

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE PAR 1/2 DOMĀJAMO DAĻU NO
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
“VĀRPAS”, SALACGRĪVAS 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 10. jūnijs

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Krimai

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**, kas atrodas “**Vārpas**”, **Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6672 004 0129)** un sastāv no

zemes gabala ar kopējo platību 1,5 ha (kadastra apz. 6672 004 0129) un apbūves: pagrabs (kadastra apz. 6672 004 0129 002) ar kopējo platību 23,2 m², kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 003) ar kopējo platību 33,9 m², kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 004) ar kopējo platību 180,9 m², piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2026. gada 10. jūnijā.

Dzīvojamā māja (kadastra apz. 6672 004 0129 001) dabā neeksistē.

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, ņemot vērā īpašuma piespiedu pārdošanas 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 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.

Noteiktā tirgus vērtība 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 sākmcenas noteikšanai*.

Analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka visiespējamākā **vērtējamās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas pieder fiziskai personai**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 1 200 (Viens tūkstotis divi simti eiro)

Savukārt visiespējamākā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība **visā tā sastāvā** novērtēšanas datumā ir:

EUR 2 500 (Divi tūkstoši pieci 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
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	6
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	6
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
KLIMATS UN VIDE	7
FOTOATTĒLI.....	9
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	11
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	"Vārpas", Salacgrīvas pagasts, Limbažu novads
Kadastra Nr.	6672 004 0129
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 1,5 ha (kadastra apz. 6672 004 0129) un apbūve: pagrabs (kadastra apz. 6672 004 0129 002) ar kopējo platību 23,2 m², kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 003) ar kopējo platību 33,9 m², kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 004) ar kopējo platību 180,9 m². <i>Dzīvojamā māja (kadastra apz. 6672 004 0129 001) dabā neeksistē.</i> <i>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 dalot īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību pa piederošām daļām.</i>
Pašreizējā izmantošana	Piemājas saimniecība.
Labākais izmantošanas veids	Piemājas saimniecības zeme.
Apbūves stāvoklis	Slikts.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav informācija.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Salacgrīvas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 937, pamatojoties uz 2025. gada 10. jūnija tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Vārpas", Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā un sastāv no zemes vienības (kadastra apz. 6672 004 0129) ar platību 1,5 ha un apbūves: dzīvojamā māja (kadastra apz. 6672 004 0129 001) un trīs būves (kadastra apz. 6672 004 0129 002; 6672 004 0129 003; 6672 004 0129 004), ir nostiprināts: • 1/2 domājamā daļa fiziskai personai; • 3/6 domājamā daļa Limbažu novada pašvaldībai, reģ. numurs 90009114631.
Apgrūtinājumi	<u>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu</u>, nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi. <u>Saskaņā ar LR VZD Kadastra reģistra datiem</u>, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem-0,0086 ha; • dabas parka neitrālās zonas teritorija-1,3577 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju-0,0010 ha; • biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija-1,3577 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovolti-0,1557 ha; • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam-0,1557 ha. Minētie apgrūtinājumi <i>neietekmē</i> nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašuma īres/nomas līgumi: vērtētājam nav iesniegta informācija par iespējamiem līgumiem. 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 Līga Krīma.
Objekta apsekošana	Īpašuma apskate tika veikta 2026. gada 10. jūnijā.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka dabā esošais atbilst LR VZD Kadastra reģistrā reģistrētajiem datiem, un tie ir ticami.
Noteiktās vērtības 1/2 domājamai daļai: Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 2 500 (Divi tūkstoši pieci simti eiro) EUR 1 200 (Viens tūkstotis divi simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Noteiktās vērtības visam īpašuma sastāvam: Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 5 100 (Pieci tūkstoši viens simts eiro) EUR 2 500 (Divi tūkstoši pieci simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 10. jūnijs.
Vērtējuma atskaites parakstīšanas datums	Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā.

IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

Informācijas avoti:

- objekta apskate dabā;
- zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- LR VZD Kadastra reģistra pārlika dati;
- kartes dati no @OpenStreetMap contributors;
- nekustamo īpašumu datubāze www.cenubanka.lv;
- sludinājumu datubāze www.ss.com;
- <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>;
- <https://www.railbaltica.org/lv/karte/>.

