

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 2/3 DOMĀJAMO DAĻU NO
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

“NOVAKARI”, SKULTES 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 25. aprīlis

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājai Dītai Voronovai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 2/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

“Novakari”, Skultes pagastā, Limbažu novadā

un sastāv no

zemes gabala ar platību 5 400 m² (kadastra Nr. 6676 013 3135),

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 25. aprīlī.

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. 2/3 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta matemātiski dalot 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 **fiziskās personas 2/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma** piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā varētu būt:

EUR 9 500 (Deviņi tūkstoši pieci 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.....	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	6
KLIMATS UN VIDE	6
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	8
ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	8
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.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	17
PIELIKUMI	18
ZEMES GABALA PLĀNS	18

GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	“Novakari”, Skultes pagasts, Limbažu novads
Kadastra Nr.	6676 013 3135
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar platību 5 400 m ² .
Pašreizējā izmantošana	Neizmantots zemes gabals.
Labākais izmantošanas veids	Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu 2012. – 2024. gadam, karti.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar Limbažu novada plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanas 2012. – 2024. gada karti, zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS). Šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav konstatētas.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Skultes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000230402, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas “Novakari”, Skultes pagastā, Limbažu novadā un sastāv no zemes gabala ar platību 5400 m ² , ir nostiprinātas: <ul style="list-style-type: none"> • 1/3 domājamās daļas fiziskai personai; • 2/3 domājamās daļas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinātu nekustamo īpašumu. Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra sistēmas datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēts apgrūtinājums: <ul style="list-style-type: none"> • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju-0,0092 ha. Minētais apgrūtinājums <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 25. aprīlī.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētie dati atbilst dabā esošajam un tie ir ticami.
Noteiktās 2/3 domājamās daļas vērtības:	
Tirgus vērtība	EUR 19 100 (Deviņpadsmit tūkstoši viens simts eiro)
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 9 500 (Deviņi tūkstoši pieci simti eiro)
Piespiedu pārdošanas termiņš	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 25. aprīlis.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJAInformācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- Objekta apskate dabā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārliūka dati;
- Tirgus datu bāze www.cenubanka.lv;
- Sludinājumu bāze www.ss.com;
- www.lvmgeo.lv/kartes/; LVM Fona karte © LVM;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/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 gabala plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

Zemes zonējums:

Spēkā esošais Limbažu novada plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana 2012. – 2024. gadam. *Šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde.*

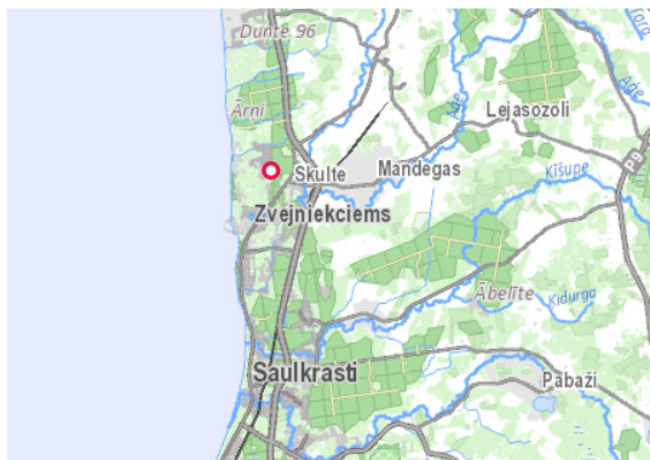
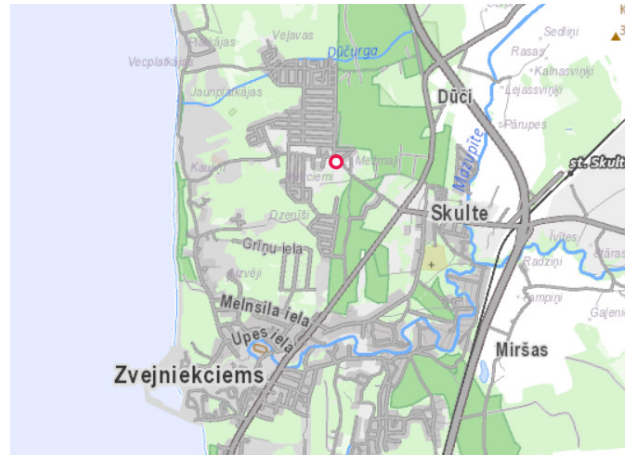
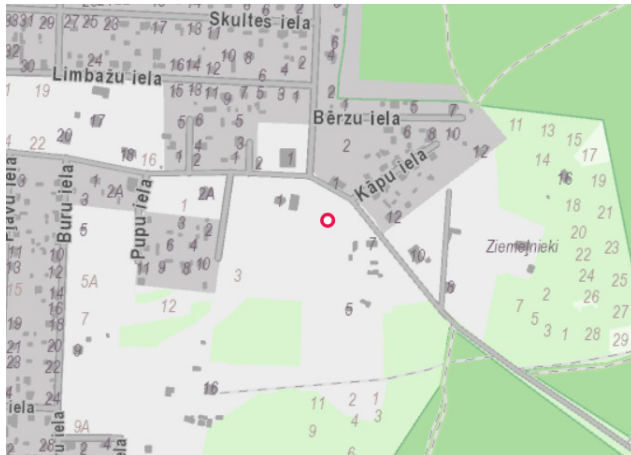
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Vērtējamais objekts atrodas Ziemeļblāzmā, kas ir ciems Limbažu novada Skultes pagastā. Izvietojies pagasta rietumu daļā ~30 km no novada centra Limbažiem, ~10 km no Saulkrastiem un ~55 km no Rīgas. Ciems robežojas ar Saulkrastu novada Zvejniekiem.¹

