

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE
“VECGUNDEGAS 1”, KATVARU 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 saturs korekcijas un atskaite saturiski neatbilst LVS 401:2013.

VĒRTĒŠANAS DATUMS:

2026. gada 5. marts

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

2026. gada 10. marts

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite par nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Vecgundegas 1”, Katvaru pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6652 001 0130)**

un sastāv **no trijām zemes vienībām ar kopējo platību 8,32 ha**, kur:

- **zemes gabals ar kopējo platību 2,3 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0031);**
- **zemes gabals ar kopējo platību 0,6 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0032);**
- **zemes gabals ar kopējo platību 5,42 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0128),**

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 5. martā.

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 aprūtinājumiem, 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 piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 20 600 (Divdesmit tūkstoši seši 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

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	4
ZEMES ZONĒJUMS	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA	5
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	7
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS	8
ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	8
KLIMATS UN VIDE	10
FOTOATTĒLI	11
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	14
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS	14
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	16
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI	16
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	17
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	18
PIELIKUMI	19
ZEMES GABALU ROBEŽU PLĀNI	19

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

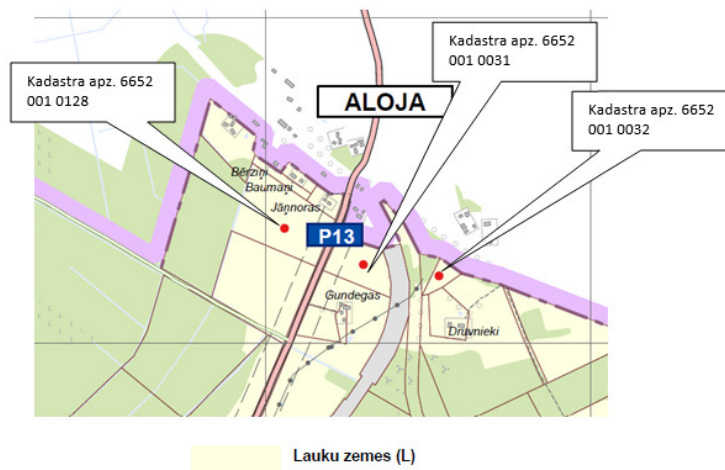
Adrese	“Vecgundegas 1”, Katvaru pagasts, Limbažu novads
Kadastra Nr.	6652 001 0130
Vērtējamā objekta sastāvs	Trīs zemes vienības ar kopējo platību 8,32 ha, kur: <ul style="list-style-type: none"> • zemes gabals ar kopējo platību 2,3 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0031); • zemes gabals ar kopējo platību 0,6 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0032); • zemes gabals ar kopējo platību 5,42 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0128).
Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā izmantoti zemes gabali.
Labākais izmantošanas veids	Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānojumu 2012-2024. gadam, Limbažu novada plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde.
Zemes zonējums	Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānojumu 2012-2024. gadam, Limbažu novada plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu, zemes gabali atrodas <i>lauku zemes (L) teritorijā</i> .
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav konstatēts.
Īpašumtiesības/valdījuma tiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Katvaru pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000539719, pamatojoties uz 2015. gada 17. aprīļa tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas “Vecgundegas 1”, Katvaru pagastā, Limbažu novadā un sastāv no trijām zemes vienībām (kadastra apz. 6652 001 0031; 6652 001 0032; 6652 001 0128) ar kopējo platību 8,32 ha, ir nostiprinātas zemnieku saimniecībai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu. Saskaņā ar LR VZD Kadastrs reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam – <u>zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0031</u> - ir reģistrēti apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,1651 ha; • biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-2,3000 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem-0,1652 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastrs reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam – <u>zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0032</u> - ir reģistrēts apgrūtinājums: <ul style="list-style-type: none"> • biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-0,5773 ha. Minētais apgrūtinājums <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Saskaņā ar LR VZD Kadastrs reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam – <u>zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0128</u> - ir reģistrēts apgrūtinājums: <ul style="list-style-type: none"> • biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija-5,4192 ha. Minētais apgrūtinājums <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājam nav iesniegta informācija. 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. martā.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.
Noteiktās vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 34 400 (Trīsdesmit četri tūkstoši četri simti eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 20 600 (Divdesmit tūkstoši seši simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 60% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates, atskaites noformēšanas un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 5. marts.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	2026. gada 10. marts.

