeģeļu mūris 2,5 kļeģeļu biezumā vai biežāks

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits: 0/1
Platība: 40.3 m²
Iekštelpu platība: 40.3 m²
Ārtelpas: 0.0 m²
Istabas: 2
Stāvs: 2/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums: 66520030023001005
Telpu grupas lietošanas veids: Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas: 1/1

Tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Nākotnes 5 - 3, Puikules stacija, Brīvzemnieku pag., Limbažu nov.	Bisnieki - 2, Pāles pag., Limbažu nov.	Jaunsprīči - 5, Katvaru pag., Limbažu nov.	
Darījuma/piedāvājuma laiks		02.2023.	06.2024.	04.2024.	
Informācijas avots		www.cenubanka.lv	www.cenubanka.lv	www.cenubanka.lv	
Darījuma cena, EUR/kv.m.		1900	1200	1600	
Renovācija	nav	nav	nav	nav	
Zemes domājamā daļa	ir	nav	nav	nav	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	37.4	48.3	46.9	40.3	
t.sk. ārtelpas platība, kv.m.	0.0	0.0	0.0	0.0	
Dzīvokļa stāvs/ ēkas stāvi	1(1)	2(2)	1(2)	1(3)	
Ēkas celšanas gads	1958	1960	1960	1965	
Telpu apdares stāvoklis	nosacīti apmierinošs	slikts	slikts	apmierinošs	
Sērija	ķieģeļu ēka	ķieģeļu ēka	ķieģeļu ēka	ķieģeļu ēka	
Komunikācijas	krāsns apkure	elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, krāsns apkure	elektrība, krāsns apkure	elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, krāsns apkure	
Pārbūve, neatbilstība plānojumam	nav	nav	nav	nav	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		% EUR	% EUR	% EUR	
Cena, EUR			1900	1200	1600
Īpašuma tiesības		0% 1900	0% 1200	0% 1600	
Finansējuma apstākļi		0% 1900	0% 1200	0% 1600	
Darījuma apstākļi		0% 1900	0% 1200	0% 1600	
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0% 1900	0% 1200	0% 1600	
Darījuma veikšanas laiks		0% 1900	0% 1200	0% 1600	
Koriģētā darījuma cena, EUR		1900	1200	1600	
Vienības cena, EUR/kv.m.		39.34	25.59	39.70	
Objekta atrašanās vietas faktors		0% 0.00	5% 1.28	0% 0.00	
Novietojums, infrastruktūra		0%	5%	0%	
Novietojums kvartālā		0%	0%	0%	
Apkārtnes ietekme		0%	0%	0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%	0%	0%	
Zemes īpašuma tiesības		5% 1.97	5% 1.28	5% 1.99	
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		0% 0.00	10% 2.56	-15% -5.96	
Arhitektūra, sērija un plānojums		0%	0%	0%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%	
Dzīvokļa novietojums ēkā		0%	0%	0%	
Lifta esamība		0%	0%	0%	
Dzīvokļa iekštelpu apdare		10%	15%	-5%	
Inženierkomunikācijas		-10%	-5%	-10%	
Iebūvētas mēbeles		0%	0%	0%	
Dzīvokļa platības ietekmes faktors		5% 1.97	5% 1.28	1% 0.40	
Ārtelpu platības ietekme		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
Autostāvvietas ietekmes faktors		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
Noliktavas telpas faktors		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
Teritorijas labiekārtojums		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
Apgrūtinājumu faktors (īres līgums)		0% 0.00	0% 0.00	0% 0.00	
Kopējā korekcija		10% 3.93	25% 6.40	-9% -3.57	
Koriģētā vienības vērtība, EUR	37.13	43.27	31.98	36.13	
Objekta tirgus vērtība, EUR		1389			

6. Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi **“Dzelzceļa māja 94. km”, dz. 3 Katvaru pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2024.gada 4.decembrī sastāda:

EUR 1 400 (viens tūkstotis četri simti eiro)

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Iļze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110

Nekustamā īpašuma ar adresi Katvaru pagasts, “Dzelzceļa māja 94.km”, dz.3, vērtējuma atskaite

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtētājs pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumu noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 16 lapām ar pielikumiem un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- 1) Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110,
- 2) Nodalījuma noraksts;
- 3) Izkopējumi no inventarizācijas lietas;
- 4) Izdruka no VZD Kadastra reģistra;

8. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana 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,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Ilze Apeine

Pielikumi



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *110*

Ilze Apeine

vārds, uzvārds

230471-10015

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 3. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 4. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 3. janvārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 11.11.2024 17:16:39

VIDZEMES RAJONA TIESA

Katvaru pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 358 3

Kadastra numurs: 6652 900 0128

Adrese: "Dzelzceļa māja 94. km" - 3, Katvaru pag., Limbažu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 3.		37.4 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66520030212001).	374/1844	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66520030212002).	374/1844	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66520030212003).	374/1844	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66520030212004).	374/1844	
1.6.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 66520030212005).	374/1844	
1.7.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 66520030212).	374/1844	
<i>Žurn. Nr. 300004864741, lēmums 23.05.2019, tiesnese Antra Bušmane</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīstas 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 kods 90009114631.	1	
1.2.	Pamats: 2019. gada 26. marta pašvaldības izziņa Nr. 4.7.6.1/19/12.		
<i>Žurn. Nr. 300004864741, lēmums 23.05.2019, tiesnese Antra Bušmane</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vērtēšanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina 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>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66520030212001003
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Dzelzceļa māja 94. km" - 3, Katvaru pag., Limbažu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.07.2000

