

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE **PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU NO** **NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

“GILUKALNS”, LIEPUPES PAGASTS, LIMBAŽU NOVADS



Vērtējuma atskaitē norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumu dēļ, vērtējuma atskaites saturs ir korigēts un šādā redakcijā vērtējuma atskaite ir izmantojama tikai izsoles dalībnieku informatīviem nolūkiem. Korigētā 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 18. oktobris

2025. gada 27. oktobris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

“Gilukalns”, Liepupes pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6660 009 0631)

un sastāv no

zemes gabala (kadastra apz. 6660 009 0628) ar kopējo platību 3,6 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6660 009 0126 001) ar kopplatību 104,1 m², šķūnis (kadastra apz. 6660 009 0126 002) ar kopplatību 45,6 m², šķūnis (kadastra apz. 6660 009 0126 003) ar kopplatību 37,2 m², šķūnis ar pagrabu (kadastra apz. 6660 009 0126 004) ar kopplatību 34,0 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 6660 009 0126 006) ar kopplatību 138,0 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 18. oktobrī.

Vērtējuma atskaite tiek sagatavota saskaņā ar Maksātnespējas procesa administratora 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 apgrūtinājumiem, 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 vērtējamās **1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 22 000 (Divdesmit divi tūkstoši eiro)

Vērtētāja darba apmaksa 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

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

Latvijas Īpašuma 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
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS.....	7
KLIMATS UN VIDE	8
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	8
FOTOATTĒLI.....	13
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	16
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	16
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	18
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	18
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	19
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	20
PIELIKUMI	21
ZEMES ROBEŽU PLĀNS.....	21

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Gilukalns", Liepupes pagasts, Limbažu novads
Kadastra numurs	6660 009 0631
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz. 6660 009 0628) ar kopējo platību 3,6 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6660 009 0126 001) ar kopplatību 104,1 m ² , šķūnis (kadastra apz. 6660 009 0126 002) ar kopplatību 45,6 m ² , šķūnis (kadastra apz. 6660 009 0126 003) ar kopplatību 37,2 m ² , šķūnis ar pagrabu (kadastra apz. 6660 009 0126 004) ar kopplatību 34,0 m ² un saimniecības ēka (kadastra apz. 6660 009 0126 006) ar kopplatību 138,0 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Lauku viensētas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Lauku viensētas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra reģistrā neregistrēta palīgēka. Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa dokumentācija un netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto, nav informācija par nelikumīgu celtniecību.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000597869, pamatojoties uz 2020. gada 20. februāra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Gilukalns", Liepupes pagastā, Limbažu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 6660 009 0628) un piecām būvēm (kadastra apz. 6660 009 0126 001; 6660 009 0126 002; 6660 009 0126 003; 6660 009 0126 004; 6660 009 0126 006), ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,1429 ha; - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs-0,1893 ha; - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-3,6 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,1430 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: 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	Maksātnespējas procesa administratore Rita Jureviča.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 18. oktobrī. Vērtētājs īpašumā nevienu nesastapa, līdz ar to netika nodrošināta iekštelpu apskate un

	fotofiksācija. Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodiskajiem norādījumiem un rekomendācijām par vērtējuma sagatavošanu tiesu izpildītāju vai maksātnespējas procesa administratoru 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 dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs.
Noteiktās vērtības 1/2 domājamās daļas vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 40 000 (Četrdesmit tūkstoši eiro) EUR 22 000 (Divdesmit divi tūkstoši eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 55% apmērā no tirgus vērtības.
Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 18. oktobris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2025. gada 27. oktobris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- zemesgrāmatas dati;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka 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

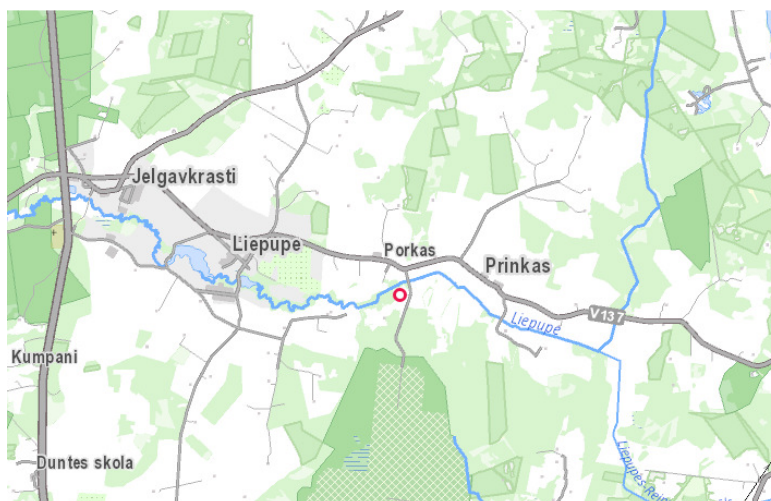
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas Liepupes pagastā, kas ir viena no Limbažu novada administratīvajām teritorijām Rīgas līča krastā. Robežojas ar sava novada Salacgrīvas, Vilķenes, Limbažu un Skultes pagastiem.¹

