

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE “JAUNĪVES”, VIDRIŽU 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:

2026. gada 18. janvāris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2026. gada 20. janvāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Jaunīves”, Vidrižu pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6684 001 0511)

un sastāv no

zemes gabala (kadastra apzīmējums 6684 001 0017) ar kopējo platību 2 000 m²,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 18. janvārī.

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

Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no 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 esam secinājuši, ka visiespējamākā piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā varētu būt:

EUR 1 600 (Viens tūkstotis seši simti 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.

Cieņā

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
ĀTRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	7
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	7
KLIMATS UN VIDE	9
FOTOATTĒLI.....	10
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	10
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	14
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	16
PIELIKUMI	17
ZEMES GABALA PLĀNS	17

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Jaunīves", Vidrižu pagasts, Limbažu novads
Kadastra Nr.	6684 001 0511
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 6684 001 0017) ar kopējo platību 2 000 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Neizmantots zemes gabals.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānojumu 2012.-2024. gadam, Limbažu novada plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanas karti, zemes gabals atrodas Lauku tipa apbūves teritorijā (DZL).
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Vidrižu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000584244, 2018. gada 6. decembra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Jaunīves", Vidrižu pagastā, Limbažu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 6684 001 0017) ar platību 2000 m ² , ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos-0,2 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,0074 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku-0,0018 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam-0,0077 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas/reālsadales līgumi: zemesgrāmatā nav reģistrēti. Par citiem iespējamiem līgumiem vērtētājs nav informēts. Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, izņemot tos, kas ir minēti šajā vērtējumā.
Vērtējuma atskaites uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtējumu atskaiti nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām vai citiem mērķiem bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.
Pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 18. janvārī.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra sistēmā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami.
Noteiktās vērtības	
Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 2 600 (Divi tūkstoši seši simti eiro) EUR 1 600 (Viens tūkstotis seši simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena

Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 18. janvāris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2026. gada 20. janvāris.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- Zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu bāze www.ss.com;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- Limbažu novada attīstības dokumenti.

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 gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Limbažu novada teritorijas plānojums 2012.-2024. gadam. Šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde.

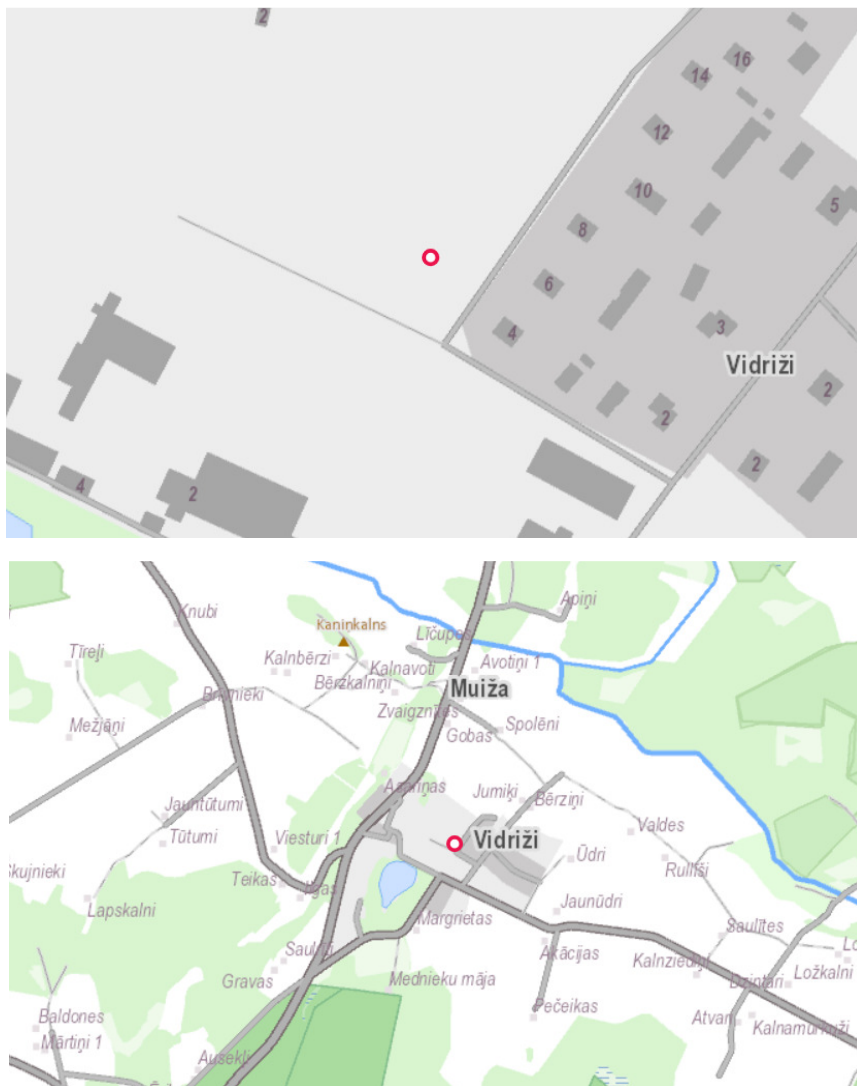
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

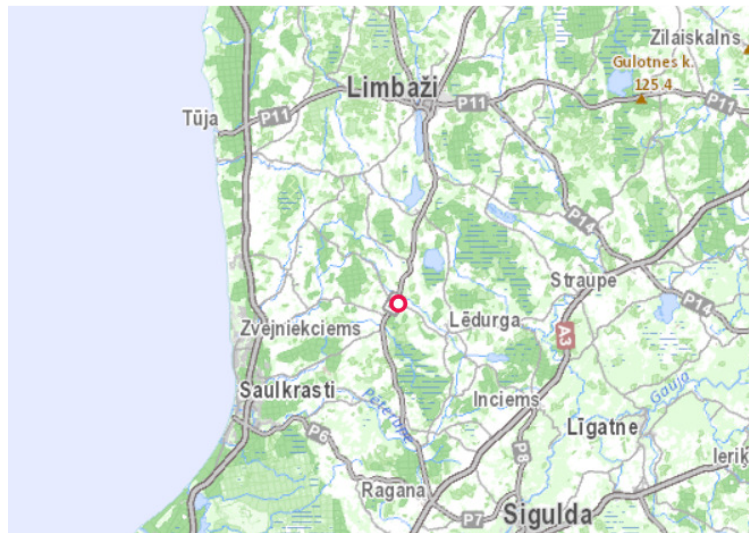
Nekustamais īpašums atrodas Vidrižos, kas ir apdzīvota vieta Limbažu novada Vidrižu pagastā. Izvietojusies pagasta vidusdaļā pie autoceļa P9 (Ragana-Limbaži) ~20 km no novada centra Limbažiem un ~65 km no Rīgas.

Vērtējamais objekts atrodas Vidrižos. Pie vērtējamā objekta ir tieša un laba piebraukšana no Jasmīnu ielas puses, kas ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas pie valsts vietējā autoceļa V128 (Straupe-Lēdurga-Vidriži-Skulte), ~250 m attālumā. Apkārtējie ceļu tīkli ir ar asfalta segumu.

Atrašanās vietas plāns:¹



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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vidrižos ir labi attīstīta vietējā infrastruktūra, šeit ir pieejama Vidrižu pamatskola, kas īsteno pamatskolas un pirmsskolas izglītības programmas, veikals "Lats", kultūras nams. Citi objekti pieejami Limbažu pilsētā (~20 km) vai Skultē (~15 km).

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala ortofoto plāns, kadastra Nr. 6684 001 0017 (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):

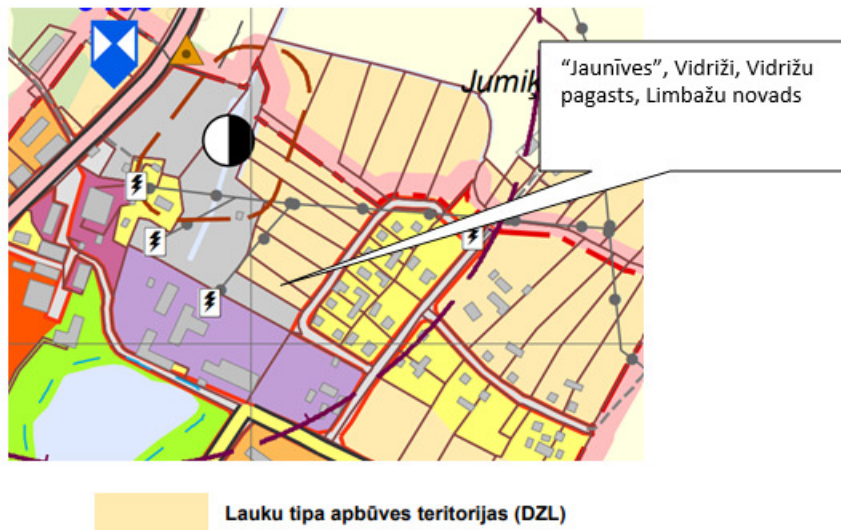


Zemes gabala kopējā platība ir 2000 m². Zemes gabalam plānā ir regulāra taisnstūra forma, zemes virsmas reljefs lēzens. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem un ar Jasmīnu ielu. Zemes gabals ir neiekopts – saaudzis ar zāli. Īpašumam nav pieslēgums pie centralizētajām inženierkomunikācijām. Iespējams pieslēgties centralizētiem elektrības un kanalizācijas tīkliem.

ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānojumu 2012.-2024. gadam, Limbažu novada plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanas karti, zemes gabals atrodas Lauku tipa apbūves teritorijā (DZL).

Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Limbažu novada teritorijas plānojumu 2012.-2024. gadam, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



Lauku tipa apbūves teritorijas (DZL) ir izvietojamas ciemu teritorijās (zemesgabali, kas ciemu robežu maiņas sakarā nav vairs ciemu teritorijā, bet spēkā esošajā pagasta teritorijas plānojumā zemesgabaliem noteikta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana savrupmāju apbūves teritorijas, kā arī zemesgabali, kas atrodas ciemu teritorijā, bet kuriem spēkā esošajos pagasta teritorijas plānojumos noteikta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana lauksaimniecības teritorijas), tiešā pilsētas un ciemu robežu tuvumā, izvietojama pie autoceļiem, tā ir veidojama kā pāreja no blīvās apdzīvotu vietu apbūves uz lauku teritorijām.

Galvenais zemesgabala izmantošanas veids: savrupmājas (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja) ar piemājas saimniecību un lauksaimnieciskā izmantošana, bet palīgizmantošana – citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.

Atļautā izmantošana:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas);
- viesu nams, lauku tūrisma mītnes, motelis u.c. īslaicīgas apmešanās ēkas un ar to saistītās funkcionālās ēkas;
- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
- lauksaimnieciskā darbība;
- zivsaimniecība, dīķsaimniecība;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
- objekti, kas nepieciešami teritorijas funkcionēšanai.

Palīgizmantošana:

- lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumi;
- lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas;
- lauksaimniecības produktu ražošanai, pārstrādei un glabāšanai nepieciešamās būves;
- infrastruktūras objekti, kas nepieciešami teritorijas funkcionēšanai.

Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība: 5000 m².

Maksimālais apbūves blīvums: 25 %.

Maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi.

Apbūves maksimālais augstums: 12 m līdz jumta korei.

Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide): 6 m; pie valsts autoceļiem saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām, pie pašvaldības ceļiem 30 m no ceļa ass.

Zemes vienības minimālā fronte: 30 m.

Nosacījumi saimniecības ēkām:

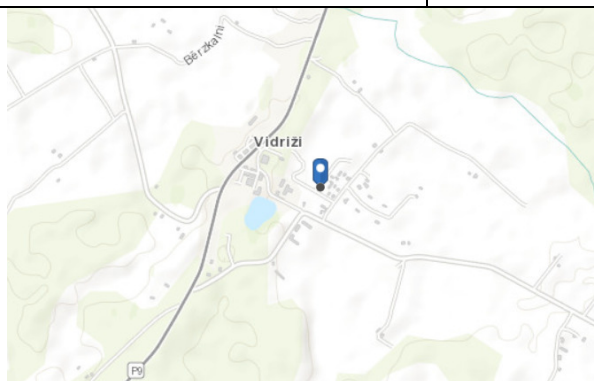
- saimniecības ēkas ir izvietojamas ne tuvāk kā 10 m no blakus esošām dzīvojamām ēkām;
- komposta glabāšanas vietas un mēslu krātuves ir norobežojamas ar atbalsta sienām.

Citi teritorijas izmantošanas noteikumi:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes lietošanas kategorijas maiņu veic tikai zem ēkām, būvēm un ceļiem normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

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

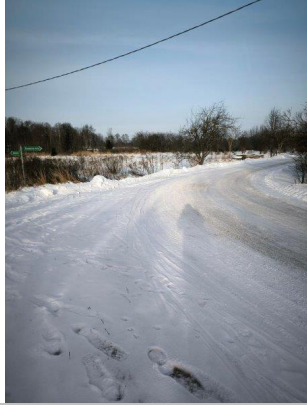


Avots: <https://geodata.lvsmc.lv>

Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/ugsne:	
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	Nav

gadā	
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
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

FOTOATTĒLI

		
Zemes gabala kopskats	Zemes gabala kopskats	Zemes gabala kopskats
		
Zemes gabala kopskats	Zemes gabala kopskats	Zemes gabala kopskats
		
Zemes gabala kopskats	Jasmīnu ielas skats	Jasmīnu ielas skats

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: neizmantots zemes gabals.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Jaunīves”, Vidrižu pagastā, Limbažu novadā, labākais izmantošanas veids** – saskaņā ar Limbažu novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gada, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Mūsu novērtējuma atskaite 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:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 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, vērtējamajam 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 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 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 vērtējamais īpašums tiek vērtēta kā zemes gabals.

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 Vidrižos, ~20 km no novada centra Limbažiem un ~65 km no Rīgas;
- apkārtējie ceļu tīkli ir ar asfalta segumu;
- labs vietējais infrastruktūras nodrošinājums;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- laba un tieša piebraukšana no Jasmīnu ielas puses, kas ir ar asfalta segumu;
- zemes gabala kopplatība (2000 m²);
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs.

Negatīvie:

- nav pieslēgums centralizētājām inženierkomunikācijām.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas **“Jaunīves”, Vidrižu pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6684 001 0511) un sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 6684 001 0017) ar kopējo platību 2 000 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 1 600 (Viens tūkstotis seši simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