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Valsts zemes dienesta
Vidzemes reģionālās nodaļas
Cēsu biroja galvenā

(vārds, uzvārds) entu apkalpošanas konsultante

Liene Legzdiņa

(paraksts)

Datums: 2019. gada 17. APRĪLIS

Izdrukas ID: 390002293919

Izdrukas datums: 17.04.2019

1 no 3

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....66520030212001003

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66520030212001

10.1.1. Adrese:....."Dzelzceļa māja 94. km", Katvaru pag., Limbažu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....I 122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....184.4

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....249.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....Nav

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....4

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1958

10.1.11. Nolietojums (%):.....45

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.07.2000

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

66520030212

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....66520030212002,

66520030212003, 66520030212004, 66520030212005

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66520030212001

Tipa kods	Tipa nosaukums
I1220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66520030212001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktīvais veids	Materiāls	Eksploatācija pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1958	35
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1958	45
Pārsegumi	Nav	Kokmateriāli	Nav	1958	55
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1958	60

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66520030212001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	249.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	184.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	774 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....66520030212001003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....37.4

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002293919	Izdrukas datums: 17.04.2019	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	37.4
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	16.1
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	21.3
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66520030212001003
16.1.1. Adrese:.....	"Dzelzceļa māja 94. km" - 3, Katvaru pag., Limbažu nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	37.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.07.2000
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	66520030212001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	66520030212

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66520030212001003
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	16.1	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	16.6	Nav
3	Veranda	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.4	2.4	4.7	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	66520030212001003
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Dokuments	
Apkure. Vietējā. Plīts	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Akas	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizēta	Dokuments	
Kanalizācija. Individuālā	Dokuments	
Kurināmais. Cietais	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	17.04.2019
-------------------------------------	------------

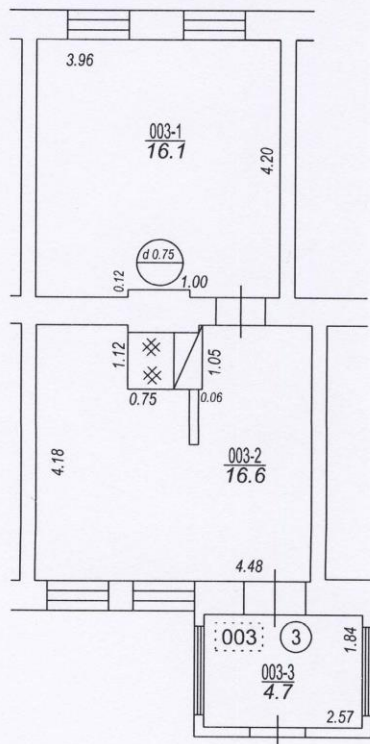
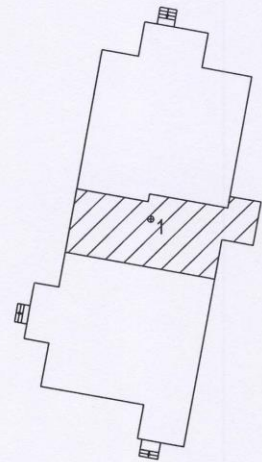
Izdrukas ID: 390002293919	Izdrukas datums: 17.04.2019	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	383611.07	549210.47



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
66520030212001003	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66529000128	-	2021	358	Katvaru pagasts, Limbažu novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	3
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2021
Kopplatība:	37.40
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2020 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2475 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2470 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2020 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2475 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2470 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
66520030212001003	"Dzelzceļa māja 94. km" - 3, Katvaru pag., Limbažu nov., LV-4061	934

Kadastrālā vērtība (EUR):	934
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	934 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1272 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1187 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.07.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	37.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	37.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	37.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	21.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	2.85	2.85	16.1	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	16.6	-
3	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.4	2.4	4.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Akas		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Individuālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 17.04.2019

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
66520030212	"Dzelzceļa māja 94. km", Katvaru pag., Limbažu nov., LV-4061	916.34	374/1844

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
66520030212001	"Dzelzceļa māja 94. km", Katvaru pag., Limbažu nov., LV-4061	-	374/1844	-
66520030212002	"Dzelzceļa māja 94. km", Katvaru pag., Limbažu nov., LV-4061	66.93	374/1844	Jā
66520030212003	"Dzelzceļa māja 94. km", Katvaru pag., Limbažu nov., LV-4061	70.99	374/1844	Jā
66520030212004	"Dzelzceļa māja 94. km", Katvaru pag., Limbažu nov., LV-4061	31.84	374/1844	Jā
66520030212005	"Dzelzceļa māja 94. km", Katvaru pag., Limbažu nov., LV-4061	0.41	374/1844	Jā

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114631	Limbažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	66529000128	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Katvaru pagasta zemesgrāmata	23.05.2019	-

Dokumenti			
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.03.2019	9.2/19/240	Limbažu novada pašvaldība; p.p Līga Vijčinska
Izziņa par kadastra objekta piederību	26.03.2019	4.7.6.1/19/12	Limbažu novada pašvaldība
Nodošanas un pieņemšanas akts	30.12.2011	-	Privatizācijas aģentūra AS; Limbažu novada dome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.