Pie vērtējamā objekta ir tiešas piebraukšanas iespējas no Spilves prospekta puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Pie valsts vietējā autoceļa V101 (Lilaste-Saulkrasti-Dūči) ~850 m attālumā atrodas autobusu pietura. ~1,5 km attālumā atrodas jūras piekraste.

Atrašanās vietas plāns.²



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido dzīvojamo māju apbūve un neapbūvēti zemes gabali. Blakus, ~30 m attālumā, atrodas veikals "Elvi". Citi objekti, tai skaitā izglītības iestādes, atrodas Saulkrastu pilsētā (~10 km).

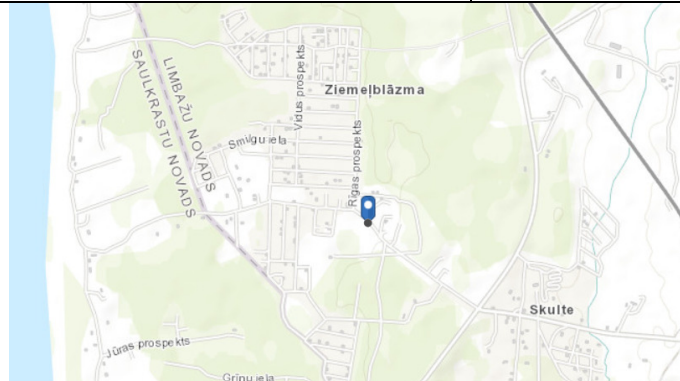
KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/straupu iziešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav

¹ [https://lv.wikipedia.org/wiki/Ziemeļblāzma_\(Skultes_pagasts\)](https://lv.wikipedia.org/wiki/Ziemeļblāzma_(Skultes_pagasts))

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

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/iebuvevs/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/ausne:	
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
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

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala ortofoto plāns, kadastra Nr. 6676 013 3135 (izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 5 400 m². Zemes gabalam plānā ir samērā regulāra forma, zemes virsmas reljefs ir pamatā lēzens. Zemes gabala malas robežojas ar blakus esošiem zemes gabaliem un ar Spilves prospektu. Zemes gabals nav iežogots. Zemes gabals ir neiekopts – aizaudzis ar zāli un krūmājiem. Zemes gabalam nav pievadītas komunikācijas (pieņēmums).

ZEMES GABALA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar Limbažu novada plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanas 2012. – 2024. gada karti, zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS). Šobrīd norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde. Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar Limbažu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.



INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA:

—●— 20 kV elektrolīnija/ transformatora punkts

Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) ietver esošās un perspektīvās savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju dzīvojamās apbūves teritorijas Limbažu pilsētā, ciemos un pārējās apdzīvotās vietās.

Vietas ar īpašiem noteikumiem: **DZS1** - Vārzas un Ziemeļblāzmas ciemos, Skultes pagastā.

Galvenais zemes izmantošanas veids: savrupmāju apbūve - viengīmeņu, divgīmeņu dzīvojamo māju, dvīņu vai rindu māju apbūve, sekundārais izmantošanas veids - cita atļautā izmantošana, kas nepieciešama šīs teritorijas apkalpei.

Atļautā izmantošana:

- savrupmājas;
- rindu mājas;
- dvīņu mājas;
- vasarnīca;
- saimniecības ēkas un palīgēkas;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
- objekti, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un izvietojami atsevišķā zemes vienībā vai esošā dzīvojamā ēkā vai palīgēkā, ja šo objektu ekspluatācija nepasliktina apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus:
 - ~izglītības iestādes, veselības un sociālās aprūpes iestādes;
 - ~sporta būves;
 - ~apkalpes uzņēmumi;
 - ~mazumtirdzniecības un pakalpojumu uzņēmums.

Palīgizmantošana: infrastruktūras objekti, kas nepieciešami teritorijas funkcionēšanai.

Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība:

- ✓ 1200 m²;
- ✓ katrai dvīņu mājas daļai – 600 m²;
- ✓ rindu mājas vienai sekcijai – 300 m²;
- ✓ sabiedriskajiem un darījumu objektiem – pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 800 m².

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums:

- ✓ dzīvojamai apbūvei - 30 %;
- ✓ sabiedriskiem un darījumu objektiem – 60 %.

Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte:

- ✓ dzīvojamai apbūvei - 90 %;
- ✓ sabiedriskiem un darījumu objektiem – 60 %.

Minimālā brīvā teritorija:

- ✓ dzīvojamai apbūvei šie Apbūves noteikumi nenosaka;
- ✓ sabiedriskiem un darījumu objektiem atsevišķā zemesgabalā – 20 %.

Ēku un būvju skaits uz zemes vienības:

- ✓ viena savrupmāja vai tās daļa;
- ✓ pārējās ēkas un būves, ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

Apbūves maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi, tajā skaitā mansarda stāva izbūve.

Apbūves maksimālais augstums: nedrīkst pārsniegt 12 m līdz jumta korei.

Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):

- ✓ dzīvojamās ēkas izvietojamas ne tuvāk kā 6,0 m no ielu sarkanās līnijas, izņemot iedibinātas būvlaides gadījumus;

- ✓ priekšpagalma minimālais dziļums pie maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 10,0 m.

Zemesgabala minimālā fronte:

- ✓ 15 m;
- ✓ rindu mājas vienai sekcijai - 7,5 m;
- ✓ dvīņu mājas vienai daļai – 10 m;
- ✓ atsevišķos gadījumos, pamatojot ar detālpārplānojumu, zemesgabala minimālo fronti var samazināt.

Attālumiem starp ēkām ir jābūt atbilstošiem spēkā esošām ugunsdrošības prasībām.

Noteikumi jaunu apbūves teritoriju veidošanai:

- ✓ veidojot jaunas savrupmāju apbūves teritorijas (vairāk nekā 15 māju grupa), jāparedz labiekārtotas publiski pieejamas teritorijas - apstādījumi, atpūtas vietas, sporta laukumi u.tml.;
- ✓ ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves;
- ✓ jaunveidojamās apbūves teritorijas jāpieslēdz centralizētajām inženierkomunikācijām, ja nav iespējama pieslēgšanās centralizētam ūdensvada un kanalizācijas tīklam, iespējams izbūvēt normatīvo aktu prasībām atbilstošas ūdens ņemšanas vietas un vietējas notekūdeņu attīrīšanas ietaises vai izolētas kanalizācijas krājkakas.

Citi teritorijas izmantošanas noteikumi:

- ✓ dvīņu māju būvniecības gadījumā jāparedz zemesgabala sadalīšanas iespēja katrai atsevišķai mājas daļai;
- ✓ komposta vietu aizliegts ierīkot priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, kā arī bez kaimiņa piekrišanas tuvāk kā 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas;
- ✓ aizliegtas darbības, kas var pasliktināt apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus ar trokšņu, smaku vai cita veida piesārņojumu – degvielas un gāzes uzpildes stacijas, autotransporta līdzekļu remonts un apkope, kokapstrāde, akmens pieminekļu izgatavošana, dzīvnieku patversmes, pārtikas produktu pārstrāde un izgatavošana, u.tml. objekti.

Īpaši noteikumi savrupmāju apbūvei DZS1 teritorijā - Vārzas un Ziemeļblāzmas ciemos ietilpstošie nekustamie īpašumi, kuros galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve ar mežu klātā teritorijā, bet palīgizmantošana – citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas (precīza teritorija attēlota grafiskā daļā).

Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība:

- ✓ 2500 m² – Vārzas ciems, Ziemeļblāzmas ciema daļa;
- ✓ 1250 m² - katrai no dvīņu mājām;
- ✓ sabiedriskiem un darījumu objektiem – pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 800 m².

Maksimālais apbūves blīvums: 15 %.

Zemesgabala minimālā fronte: 20 m, atsevišķos gadījumos, ja to pamato ar detālpārplānojumu, zemesgabala minimālo fronti var samazināt.

Maksimālais stāvu skaits un augstums:

- ✓ galvenajai ēkai – 2 stāvi, ieskaitot bēniņus;

- ✓ saimniecības ēkai – 1 stāvs;
- ✓ kopējais galvenās ēkas augstums nedrīkst pārsniegt – 12 m.

Ēku un būvju skaits: uz zemesgabala drīkst izvietot vienu galveno ēku un palīgēkas, nepārsniedzot pieļaujamo apbūves blīvumu.

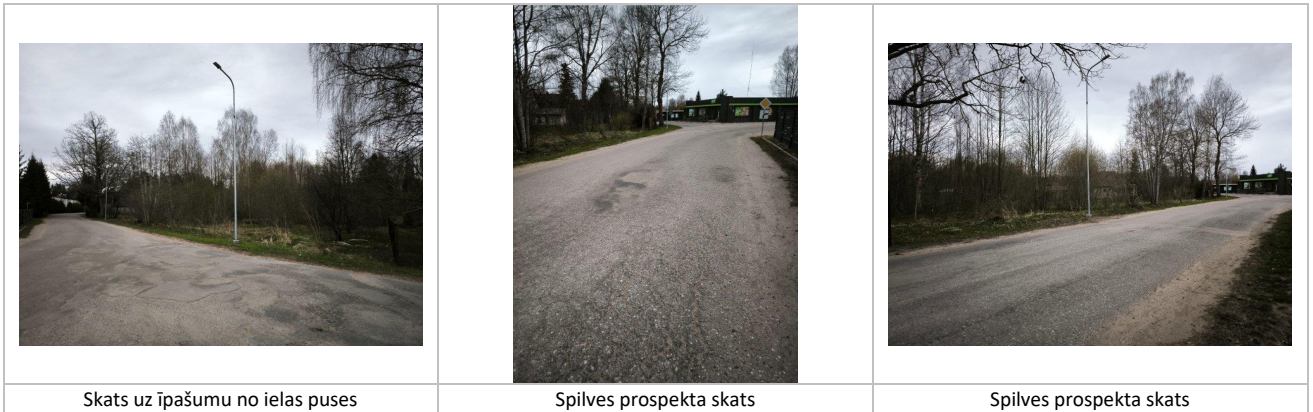
Meža zemes transformācija pieļaujama saskaņā ar valsts normatīvo aktu nosacījumiem tikai zem ēkām, būvēm, pagalmiem un ceļiem.

Veicot apbūvi, maksimāli jā saglabā mežs un zemsedze.

Nav pieļaujama dabiskā reljefa izmaiņu veikšana - kāpu, pauguru norakšana, grāvju aizbēršana u.tml.

FOTOATTĒLI





LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Neizmantots zemes gabals.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Novakari”, Skultes pagastā, Limbažu novadā, labākais izmantošanas veids** ir – **saskaņā ar Limbažu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.**

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, 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 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 Ziemeļblāzmā, ~10 km no Saulkrastiem;
- ~1,5 km no jūras piekrastes;
- laba zemes gabala kopplatība (5 400 m²);
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- zemes gabala izmantošanas iespējas;

- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- ir tieša un laba piebraukšana;
- piebraucamā iela/prospekts ir ar asfalta segumu.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- apmierinošs infrastruktūras nodrošinājums;
- zemes gabals ir neiekopts;
- inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 2/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Novakari”, Skultes pagastā, Limbažu novadā** un sastāv no **zemes gabala ar platību 5 400 m²**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 9 500 (Deviņi tūkstoši pieci simti eiro)