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

Ēku un zemes gabalu plāni:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatas informācija.

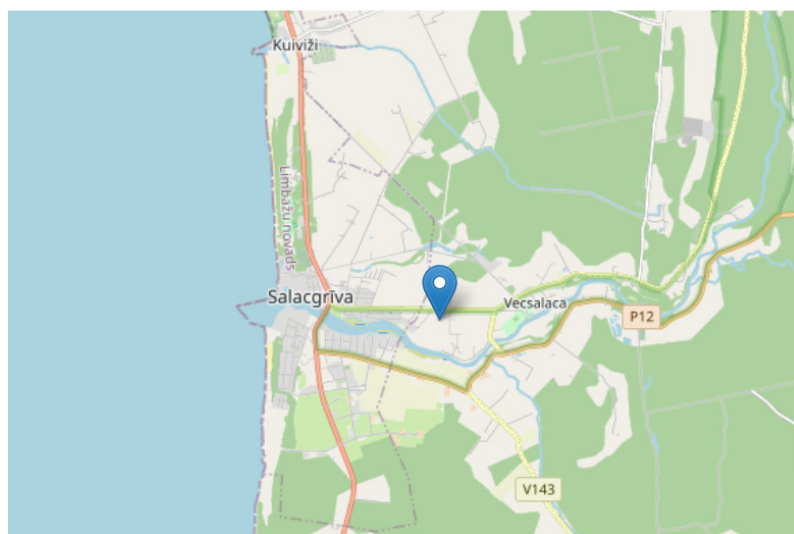
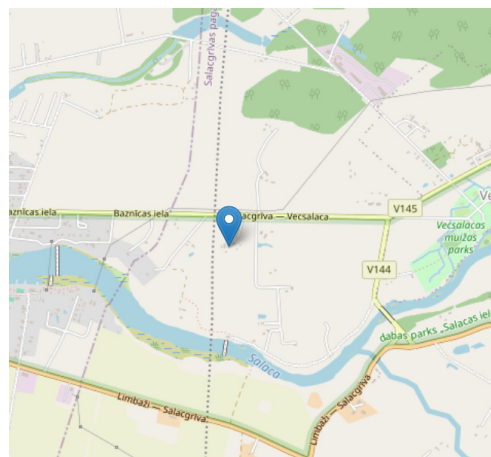
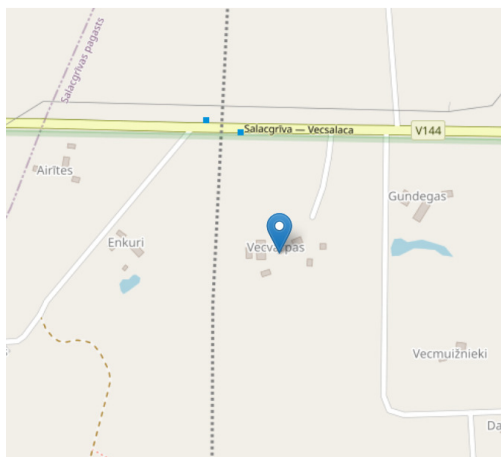
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Nekustamais īpašums atrodas ģeogrāfiski izdevīgā vietā, Salacgrīvas pilsētas robežā. Līdz pilsētas robežai ~500 m, līdz pilsētas centra daļai ~1,8 km.

Pie vērtējamā īpašuma ir fiziski tieša un laba piebraukšana pa zemes seguma māju tipa ceļu (~50 m garumā, šķērsojot divus zemes īpašumus, kas pieder valstij un fiziskai personai), taču ceļš nav juridiski reģistrēts kā servitūta ceļš. No apbūves daļas līdz asfaltētam valsts vietējās nozīmes autoceļam V144 (Salacgrīva-Vecsalaca) ir ~130 m. Salacgrīvas autoosta ~2 km attālumā.

Atrašanās vietas plāns:¹



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojami zemes gabali, atsevišķas lauku viensētas. Salacgrīvā (~1,8 km) atrodas Salacgrīvas vidusskola, Salacgrīvas Mūzikas skola un Mākslas skola, pirmsskolas izglītības iestāde "Vilnītis", kā arī citi tirdzniecības un veselības aprūpes objekti.