Vērtējamais objekts atrodas ~2,5 km no pagasta centra – Liepupes, ~15 km no Limbažiem, ~30 km no Saulkrastiem, ~70 km no Rīgas, ~7 km no Lembužiem (Rīgas jūras līča piekraste).

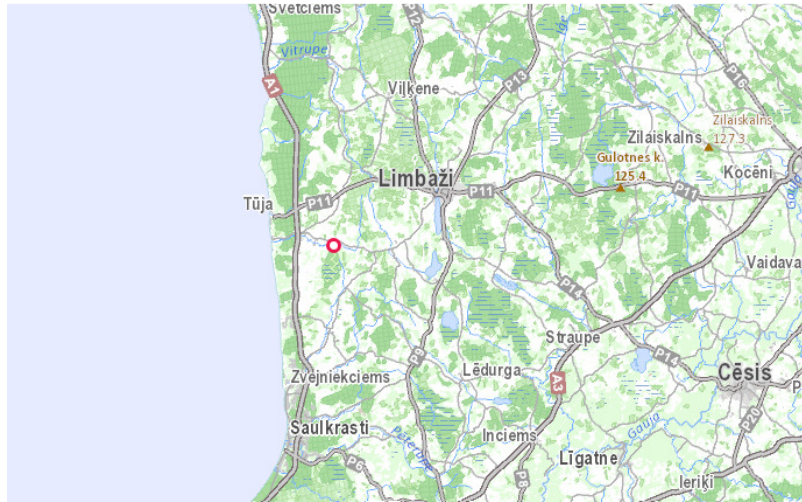
Pie vērtējamā objekta ir tieša un laba piebraukšana no pašvaldības nozīmes ceļa puses, kas ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Minētais piebraucamais ceļš nav caurbraucams - pa to brauc tikai to autotransporta dalībnieki, kuru īpašumi ir pie šī ceļa. Ceļa galapunkts ir Seķu purva teritorija (~1 km no vērtējamā objekta).

*Atrašanās vietas plāns:*²



¹ https://lv.wikipedia.org/wiki/Liepupes_pagasts

² www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvākajā apkārtnē atrodas atsevišķas lauku viensētas, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes. Liepupē (~2 km) atrodas Liepupes pamatskola, kas realizē arī pirmsskolas izglītības programmas, veikals. Citi infrastruktūras objekti pieejami Limbažu pilsētā (~15 km).

ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

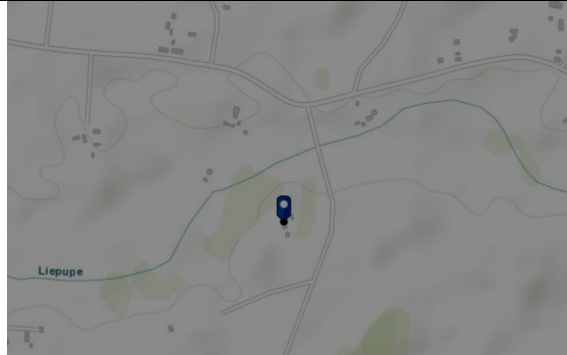
Zemes gabals ar kadastra Nr. 6660 009 0628 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 3,6 ha, kur lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir 2,03 ha (augļu dārzi 0,24 ha, pļavas 1,79 ha), mežu platība 0,61 ha, krūmāji 0,12 ha, zeme zem ūdeņiem 0,16 ha, zeme zem ēkām 0,22 ha, zeme zem ceļiem 0,03 ha, pārējās zemes platība 0,43 ha. Lauksaimniecības zemes vidējais kvalitātes novērtējums ir 25 balles, nav meliorēta. Zemes gabalam plānā ir neregulāra daudzstūra forma, zemes virsmas reljefs ir pamatā lēzens, ar kritumu uz upītes pusi. Zemes gabals ap apbūvi ir iekopta, pārējā daļā – neiekopta, saaugusi ar zāli un krūmājiem, piegružota ar vecām automašīnām. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem, Liepupes upīti un ar pašvaldības nozīmes ceļu. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja, šķūnis, šķūņa karkass, šķūnis ar pagrabu un saimniecības ēka, kā arī zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra reģistrā neregistrēta palīgēka.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/straupu iziešana 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.lvcmc.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
Piesārņojums, piesārņojuma riski un atliekas, un citi:	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Nav
Piesārņojuma atliekas	Nav
Ieguves 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 trokšnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais trokšnis - 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 informācija
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. 6660 009 0126 001
Apraksts pēc pieņemumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem	
Ēkas apjoms	2-stāva koka/akmens mūra (pieņemums) konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1938., daļēji atjaunota fasāde
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.

