

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

JŪRMALAS IELA 55, SALACGRĪVA, LIMBAŽU NOVADS



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

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 19. aprīlis

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Ditai Voronovai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

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

Jūrmalas ielā 55, Salacgrīvā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6615 007 0067)

un sastāv no

zemes gabala ar kopējo platību 1 254 m² un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6615 007 0067 001) ar platību 66,9 m², saimniecības ēka (kadastra apz. 6615 007 0067 002) ar platību 44,0 m², siltumnīca (kadastra apz. 6615 007 0067 003) ar platību 27,0 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 19. aprīlī.

Vērtētājam nav precīzas informācijas par īpašuma reālo lietošanas sadali, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību starp īpašniekiem. 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.

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

Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aprgrūtinājumiem, 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 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 esam secinājuši, ka visiespējamākā **vērtējamās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas pieder fiziskai personai**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 9 200 (Deviņi tūkstoši divi 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

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.....	7
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	8
KLIMATS UN VIDE	8
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVITĀTE	10
FOTOATTĒLI.....	11
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	13
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	15
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	16
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	17
PIELIKUMI	18
ZEMES GABALA PLĀNS	18

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	Jūrmalas iela 55, Salacgrīva, Limbažu novads
Kadastra apzīmējumi	6615 007 0067
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 1 254 m ² un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6615 007 0067 001) ar platību 66,9 m ² , saimniecības ēka (kadastra apz. 6615 007 0067 002) ar platību 44,0 m ² , siltumnīca (kadastra apz. 6615 007 0067 003) ar platību 27,0 m ² . <i>Vērtētājam nav precīzas informācija par īpašuma reālo lietošanas sadali vai lietošanas kārtību, līdz ar to vērtība noteikta, neņemot vērā nekustamā īpašuma kopīpašnieku noteikto lietošanas kārtību starp īpašniekiem. 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Saimniecības ēkai (kadastra apz. 6615 007 0067 002) ir izbūvēts otrais stāvs, fasāde renovēta. Ārējās pazīmes liecina, ka ēka varētu būt pielāgota dzīvojamās mājas funkcijām. Vērtētājam nav iesniegta informācija par ēkas pārbūves likumību un tehniskajiem parametriem. Uz zemes gabala ir neregistrētas divas mazēkas: šķūnis ar aptuveno platību ~25 m ² un lapene ar aptuveno platību ~15 m ² , kā arī siltumnīca ar aptuveno platību ~10 m ² .
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Salacgrīvas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 244, 2019. gada 10. maija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Jūrmalas ielā 55, Salacgrīvā, Limbažu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 6615 007 0067) un trijām būvēm (kadastra apz. 6615 007 0067 001; 6615 007 0067 002; 6615 007 0067 003), ir nostiprinātas: <ul style="list-style-type: none"> • ½ domājamās daļas fiziskai personai; • ½ domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu-0,0007 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem-0,0035 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam-0,0061 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku-0,0007 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap militāro jūras novērošanas tehnisko līdzekli-0,1254 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0017 ha; • biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-0,1254 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0003 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku-0,1254 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts.

	Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, 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 2026. gada 19. aprīlī. Īpašumā sastaptā persona nedeva atļauju ieiet īpašuma teritorijā, līdz ar to netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate un fotofiksācija. 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 reģistrā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.
Noteiktās 1/2 domājamās daļas vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 18 500 (Astoņpadsmit tūkstoši pieci simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 9 200 (Deviņi tūkstoši divi simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2026. gada 19. aprīlis.
Atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma izdrukā;
- Objekta apskate dabā;
- LR VZD Kadastra sistēmas dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu tirgus datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com.
- <https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>.

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 nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Ēku un zemes gabalu 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 Salacgrīvā, kas ir pilsēta Vidzemes ziemeļos, Limbažu novadā, Salacas upes grīvā. Attālums no Salacgrīvas līdz Rīgai ~100 km, līdz Limbažiem ~50 km, līdz Valmierai ~90 km, līdz Tallinai ~200 km.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Salacgrīvas pilsētas centra teritorijā – Limbažu ostas tuvumā (~1 km), ~900 m no autoceļa A1 (Rīga (Baltezers) – Igaunijas robeža (Ainaži)). Īpašums atrodas privātmāju rajonā – Jūrmalas, Dārza, Priežu un Avotu ielu apbūves kvartālā. Pie vērtējamā objekta ir tieša piebraukšana gan pa grants seguma Jūrmalas ielu, gan pa grants seguma Dārza ielu. Gar īpašumu ir mazaktīva gājēju un transporta kustība. Jūra ir ~200 m attālumā.