¹ kartes dati no @OpenStreetMap contributors

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

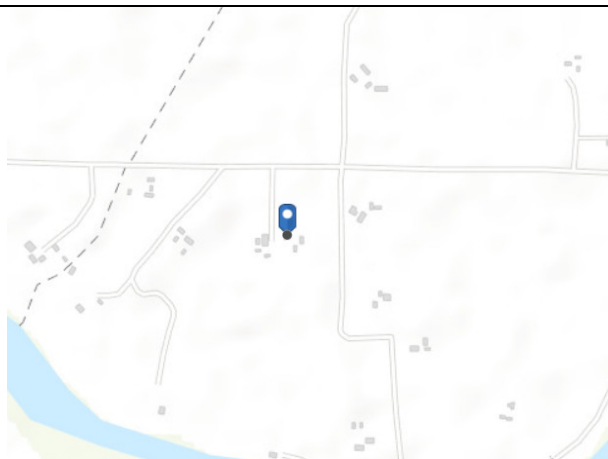
Zemes gabals ar kadastra Nr. 6672 004 0129 (ortofoto izkopējums no LR VZD Kadastra sistēmas pārlūka):



Zemes gabala kopējā platība ir 1,5 ha, kur lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir 0,8 ha (aramzemes platība 0,3 ha; augļu dārzu platība 0,4 ha, ganību platība 0,1 ha), purvu platība 0,1 ha, zeme zem ūdeņiem 0,1 ha, zemes zem ēkām 0,3 ha, zemes zem ceļiem platība 0,1 ha, pārējās zemes platības 0,1 ha. Lauksaimniecības zeme meliorēta 0,8 ha, vidējais LIZ kvalitātes novērtējums 45 balles. Zemes gabalam plānā ir samērā neregulāra daudzstūra forma, zemes virsmas reljefs ir pamatā lēzens. Zemes gabals robežojas ar blakus esošajiem zemes īpašumiem. Uz zemes gabala atrodas apbūve – dzīvojamās mājas krāsmatas (kadastra apz. 5072 003 0089 001); pagrabs (kadastra apz. 5072 003 0089 002) – apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziski un morāli nolieņojies; kūts (kadastra apz. 5072 003 0089 003) – apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziski un morāli nolieņojusies; kūts (kadastra apz. 5072 003 0089 004) – sliktā tehniskā stāvoklī, fiziski un morāli nolieņojusies; mazēka lapene (kadastra apz. 5072 003 0089 005) – apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziski un morāli nolieņojusies, kā arī divas neregistrētas mazēkas-palīgēkas, metāla konstrukcijas vagoniņš. Zemes gabals ap apbūvi ir daļēji apsaimniekots, pārējā daļa saaugusi ar zāli, koku un krūmu apaugumiem. Zemes gabalu dienvidu daļā šķērso grāvis.

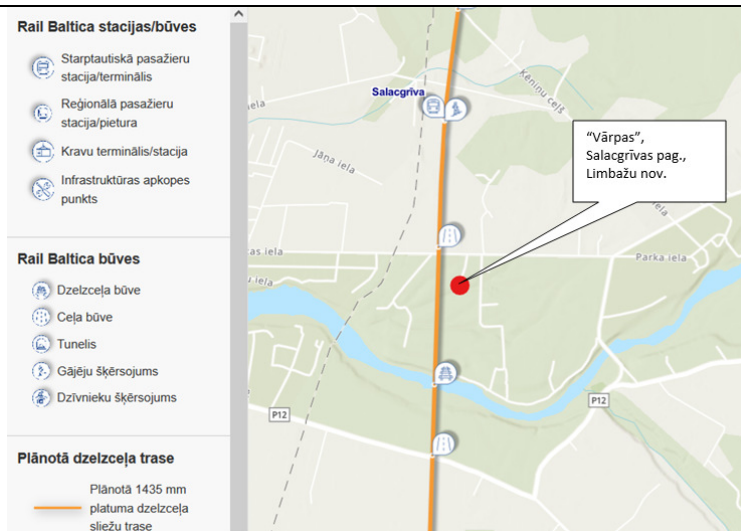
KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	Ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens:	
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	Nav
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	Nav
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	Nav
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	Nav
Plūdu riska scenāriji:	
1/10 gados	Nav
1/100 gados	Nav