ZEMES ZONĒJUMS

Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritorijas plānojumu 2012-2024. gadam, Limbažu novada plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu, zemes gabali atrodas *lauku zemes (L) teritorijā*. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde.

Zemes gabala izmantošana veicama saskaņā ar Limbažu novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



Lauku zemes teritorijas izmantošanas noteikumi ir pieejami Limbažu novada mājaslapā, kā arī šī vērtējuma Pielikumu sadaļā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- zemesgrāmatas datorizdruka;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- nekustamo īpašumu darījumu datubāze www.cenubanka.lv/;

- sludinājumu datubāze www.ss.com;
- <https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>;
- 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.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Limbažu novada teritorijas plānojums 2012-2024. gadam, Limbažu novada plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde.

Zemes gabala plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Vērtējamais objekts atrodas Katvaru pagastā, kas ir viena no Limbažu novada administratīvajām teritorijām. Robežojas ar sava novada Limbažu pilsētu un Umurgas, Limbažu, Viļķenes, Pāles un Brīvzemnieku pagastiem un Valmieras novada Dikļu pagastu.¹

Vērtējamais objekts atrodas ~18 km no Limbažu pilsētas centra daļas.

Pie zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 6652 001 0031 un 6652 001 0128 - ir tieša un laba piebraukšana, jo robežojas ar valsts reģionālo autoceļu P13 (Limbaži-Aloja), kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu.

Pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0128 - ir tieša fiziskā piebraukšana, bet tā nav juridiski nodrošināta. Nepieciešams nostiprināt ceļa servitūta tiesības par labu vērtējamam īpašumam. Līdz pašvaldības nozīmes autoceļam ~140 m.

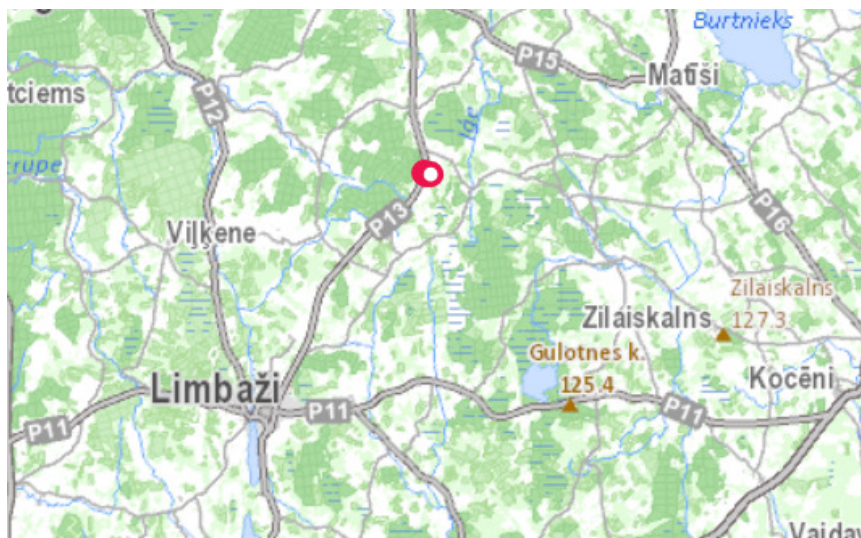
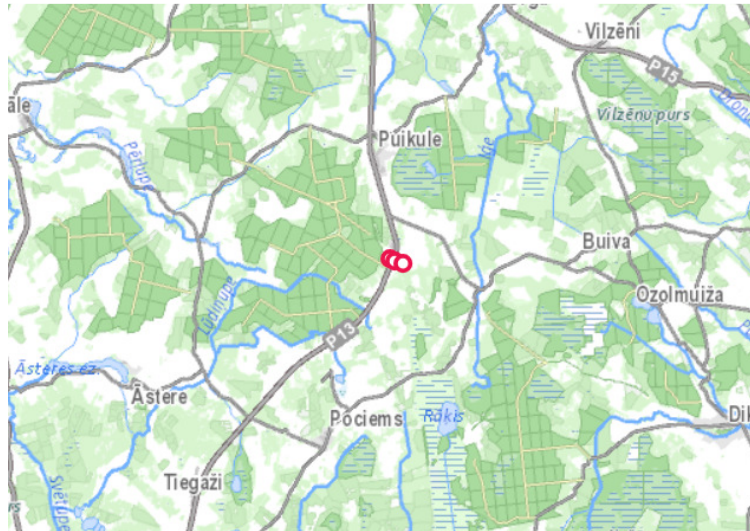
Zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 6652 001 0031 un 6652 001 0128 atrodas blakus, tos savā starpā šķir autoceļš. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0128 atrodas ~200 m attālumā no galvenā zemes gabala ar kadastra apz. 6652 001 0031, šķērsojot citus zemes gabalus.