Nekustamais īpašums "Gilukalns", Liepupes pagasts, Limbažu novads

Apbūves laukums	108,0 m ²
Kopējā platība	104,1 m ²
Griestu augstums	2,3 m – 3,0 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Akmens mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas, akmens mūris (pieņēmums)
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Viļņotās tērauda loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti PVC konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārddurvis	Nav informācija
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā (pieņēmums)
Kanalizācija	Vietējā (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā (pieņēmums)
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa dokumentācija un netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto, nav informācija par nelikumīgu celtniecību.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Dzīvojamā māja ir fiziski un funkcionāli saistīta ar saimniecības ēku (kadastra apz. 6660 009 0126 006).

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	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	14.6	-
2	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	18.7	-
3	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.5	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	4.0	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	10.9	-
6	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	5.1	-
7	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	1.8	-
8	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	4.2	-
9	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	2	2.3	-	-	16.8	-
10	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.3	-	-	10.5	-

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

Apkures veids	Malkas apkure (pieņēmums)
Apsildāmā platība	104,1 m ²
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
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	
Sauļes enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav informācija
Elektroauto uzlādes iespējas	Tuvumā nav.
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	~2,5 km attālumā Liepupē
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav
Šķūņa ēka	
Kadastra apz. 6660 009 0126 003	
<i>Apraksts pēc pieņemumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	42,2 m ²
Kopējā platība	37,2 m ²
Griestu augstums	2,3 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņemumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Nav informācija
Kanalizācija	Nav informācija
Elektroapgāde	Nav informācija
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Nav informācija
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa dokumentācija un netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto, nav informācija par nelikumīgu celtniecību.

Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Šķūņa ēka ir bloķēta ar šķūni ar pagrabu (kadastra apz. 6660 009 0126 004).
-------------------------------	---

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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	21.1	-
2	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	16.1	-

Šķūnis ar pagrabu	Kadastra apz. 6660 009 0126 004
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka ar pagrabstāvu
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	17,9 m ²
Kopējā platība	34,0 m ²
Griestu augstums	2,0 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Akmens mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes
Ēkas ārējo apdare	Koka dēļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Nav
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Nav informācija
Kanalizācija	Nav informācija
Elektroapgāde	Nav informācija
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Nav informācija
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa dokumentācija un netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto, nav informācija par nelikumīgu celtniecību.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Šķūnis ar pagrabu ir bloķēta ar šķūņa ēku (kadastra apz. 6660 009 0126 003).

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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	15.3	-
2	Pagabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	8.4	-
3	Pagabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	6.1	-
4	Ieeja pagrabā	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	4.2	-

Saimniecības ēka	Kadastra apz. 6660 009 0126 006
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēkas apjoms	2-stāva koka/akmens mūra (pieņēmums) konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	142,9 m ²
Kopējā platība	138,0 m ²
Griestu augstums	1,85 m – 3,0 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Akmens mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas/akmens mūris (pieņēmums)
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Viļņotās tērauda loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Iestikloti PVC konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Nav informācija
Kanalizācija	Nav informācija
Elektroapgāde	Nav informācija
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Nav informācija
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa dokumentācija un netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto, nav informācija par nelikumīgu celtniecību.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Saimniecības ēka ir fiziski un funkcionāli saistīta ar dzīvojamo māju (kadastra apz. 6660 009 0126 001).

