

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

“URGAS”, SALACGRĪVAS PAGASTS, LIMBAŽU NOVADS



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

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 5. janvāris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2026. gada 8. janvāris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Urgas”, Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6672 004 0043)** un sastāv no

zemes gabala (kadastra apz. 6672 004 0043) ar kopējo platību 11,6 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6672 004 0043 001) ar platību 85,0 m², pagrabs (kadastra apz. 6672 004 0043 002) ar platību 26,9 m², klēts (kadastra apz. 6672 004 0043 003) ar platību 68,6 m², kūts (kadastra apz. 6672 004 0043 004) ar platību 159,1 m², pirts (kadastra apz. 6672 004 0043 006) ar platību 13,9 m² un šķūnis (kadastra apz. 6672 004 0043 007) ar platību 147,8 m²,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 5. janvārī.

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

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 mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā vērtējamās **fiziskas personas 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 11 300 (Vienpadsmit tūkstoši trīs 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.

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.....	8
ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS.....	8
KLIMATS UN VIDE	9
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
FOTOATTĒLI.....	11
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	17
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	17
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	18
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	19
PIELIKUMI	20
ZEMES ROBEŽU PLĀNS	20

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Urgas", Salacgrīvas pagasts, Limbažu novads
Kadastra numurs	6672 004 0043
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals (kadastra apz. 6672 004 0043) ar kopējo platību 11,6 ha un apbūve: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6672 004 0043 001) ar platību 85,0 m ² , pagrabs (kadastra apz. 6672 004 0043 002) ar platību 26,9 m ² , klēts (kadastra apz. 6672 004 0043 003) ar platību 68,6 m ² , kūts (kadastra apz. 6672 004 0043 004) ar platību 159,1 m ² , pirts (kadastra apz. 6672 004 0043 006) ar platību 13,9 m ² un šķūnis (kadastra apz. 6672 004 0043 007) ar platību 147,8 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Lauku viensētas apbūve ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamu zemi.
Labākais izmantošanas veids	Lauku viensētas apbūve ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamu zemi.
Apbūves stāvoklis	Pieņemts kā apmierinošs.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija. Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa dokumentācija un netika nodrošināta iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Salacgrīvas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000156542, pamatojoties uz tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Urgas", Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 6672 004 0043) un apbūves: būve-dzīvojamā māja (kadastra apz. 6672 004 0043 001) un piecas būves (kadastra apz. 6672 004 0043 002; kadastra apz. 6672 004 0043 003; kadastra apz. 6672 004 0043 004; kadastra apz. 6672 004 0043 006; kadastra apz. 6672 004 0043 007), ir nostiprinātas: • 1/2 domājamās daļas fiziskai personai; • 1/2 domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēta lietu tiesība, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu: • Uz 1996. gada 12. marta Vienošanās pamata nodibināts ceļa servitūts par labu zemes gabalam "Urgas – 1". Minētais apgrūtinājums <i>būtiski neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ceļa servitūta teritorija-0,2 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju-0,1666 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0101 ha; • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-2,5831 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti-2,3647 ha; • biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-11,6 ha; • dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-2,5831 ha; • pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma

	teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-2,5831 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	Zvērināta tiesu izpildītāja Dita Voronova.
Objekta apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 5. janvārī. Ārējās pazīmes liecina, ka īpašums ir neapdzīvots. Vērtētājam netika nodrošināta apbūves iekštelpu apskate un foto fiksācija. 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 dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem. Vērtētājam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs.
Noteiktās vērtības 1/2 domājamās daļas vērtības Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 22 600 (Divdesmit divi tūkstoši seši simti eiro) EUR 11 300 (Vienpadsmit tūkstoši trīs simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības.
Piespiedu pārdošanas termiņš	Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 5. janvāris.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas un noformēšanas datums	2026. gada 8. janvāris.

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.

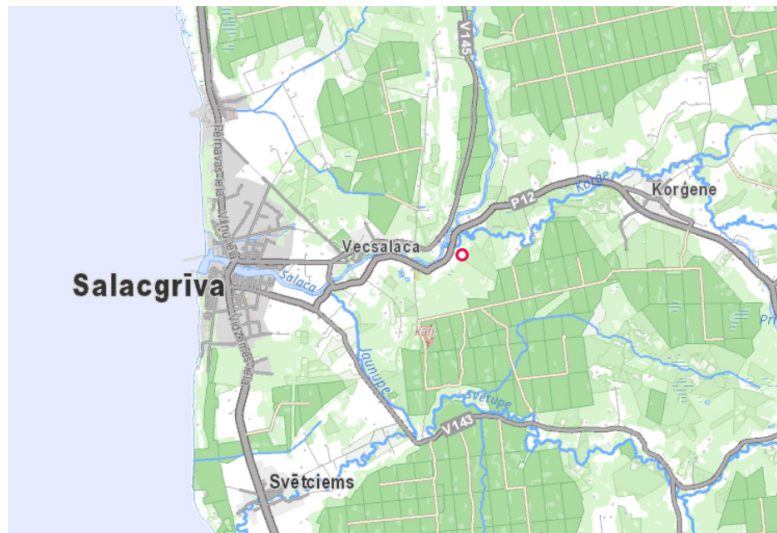
Izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta 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.



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Apkārtnē apbūve – līdzvērtīga lauku viensētu apbūve, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojami zemes gabali, ~500 m attālumā Salacas upe. Infrastruktūras objekti pieejami Salacgrīvas pilsētā (~7 km), kur pieejami visa veida dzīvošanai nepieciešamie objekti, tai skaitā izglītības iestādes.

ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

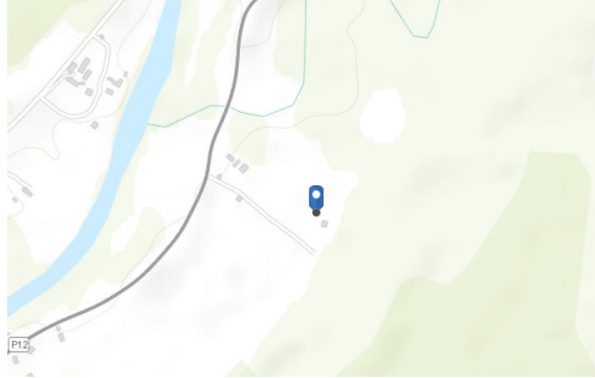
Zemes gabals ar kadastra Nr. 6672 004 0043 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 11,6 ha, kur lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir 6,1 ha (aramzeme 1,4 ha, augļu dārzi 0,4 ha, ganības 4,3 ha), mežu platība 4,6 ha, zeme zem ūdeņiem 0,5 ha, zeme zem ēkām 0,3 ha, zemes zem ceļiem 0,1 ha. Lauksaimniecības zemes vidējais kvalitātes novērtējums ir 18 balles, nav meliorēta. Zemes gabalam plānā ir neregulāra daudzstūra forma, zemes reljefs ir līdzens. Zemes gabala malas robežojas ar blakusesošiem zemes gabaliem. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja un piecas zemesgrāmatā reģistrētas palīgēkas, kā arī viena palīgēka, kas nav reģistrēta zemesgrāmatā un LR VZD Kadastra reģistrā. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apsaimniekota (nopļauta zāle, kas sapresēta ruļļos). Lielākā daļa meža audzes ir jaunaudze ar platību 3,41 ha, kas dabiski atjaunojas.

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: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs-Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte

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. 6672 004 0043 001
Apraksts pēc pieņēmumiem, ārējās apskates, LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem	
Ēkas apjoms	1-stāva koka konstrukcijas ēka
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1930.

Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav informācija.
Apbūves laukums	109,2 m ²
Kopējā platība	85,0 m ²
Griestu augstums	2,3 m; 2,4 m
Ēkas konstruktīvie elementi:	
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka balķi, brusas
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
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	Iestikloti koka konstrukcijas rāmjos
Kāpnes	Nav informācija
Ārdurvis	Koka konstrukcijas
Iekšdurvis	Nav informācija
<i>Apraksts pēc <u>pieņēmumiem</u>, ārējās apskates un LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem</i>	
Ūdensapgāde	Vietējā-aka (pieņēmums)
Kanalizācija	Nav (pieņēmums)
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāzes apgāde	Nav informācija
Siltumapgāde	Vietējā-krāsns, plīts (pieņēmums)
Karstais ūdens	Nav informācija
Ēkas kopējais tehniskais un konstruktīvais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija. Vērtētājam netika iesniegta dzīvokļa dokumentācija un netika nodrošināta iekštelpu apskate, līdz ar to vērtētājam nebija iespēja salīdzināt faktisko dabā ar dokumentos reģistrēto.
Cita informācija un pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistra pārlūka datiem.

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	2.4	2.4	2.4	12.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	2.4	2.4	14.2	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	2.4	2.4	24.9	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.4	2.4	11.3	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	2.4	2.4	6.0	-
6	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	2.3	2.3	16.0	-

Dzīvojamās mājas ilgtspēja un energoefektivitāte

Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu

Apkures veids	Malkas apkure (pieņēmums)
Apsildāmā platība	85,0 m ² (pieņēmums)
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	Nav informācija
Ventilācija (ir/nav)	Nav informācija
Energoefektivitātes sertifikāts	Nav reģistrēts 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	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	
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
Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācija
Telpu izolācija un dabiskais apgaismojums	Pietiekams
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	Nav
Elektroauto uzlādes iespējas	e-mobi uzlādes stacija ~7 km attālumā Rīgas ielā 13, Salacgrīvā
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas	Iekšpagalma teritorijā
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~1 km attālumā pie reģionālā autoceļa P12 (Limbaži-Salacgrīva).
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav

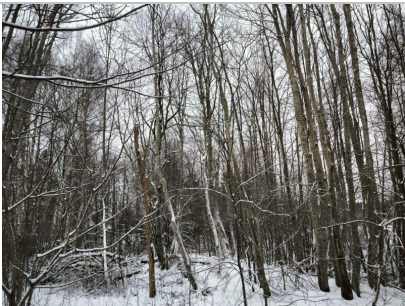
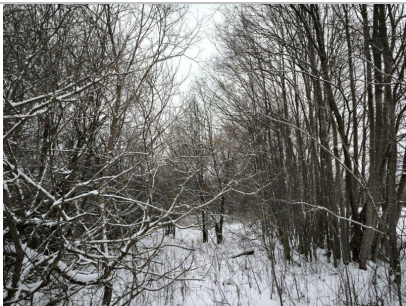
Nekustamā īpašuma sastāvā ir palīgēkas, kuru apraksts ir saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem, pieņēmumiem un ārējās apskates datiem:

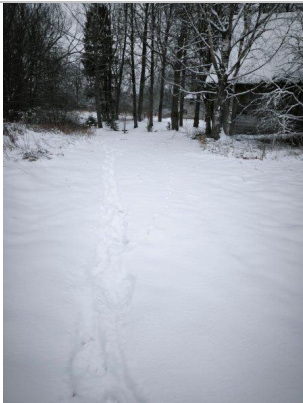
Ēkas tips	Kadastra apz.	Celšanas gads	Iekštelpu platība, m ²	Pamati	Sienas	Pārsegumi	Jumta segums	Inženier-komunikācijas	Tehniskais stāvoklis
Pagrabs	66720040043002	1933	26,9	akmens mūris	akmens mūris	dzelzsbetona paneli, sijas	azbestcimenta loksnes	elektroapgāde (pieņēmums)	apmierinošs (pieņēmums)
Klēts	66720040043003	1940	68,6	akmens mūris	koka balķi, brusas	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	koka jumstiņi	elektroapgāde (pieņēmums)	apmierinošs (pieņēmums)
Kūts	66720040043004	1940	159,1	akmens mūris, koks	akmens mūris, koka balķi, brusas	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	koka jumstiņi, azbestcimenta loksnes	elektroapgāde (pieņēmums)	apmierinošs (pieņēmums)
Pirts	66720040043006	1940	13,9	akmens mūris	koka balķi, brusas	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	koka jumstiņi	malkas krāsns apkure (pieņēmums)	apmierinošs (pieņēmums)
Šķūnis	66720040043007	1940	147,8	akmens mūris	koka konstrukcijas	nav	azbestcimenta loksnes	nav	apmierinošs (pieņēmums)

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (lit. 001) fasādes skati		
		
Pagraba ēkas (lit. 002) fasādes skats	Klēts ēkas (lit. 003) fasādes skats	Kūts ēkas (lit. 004) fasādes skats

		
Pirts ēkas (lit. 006) fasādes skats	Šķūņa ēkas (lit. 007) fasādes skati	
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati

		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati
		
Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati	Īpašuma kopskati

		
Piebraucamais ceļš	Piebraucamais ceļš	Piebraucamais ceļš

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: lauku viensētas apbūve ar lauksamniecībā un mežsaimniecībā izmantojamu zemi.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Urgas”, Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā, labākais izmantošanas veids** ir pašreizējais – **lauku viensētas apbūve ar lauksamniecībā un mežsaimniecībā izmantojamu zemi.**

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, vērtētajam 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 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 ~7 km no Salacgrīvas un ~40 km no Valmieras;
- ir tieša piebraukšana pa māju tipa ceļu;
- īpašuma apkārtnē ir ainaviski pievilcīga;
- lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība (6,1 ha);
- lauksaimniecības zeme tiek apsaimniekota.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās mājas iekštelpu apskate;
- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts un vērtēts kā apmierinošs;
- apmierinošs infrastruktūras līmenis;
- centralizēto inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- lauksaimniecības zemes vidējais kvalitātes novērtējums ir 18 balles;
- lielākā daļa meža audzes ir jaunaudze ar platību 3,41 ha, kas dabiski atjaunojas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas "Urgas", Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6672 004 0043) un sastāv no zemes gabala (kadastra apz. 6672 004 0043) ar kopējo platību 11,6 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6672 004 0043 001) ar platību 85,0 m², pagrabs (kadastra apz. 6672 004 0043 002) ar platību 26,9 m², klēts (kadastra apz. 6672 004 0043 003) ar platību 68,6 m², kūts (kadastra apz. 6672 004 0043 004) ar platību 159,1 m², pirts (kadastra apz. 6672 004 0043 006) ar platību 13,9 m² un šķūnis (kadastra apz. 6672 004 0043 007) ar platību 147,8 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 5. janvārī varētu būt:

EUR 11 300 (Vienpadsmit tūkstoši trīs simti eiro)

PIELIKUMI

ZĒMES ROBEŽU PLĀNS