Sabiedriskā transporta pietura atrodas pie valsts reģionālā autoceļa P13 (Limbaži-Aloja), ~450 m attālumā no galvenās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0031.

Atrašanās vietas plāns:



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



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvējā apkārtnē atrodas lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, kā arī atsevišķas lauku viensētas. Pilnvērtīgi infrastruktūras objekti pieejami Limbažu pilsētā (~18 km) vai Alojās pilsētā (~12 km).

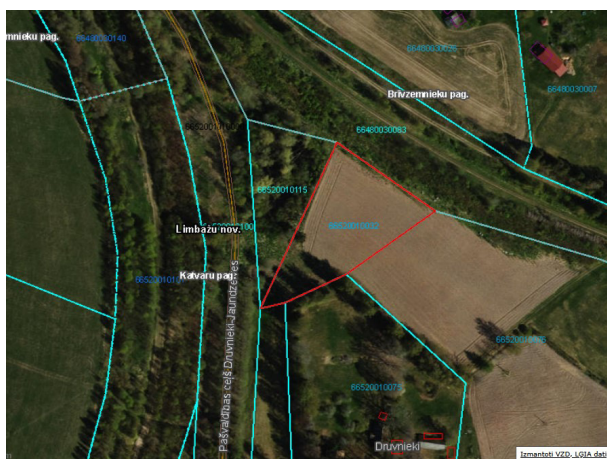
ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0031:



Zemes gabala platība	2,3 ha, kur lauksaimniecībā izmantojama zeme 2,3 ha (aramzeme).
Meliorētā lauksaimniecības zeme	Nav
Vidējais lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitātes novērtējums	40 balles
Centralizētās inženierkomunikācijas	Nav
Zemes gabala forma un reljefs	Zemes gabalam plānā ir regulāra daudzstūra forma. Reljefs ir līdzens.
Zemes gabala apraksts, labiekārtojumi	Zemes gabals ir iekopts un tiek apsaimniekots. Robežojas ar blakusesošajiem zemes gabaliem un valsts reģionālo autoceļu P13 (Limbaži-Aloja).

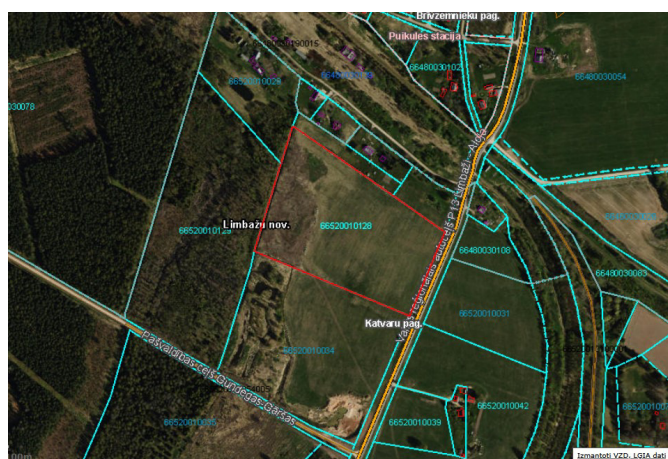
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0032:



Zemes gabala platība	0,6 ha, kur lauksaimniecībā izmantojama zeme 0,6 ha, kur ganību platība 0,2 ha un aramzemes platība 0,4 ha.
Meliorētā lauksaimniecības zeme	Nav
Vidējais lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitātes novērtējums	40 balles
Centralizētās inženierkomunikācijas	Nav
Zemes gabala forma un reljefs	Zemes gabalam ir trijstūra forma. Reljefs ir pamatā lēzens.
Zemes gabala apraksts,	Zemes gabals ir iekopts un tiek apsaimniekots. Robežojas ar blakusesošajiem zemes gabaliem.