Telpu eksplikācija:

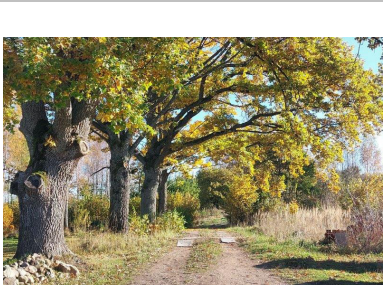
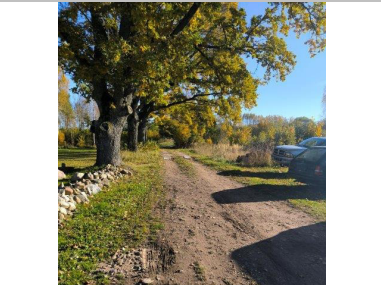
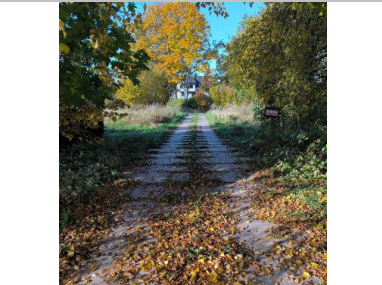
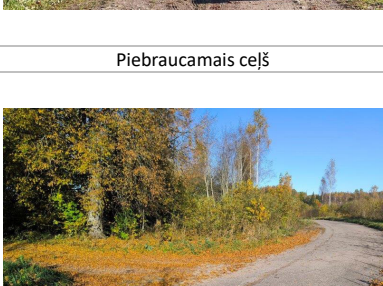
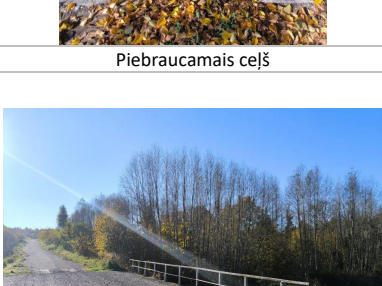
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	47.7	-
2	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.2	-
3	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	33.2	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	11.7	-
5	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	13.7	-
6	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	6.9	-
7	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	4.0	-
8	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.85	-	-	4.2	-
9	Veranda	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.85	-	-	13.4	-

Uz zemes gabala atrodas palīgēka:

- koka konstrukcijas **šķūnis** (kadastra apz. 6660 009 0126 002) ar kopējo platību 45,6 m². Ēkai ir tikai karkass.

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6660 009 0126 001) un saimniecības ēkas (kadastra apz. 6660 009 0126 006) fasādes skati		
		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6660 009 0126 001) un saimniecības ēkas (kadastra apz. 6660 009 0126 006) fasādes skati	Šķūņa ēkas - karkass (kadastra apz. 6660 009 0126 002) fasādes skats	Šķūnis (kadastra apz. 6660 009 0126 003) un šķūnis ar pagrabu (kadastra apz. 6660 009 0126 004) fasādes skati
		
Neregistrēta palīgēka		Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati		
		
Īpašuma kopskati		

		
	Īpašuma kopskati	
		
	Īpašuma kopskati	
		
	Īpašuma kopskati	
		
Piebraucamais ceļš	Piebraucamais ceļš	Piebraucamais ceļš
		
Pašvaldības ceļš ar pagriezienu uz īpašumu	Pašvaldības ceļš	

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: lauku viensētas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Gilukalns”, Liepupes pagastā, Limbažu novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **lauku viensētas 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 korigēt 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 izvēlētajās 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 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 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 ~2,5 km no pagasta centra – Liepupes, ~15 km no Limbažiem, ~30 km no Saulkrastiem, ~70 km no Rīgas, ~7 km no Lembužiem (Rīgas jūras līča piekraste);
- īpašums robežojas ar Liepupes upīti;
- ir tieša un laba piebraukšana no asfaltēta pašvaldības ceļa puses - nav caurbraucams (pa to brauc tikai to autotransporta dalībnieki, kuru īpašumi ir pie šī ceļa);
- optimāla zemes gabala kopplatība piemājas vajadzībām (3,6 ha).

Negatīvie:

- vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- lauksaimniecības zemes daļa nav iekopta un iekultivēta;
- apmierinošs infrastruktūras līmenis;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas “Gilukalns”, Liepupes pagastā, Limbažu novadā un sastāv no **zemes gabala (kadastra apz. 6660 009 0628) ar kopējo platību 3,6 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6660 009 0126 001) ar kopplatību 104,1 m², šķūnis (kadastra apz. 6660 009 0126 002) ar kopplatību 45,6 m², šķūnis (kadastra apz. 6660 009 0126 003) ar kopplatību 37,2 m², šķūnis ar pagrabu (kadastra apz. 6660 009 0126 004) ar kopplatību 34,0 m² un saimniecības ēka (kadastra apz. 6660 009 0126 006) ar kopplatību 138,0 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 18. oktobrī varētu būt:

EUR 22 000 (Divdesmit divi tūkstoši eiro)

PIELIKUMI

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