Atrašanās vietas plāns:¹



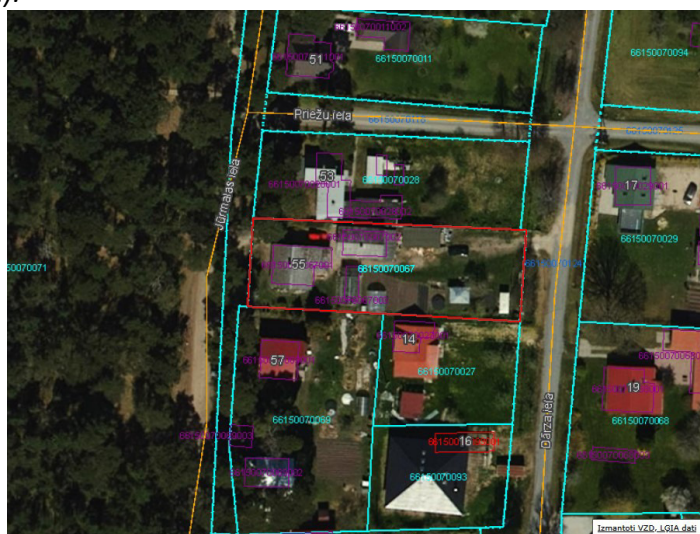
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Īpašums atrodas pilsētas privātmāju teritorijā, nepieciešamie infrastruktūras objekti atrodas dažādos attālumos: ~3 km Salacgrīvas vidusskola, ~3 km Salacgrīvas Mūzikas skola un Mākslas skola, ~3 km pirmsskolas izglītības iestāde "Vilnītis", ~1 km veikals "Top" un blakus ir publiskais rotaļu laukums, ~1 km attālumā pārtikas veikals "Maxima X", ~1 km Benu aptieka, ~1,7 km Salacgrīvas tirgus, ~2 km Salacgrīvas kultūras nams, ~2 km degvielas uzpildes stacija "Circle K".

¹ <https://lvmgeo.lvm.lv/?loc=540414;308053;2>

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

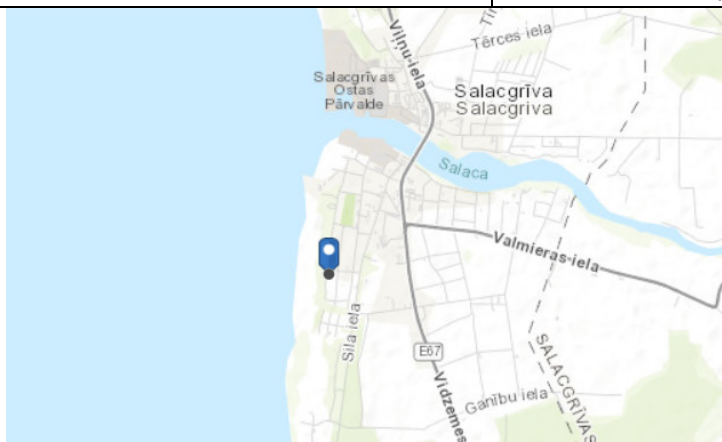
Zemes gabals ar kadastra Nr. 6615 007 0067 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 1 254 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra taisnstūra forma, zemes virsmas reljefs ir līdzens. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem, ar Jūrmalas un Dārza ielām. Zemes gabals ir iezogots ar metāla sētu. Uz zemes gabala atrodas vērtējamā apbūve – dzīvojamā māja, saimniecības ēka, siltumnīca, kā arī neregistrētas divas mazēkas/palīgēkas un siltumnīca. Zemes gabala brīvajā daļā atrodas zālājs, dekoratīvi apstādījumi, atsevišķi augļu koki un ogulāji, mazdārziņš. Zemes gabals vērtēšanas dienā ir uzturēts, īpašums apdzīvots.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu 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://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

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
leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	Nav
Bīstamu objektu tuvums	Nav
Gaisa piesārņojums	Nav
Citi piesārņojuma avoti	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	Nevajag
Trokšņa piesārņojums:	
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	Nav
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	Nav
Vējš un temperatūra:	
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	Nav
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	Nav 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. 6615 007 0067 001
Apraksts saskaņā ar pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlika datiem	
Ēka apjoms	1-stāva vieglbetona konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1991.
Apbūves laukums	91,6 m ²
Kopējā platība	66,9 m ²
Griestu augstums	2,45 m – 2,55 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetona bloki
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka pildījumu
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcements loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Balto ķieģeļu apšuvums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Logi stikloti koka un PVC rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums (saskaņā ar pieņēmumiem un LR VZD Kadastra sistēmas datiem)	
Ūdensapgāde	Aukstais – no centralizētiem tīkliem (pieņēmums); Karstais – nav informācija
Kanalizācija	Vietējā – izsmeljamā bedre (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums pilsētas tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā (pieņēmums)
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmā norādītie dati ir ticami un atbilst dabā esošajam.

Telpu eksplikācija:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	19.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	13.6	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	2.55	2.55	10.4	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	2.55	2.55	6.7	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	2.55	2.55	3.4	-
6	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	2.45	2.45	2.7	-
7	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	2.45	2.45	1.2	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.45	2.45	2.45	9.4	-

BŪVES ILGTSPĒJA UN ENERGOEFEKTIVĪTĀTE

1. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

Apkures veids	Vietējā krāsns (pieņēmums)
Apsildāmā platība	Nav precīza informācija
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts būvniecības informācijas sistēmā (BIS)
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	Nē

2. Ar Eiropas Savienības taksonomiju saistītie jautājumi

Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma	Nē
Ēka ir paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nē

3. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija

Saules enerģija (ir/nav; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	Nav informācija

4. 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	~1 km attālumā e-mobi uzlādes stacija (Rīgas iela 13, Salacgrīva)
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Salacgrīvas autoosta atrodas ~1,5 km attālumā
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav informācija

Saimniecības ēka	Kadastra apz. 6615 007 0067 002
<i>Apraksts saskaņā ar pieņēmumiem, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ēka apjoms	2-stāva ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1980.
Apbūves laukums	66,0 m ²
Kopējā platība	44,0 m ²
Griestu augstums	Nav informācija
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka konstrukcijas

Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas
Jumta segums	Azbestcements loksnes
Ēkas ārsienu apdare	Apmetums un krāsojums
Iekštelpu apdare	Griesti – nav informācija; Sienas – nav informācija; Grīdas – nav informācija.
Logi	Logi stikloti PVC rāmjos
Kāpnes	Metāla
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
Vārti	Nav
Ēkas labiekārtojums un aprīkojums (pēc pieņēmumiem un LR VZD Kadastra sistēmas datiem)	
Ūdensapgāde	Aukstais – no centralizētiem tīkliem (pieņēmums); Karstais – nav informācija
Kanalizācija	Vietējā (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums pilsētas tīkliem
Gāzes apgāde	Nav
Siltumapgāde	Vietējā (pieņēmums)
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmā norādītie dati ir ticami un atbilst dabā esošajam. Vērtētājam nav iesniegta informācija par ēkas pārbūvi un renovācijas likumību, kā arī nav zināmi ēkas faktiskie tehniskie parametri.

Telpu eksplikācija: nav pieejama.

- ģipša sastāvā ir stikla konstrukcijas siltumnīca (kadastra apz. 6615 007 0067 003), kas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
- uz zemes gabala atrodas neregistrētas mazēkas-palīgēkas: koka konstrukcijas šķūnis ar aptuveno platību ~25 m² un koka konstrukcijas lapene ar aptuveno platību ~15 m², kā arī vēl viena siltumnīca ar aptuveno platību ~10 m². Vērtētājam nav informācija par šo būvju precīziem tehniskajiem parametriem.

FOTOATTĒLI





LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Individuālās dzīvojamās mājas apbūve.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jūrmalas ielā 55, Salacgrīvā, Limbažu novadā**, labākais izmantošanas veids ir pašreizējais – **individuālās dzīvojamās mājas apbūve**. Mūsu novērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

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

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un

pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos,

atkarībā no izvēlētās 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 koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Ienākumu pieeja

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

Izmaksu pieeja

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

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN 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:

- atrodas Salacgrīvā – privātmāju rajonā;
- ~200 m attālumā ir jūra;
- ~1 km attālumā ir autoceļš A1 (Rīga (Baltezers) – Igaunijas robeža (Ainaži));
- labs infrastruktūras nodrošinājums;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- ir tieša un ērta piebraukšana.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate;
- apbūves tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- vērtētājam nav nodrošināta informācija par saimniecības ēkas pārbūves un renovācijas likumību, un tehniskajiem parametriem;
- piebraukšana pa grants seguma ielām.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par **1/2 domājamām daļām no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **Jūrmalas ielā 55, Salacgrīvā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6615 007 0067)** un sastāv no **zemes gabala ar kopējo platību 1 254 m²** un **apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6615 007 0067 001) ar platību 66,9 m²**, **saimniecības ēka (kadastra apz. 6615 007 0067 002) ar platību 44,0 m²**, **siltumnīca (kadastra apz. 6615 007 0067 003) ar platību 27,0 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 19. aprīlī varētu būt:

EUR 9 200 (Deviņi tūkstoši divi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