labiekārtojumi

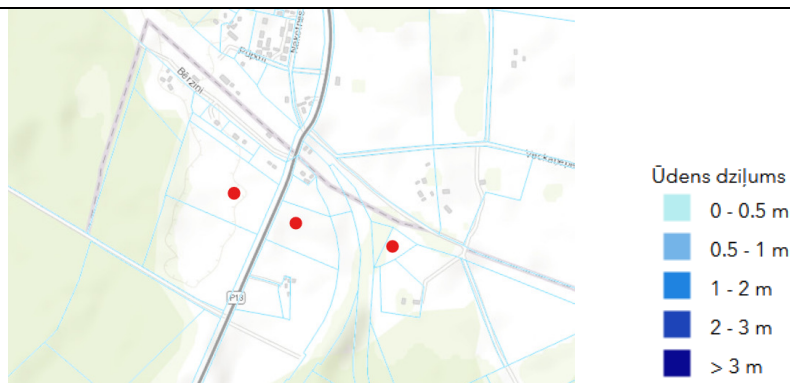
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0128:



Zemes gabala platība	5,42 ha, kur lauksaimniecībā izmantojama zeme 3,82 ha (aramzeme), krūmāju platība 1,48 ha un pārējās zemes 0,05 ha.
Meliorētā lauksaimniecības zeme	Nav
Vidējais lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitātes novērtējums	39 balles
Centralizētās inženierkomunikācijas	Nav
Zemes gabala forma un reljefs	Zemes gabalam ir regulāra četrstūra forma. Reljefs ir pamatā lēzens.
Zemes gabala apraksts, labiekārtojumi	Zemes gabals ir iekopts un tiek apsaimniekots. Robežojas ar blakusesošajiem zemes gabaliem un ar valsts reģionālo autoceļu P13 (Limbaži-Aloja).

KLIMATS UN VIDE

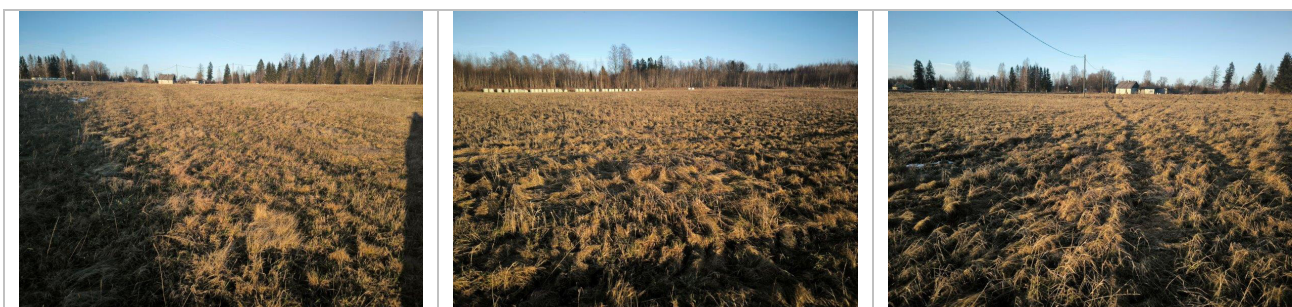
Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	
Ūdens:	ietekme uz tirgus vērtību
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu izešana no krastiem	nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski 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
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)	nevajag
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Zemes gabali atrodas biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorijā. Zemes gabala izmantošana veicama saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	nav
Citi novērojumi	nav

FOTOATTĒLI



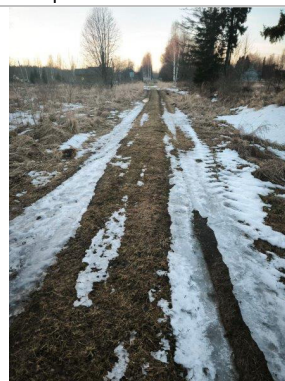
Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0031 kopskati