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

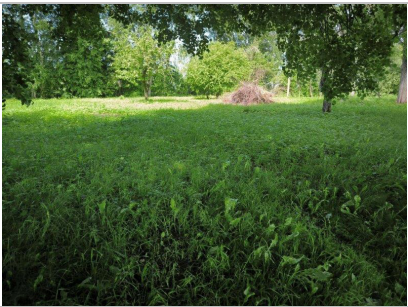
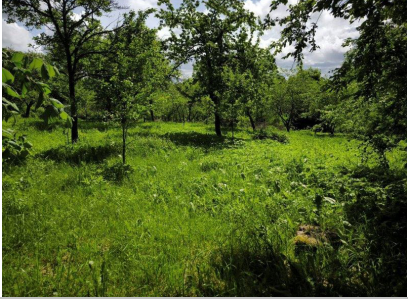
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	Nav
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	Nav
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nevajag
Zeme/ugsne:	
Augsnes erozija	Nav
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	Nav
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas 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 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 atbilstoša
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Zemes gabals atrodas dabas parka neitrālās zonas un biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorijā. Zemes gabala izmantošana jāveic saskaņā ar valsts normatīvajiem aktiem. Minētie faktori neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	Nav
Citi novērojumi	Saskaņā ar Rail Baltica projekta dzelzceļa trases izbūves karti, vērtējamais zemes gabals atrodas ~30 m attālumā no plānotās trases. Minētais faktors negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību

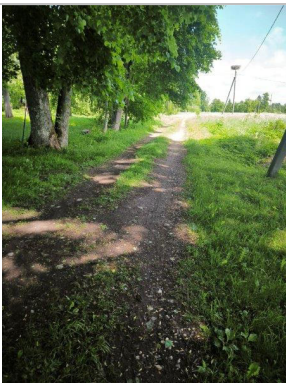


Avots: <https://www.railbaltica.org/lv/karte/>

FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6672 004 0129 001) krāsmatas	Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6672 004 0129 001) krāsmatas	Dzīvojamās mājas (kadastra apz. 6672 004 0129 001) krāsmatas
		
Pagraba (kadastra apz. 6672 004 0129 002) fasāde	Pagraba (kadastra apz. 6672 004 0129 002) fasāde	Pagraba (kadastra apz. 6672 004 0129 002) iekštelpas skats
		
Kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 003) fasāde	Kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 003) fasāde	Kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 004) fasāde

		
Kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 004) fasāde	Kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 004) iekšējais skats	Lapenes (kadastra apz. 6672 004 0129 005) fasāde
		
Neregistrētas mazēkas-palīgēkas	Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati
		
Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati
		
Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati
		
Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati	Zemes gabala kopskati

		
Zemes gabala kopskati	Piebraucamais māju tipa ceļš	Piebraucamais māju tipa ceļš

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: Piemājas saimniecība.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Vārpas”, Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā**, labākais izmantošanas veids ir – **piemājas saimniecības zeme**.

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 rastas 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, vērtētājam 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 Salacgrīvas pilsētas tuvumā (~500 m no pilsētas robežas; ~1,8 km no centra daļas);
- ir fiziski laba un tieša piebraukšana pa mājas tipa ceļu;
- ~2 km attālumā Salacgrīvas autoosta;
- zemes gabala platība (1,5 ha);
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs.

Negatīvie:

- dalītas īpašumtiesības;
- ~50 m garumā nav juridiski reģistrēts servitūts uz piebraucamo māju tipa ceļu;
- zemes gabals atrodas plānotās Rail Baltica dzelzceļa līnijas tuvumā (~30 m). Minētais apstāklis nākotnē var radīt paaugstinātu trokšņa slodzi, vizuālās vides izmaiņas un samazināt īpašuma privātuma līmeni;
- vietējais inženierkomunikāciju nodrošinājums.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas "Vārpas", Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6672 004 0129) un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1,5 ha (kadastra apz. 6672 004 0129) un apbūves: pagrabs (kadastra apz. 6672 004 0129 002) ar kopējo platību 23,2 m², kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 003) ar kopējo platību 33,9 m², kūts (kadastra apz. 6672 004 0129 004) ar kopējo platību 180,9 m², piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 10. jūnijā varētu būt:

EUR 1 200 (Viens tūkstotis divi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