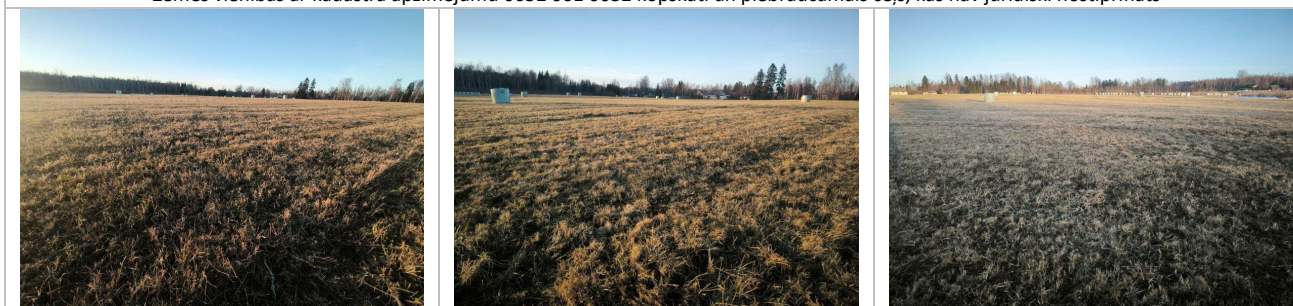
Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0031 kopskati un reģionālais autoceļš P13 (Limbaži-Aloja)



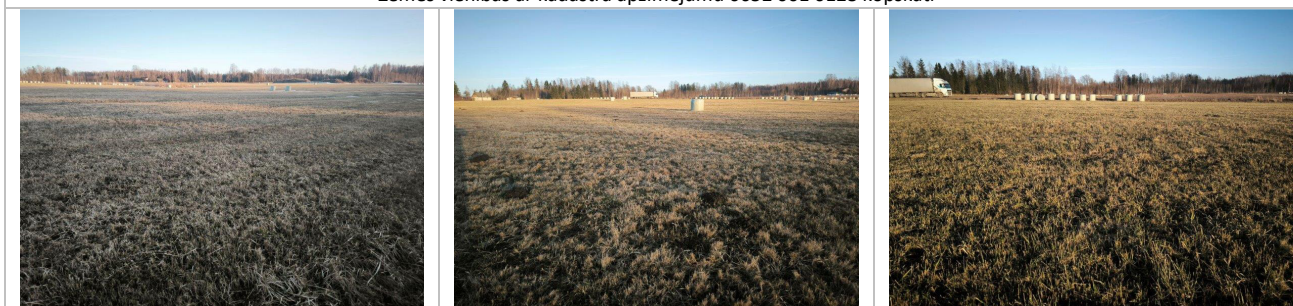
Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0032 kopskati



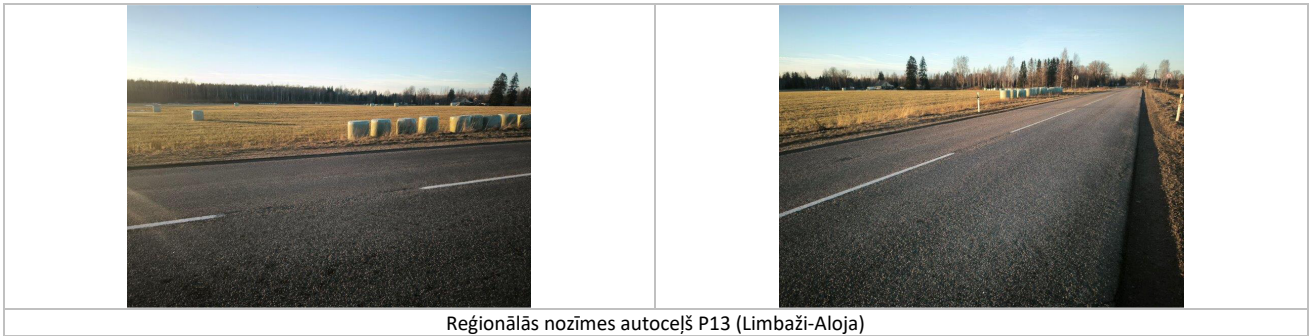
Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0032 kopskati un piebraucamais ceļš, kas nav juridiski nostiprināts



Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0128 kopskati



Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6652 001 0128 kopskati



LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: lauksaimniecībā izmantoti zemes gabali.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas “**Vecgundegas 1**”, **Katvaru pagastā, Limbažu novadā**, labākais izmantošanas veids ir – **zemes gabala izmantošana saskaņā ar Limbažu novada teritorijas plānojumu**. 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 vērtējamais īpašums ir 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.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie:

- atrodas ~12 km no Alojās pilsētas un ~18 km no Limbažu pilsētas;
- pie zemes vienībām (kadastra apz. 6652 001 0031; 6652 001 0128) ir tieša un laba piebraukšana, jo robežojas ar valsts reģionālo autoceļu P13 (Limbaži-Aloja), kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu;
- zemes vienības ir iekoptas un tiek apsaimniekotas;
- zemes gabalu reljefs un konfigurācija;
- zemes vienībām ir labi vidējie kvalitātes novērtējumi (40 un 39 balles).

Negatīvie:

- pie zemes vienības (kadastra apz. 6652 001 0032) nav nostiprināta juridiska piebraukšana.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par **nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Vecgundegas 1”, Katvaru pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6652 001 0130)** un sastāv **no trijām zemes vienībām ar kopējo platību 8,32 ha**, kur:

- **zemes gabals ar kopējo platību 2,3 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0031);**
- **zemes gabals ar kopējo platību 0,6 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0032);**
- **zemes gabals ar kopējo platību 5,42 ha (kadastra apzīmējums 6652 001 0128),**

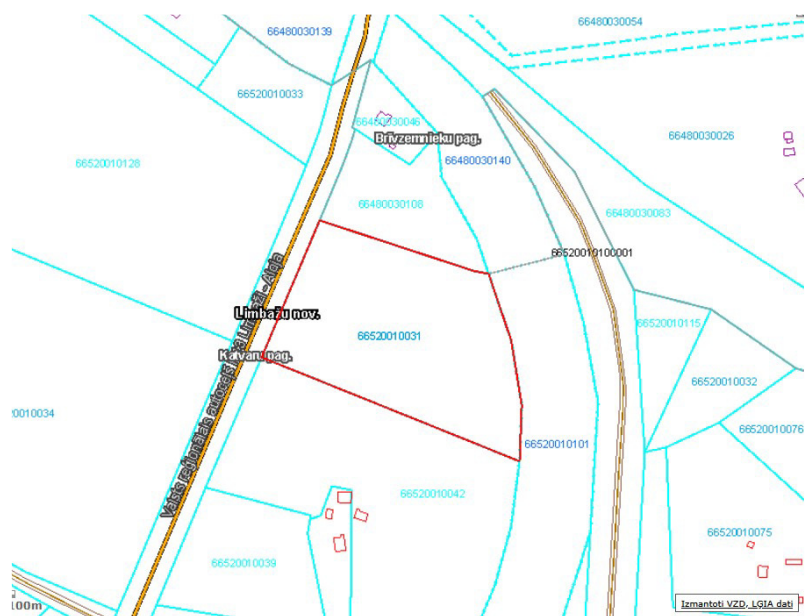
piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 5. martā varētu būt:

EUR 20 600 (Divdesmit tūkstoši seši simti eiro)

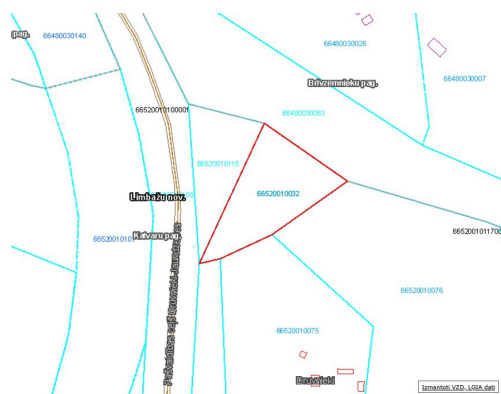
PIELIKUMI

ZEMES GABALU ROBEŽU PLĀNI

Zemes vienība ar kadastra apz. 6652 001 0031:



Zemes vienība ar kadastra apz. 6652 001 0032:



Zemes vienība ar kadastra apz. 6652 001 0128:

