

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE
PAR 1/2 DOMĀJAMĀM DAĻĀM NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
“TĒRCES”, LIMBAŽU 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:

2025. gada 6. decembris

Cien. Zvērinātai tiesu izpildītājam Līgai Krimai

2025. gada 10. decembris

Pēc Jūsu pieprasījuma ir sagatavota vērtējuma atskaite **par 1/2 domājamām daļām no nekustamā īpašuma**, kas atrodas

“Tērces”, Limbažu pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6664 003 0948)

un sastāv no

zemes gabala ar kopējo platību 1,05 ha (kadastra apzīmējums 6664 003 0948),

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu 2025. gada 6. decembrī.

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 vērtējamās **Arņa Reisa 1/2 domājamās daļas laulāto kopmantā no nekustamā īpašuma**, piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas datumā ir:

EUR 3 700 (Trīs tūkstoši septiņi 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

Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.75

Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācija

Mob. Nr. 29 416 264

SATURS

	Lpp.
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
ZEMES ZONĒJUMS	5
IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA.....	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	8
ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA	8
APKĀRTNES RAKSTUROJUMS.....	9
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	9
KLIMATS UN VIDE	9
FOTOATTĒLI	11
LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE	12
VĒRTĒJUMA ATSKAITE	13
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS.....	13
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	15
VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ IZMANTOTIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI	15
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	15
ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	17
PIELIKUMI	18
ZEMES GABALA PLĀNS	18

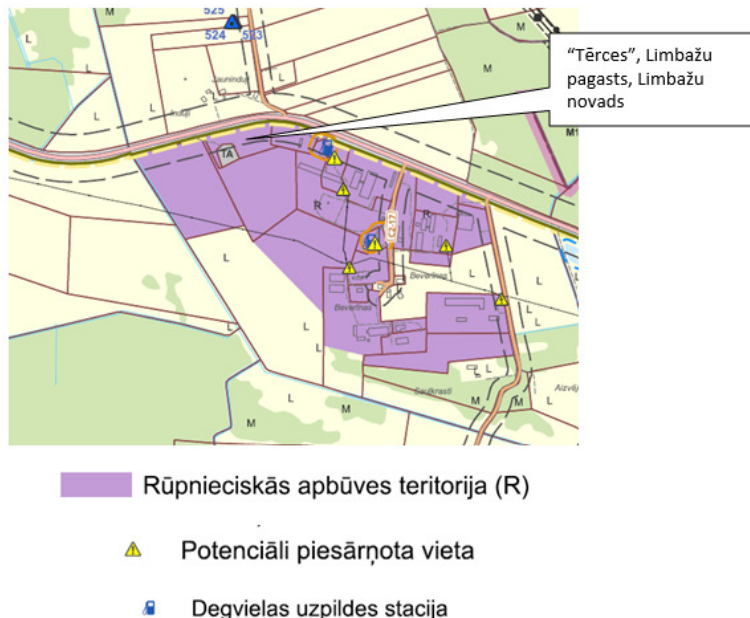
GALVENĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Adrese	"Tērces", Limbažu pagasts, Limbažu novads
Kadastra Nr.	6664 003 0948
Vērtējamā objekta sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 1,05 ha (kadastra apzīmējums 6664 003 0948)
Pašreizējā izmantošana	Neizmantots zemes gabals.
Labākais izmantošanas veids	Saskaņā ar Limbažu novada teritorijas plānojumu, Limbažu novada Limbažu pagasta teritorijas funkcionālo zonējumu un galvenajiem teritorijas izmantošanas aprobežojumiem, redakcija 2.0
Zemes zonējums	Saskaņā ar Limbažu novada teritorijas plānojumu, Limbažu novada Limbažu pagasta teritorijas funkcionālo zonējumu un galvenajiem teritorijas izmantošanas aprobežojumiem, redakcija 2.0, zemes gabals atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā (R).
Nelikumīgas celtniecības pazīmes	Nav konstatēts.
Īpašumtiesības/valdījuma tiesības	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas, Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000412116, pamatojoties uz 2013. gada 12. septembra tiesneša lēmumu, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas "Tērces", Limbažu pagastā, Limbažu novadā un sastāv no zemes vienības (kadastra apz. 6664 003 0948) ar platību 1,05 ha, ir nostiprinātas fiziskai personai.
Apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu, nekustamajam īpašumam nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu. Saskaņā ar LR VZD Kadastrs reģistra sistēmas datiem, nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi: • biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija-1,0491 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 atskaides 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 apskate	Īpašuma apskate tika veikta 2025. gada 6. decembrī.
Īpašie pieņēmumi	Vērtētājs pieņem, ka LR VZD Kadastra reģistra pārlūka dati atbilst dabā esošajam un ir ticami.
Noteiktās vērtības 1/2 domājamo daļu vērtības: Tirgus vērtība Piespiedu pārdošanas vērtība Piespiedu pārdošanas termiņš	EUR 7 400 (Septiņi tūkstoši četri simti eiro) EUR 3 700 (Trīs tūkstoši septiņi simti eiro) Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 50% apmērā no tirgus vērtības. Izsoles sākumcena
Objekta apskates, atskaides sastādīšanas un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 6. decembris.
Vērtējuma atskaides parakstīšanas datums	2025. gada 9. decembris.

ZEMES ZONĒJUMS

Saskaņā ar Limbažu novada teritorijas plānojumu, Limbažu novada Limbažu pagasta teritorijas funkcionālo zonējumu un galvenajiem teritorijas izmantošanas aprobežojumiem, redakcija 2.0, zemes gabals atrodas *rūpnieciskās apbūves teritorijā (R)*.

Zemes gabala izmantošana veicama saskaņā ar Limbažu novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, redakcija 2.0



Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001);
- Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve (13002);
- Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003);
- Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005);
- Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
- Transporta lineārā infrastruktūra (14002);
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003);
- Noliktavu apbūve (14004);
- Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- Biroju ēku apbūve (12001);
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002);
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006);
- Mežsaimnieciska izmantošana (21001).

Apbūves parametri:

Nr.	Minimālā jaunv. zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
411.	1200 m ²	80 ²⁶	līdz 180	²⁷		10

²⁶ lauksaimnieciskās ražošanas objektiem 50%

²⁷ atbilstoši tehnoloģiskai nepieciešamībai

Citi noteikumi:

Priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā nav atļauta atklāta (āra) uzglabāšana, ja teritorija nav nožogota ar necaurredzamu žogu.

Ja Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) robežojas ar citu funkcionālās zonas teritoriju, izņemot Tehniskās apbūves teritoriju (TA), būvniecības ieceres ierosinātājs sev piederošajā vai nomātajā teritorijā gar zemes vienības/u robežu ierīko buferzonu, nodrošinot blīvu vairākpakāpju koku un krūmu stādījumu, vai apstādījumu un žoga, vai valņa u.tml. kombināciju. Buferzonas platumu nosaka un pamato detālplānojumā vai būvniecības ieceres dokumentācijā, atkarībā no ražošanas uzņēmuma darbības veida un ietekmes uz apkārtējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti. Ierīkojot buferzonu ar krūmu vai koku stādījumiem, vismaz 50 % paredz skujkoku vai alternatīvus stādījumus, kas nodrošina skata aizsegu uz rūpniecisko teritoriju visās sezonās. Teritorija var tikt nožogota ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu. Ja nožogojums eksponējas pret dzīvojamo apbūvi, risinājumu pamato papildus izvērtējot žoga vizuālo ietekmi skatā no dzīvojamās zonas; paredz vidē iederīgu vizuāli estētisku risinājumu.

Vismaz 5% no zemes vienības kopējās platības jāparedz apstādījumiem.

Jaunu smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu ražotņu un objektu, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem, būvniecību neplāno zemes vienībās, kas robežojas ar esošajām vai plānotajām dzīvojamās un/vai publiskās apbūves teritorijām.

Esošo rūpniecības uzņēmumu pārbūvi, to paplašinot, pilsētās un ciemos, ja zemes vienība robežojas ar dzīvojamo apbūvi, var atļaut, ja:

- darbības radītais trokšņa līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas nepārsniedz trokšņa robežlielumus un blakus esošajās dzīvojamās un publiskās teritorijās esošais trokšņa līmenis netiek palielināts;

- darbības radītais gaisa piesārņojuma līmenis ārpus uzņēmuma teritorijas nepārsniedz gaisa kvalitātes normatīvus un blakus esošajās dzīvojamās un publiskās teritorijās gaisa piesārņojuma līmenis netiek paaugstināts.

Būves lauksaimniecības dzīvniekiem, kurās notiek lauksaimniecības dzīvnieku intensīvā audzēšana, ir atļautas ārpus pilsētu un ciemu teritorijām.

Pasākumus apkārtējo dzīvojamo un publisko objektu apbūves teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida piesārņojumu (prettrokšņa sienas, aizsargstādījumi u.tml.) izstrādā lokālplānojumā vai detālplānojumā, ja tāds teritorijai tiek izstrādāts, vai – būvniecības ieceres dokumentācijā.

Sanitārās un drošības aizsargjoslas ap uzņēmumu darbībai nepieciešamo infrastruktūru nedrīkst pārsniegt zemes vienības robežas, izņemot, ja saņemta blakus zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana.

Objektu ierīkošana, kas atbilst Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūvei (13005), ir atļauta tikai atbilstoši valsts atkritumu apsaimniekošanas nozares plānošanas dokumentiem. Pilsētās un ciemos minētais teritorijas izmantošanas veids ir atļauts tikai pašvaldības pakalpojumu organizēšanai vai uzņēmumu darbības nodrošināšanai saskaņā ar reģistrēto piesārņojošo darbību vai piesārņojošās darbības atļaujas nosacījumiem. Jaunu piesārņojošās darbības iekārtu, procesu vai būvi, kuras ekspluatācijā ir risks pārsniegt trokšņa, gaisa kvalitātes, smaku u.c. robežlielumus, izvieto vismaz 100 m attālumā no dzīvojamās vai publiskās ēkas, kas atrodas dzīvojamās apbūves un publiskās apbūves zonā.¹

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;
- 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, Limbažu novada Limbažu pagasta teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi, redakcija 2.0.

Zemes gabala plāns:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts zemes dienesta informācija.

Īpašumtiesības:

Vērtējumā tiek izmantota LR Valsts Zemesgrāmatu informācija.

¹ Limbažu novada teritorijas plānojums, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, 46.-48.lpp.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

ATRAŠANĀS VIETA UN PIEEJAMĪBA

Vērtējamais objekts atrodas Limbažu pagastā, kas ir viena no Limbažu novada teritoriālajām vienībām. Robežojas ar Limbažiem, Viļķenes, Umurgas, Vidrižu, Skultes, Liepupes pagastiem, Siguldas novada Lēdurgas pagastu un Cēsu novada Stalbes un Straupes pagastiem.²

Vērtējamais objekts atrodas ~2 km no Limbažu pilsētas robežas un ~3,5 km no Limbažu pilsētas centra daļas. Pie vērtējamā objekta ir tieša un laba piebraukšana no valsts reģionālā autoceļa P11 (Kocēni-Limbaži-Tūja) puses, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu, šķērsojot blakus esošo īpašumu, ~30 m garumā (nav juridiski nodrošināta piebraukšana). Sabiedriskā transporta pietura atrodas pie iepriekšminētā autoceļa P11, ~2 km attālumā no vērtējamā īpašuma.

Atrašanās vietas plāns:

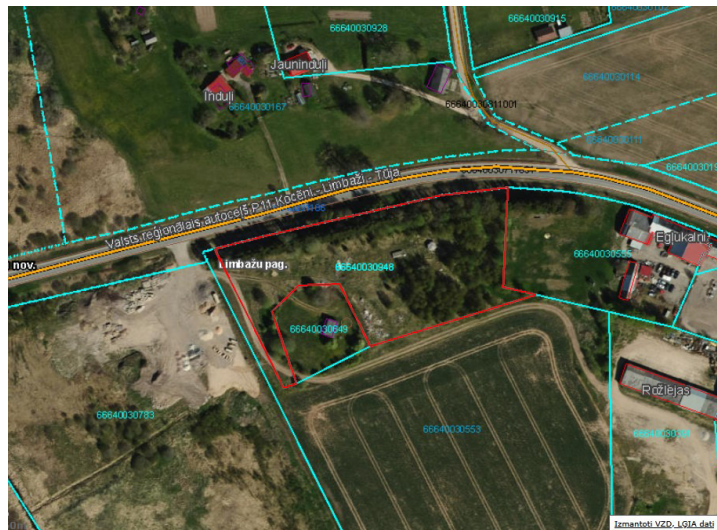


² https://lv.wikipedia.org/wiki/Limba%C5%BEEu_pagasts

APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Tuvējā apkārtnē atrodas atsevišķi ražošanas nozīmes objekti, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes. Infrastruktūras objekti pieejami Limbažu pilsētā (~3,5 km centra daļa).

ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS



Zemes gabala platība	1,05 ha, kur lauksaimniecībā izmantojama zeme 1,04 ha (aramzeme), zeme zem ceļiem 0,01 ha.
Meliorētā lauksaimniecības zeme	1,04 ha
Centralizētās inženierkomunikācijas	Nav
Zemes gabala forma un reljefs	Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs ir pamatā lēzens.
Zemes gabala apraksts, labiekārtojumi	Zemes gabals ir neiekopts – aizaudzis ar zāli un krūmājiem, piesārņota ar sadzīves atkritumiem. Zemes gabals robežojas ar blakusesošajiem zemes gabaliem un ar valsts reģionālās nozīmes autoceļu P11. Nav iežogota ar sētu. Gar autoceļu P11 aug lielu egļu dzīvžogs. Uz zemes gabala atrodas mazēka-vaļēja tipa lapene un fiziski nolietojusies koka konstrukcijas siltumnīca.

KLIMATS UN VIDE

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums	
Ūdens:	ietekme uz tirgus vērtību
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/augšne:	
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	Saskaņā ar Limbažu pagasta teritorijas funkcionālo zonējuma karti, zemes gabals atrodas potenciāli piesārņotā vietā. Saskaņā ar Valsts vides dienesta Piesārņojošo darbību vietu karti, zemes gabalam blakus atrodas divi objekti ar C atļaujām (remontdarbnīca un degvielas uzpildes stacija) un viens objekts ar B atļauju (būvniecības atkritumu apsaimniekošanas iekārta).
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)	nevajag
Citi vides faktori:	
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	Zemes gabals atrodas biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības 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 gabala kopskati		
		
Zemes gabala kopskati		
		
Iebrauktuve īpašumā		
		
Valsts reģionālais autoceļš P11		

LIETOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Pašreizējā izmantošana: neizmantots zemes gabals.

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Tērces”, Limbažu pagastā, Limbažu novadā, labākais izmantošanas veids** ir – **zemes gabala izmantošana saskaņā ar Limbažu novada teritorijas plānojumu**. Mūsu novērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

VĒRTĒJUMA ATSKAITE

VĒRTĒJUMA ATSKAITĒ LIETOTĀS GALVENĀS DEFINĪCIJAS

Latvijas valsts standarts LVS 401:2013

„Tirgus vērtība”, tiek definēta šādi:

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1)

“Piespiedu pārdošanas vērtība” tiek definēta šādi:

Piespiedu pārdošanu lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām LVS 401:2013 standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. Piespiedu pārdošana ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.12.6).

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.).

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- 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 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 ~2 km no Limbažu pilsētas robežas un ~3,5 km no Limbažu pilsētas centra daļas;
- robežojas ar valsts reģionālo autoceļu P11, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu;
- laba zemes gabala konfigurācija un reljefs;
- optimāla zemes gabala platība (1,05 ha);

- ir tieša un ērta piebraukšana.

Negatīvie:

- dalītas īpašuma tiesības;
- zemes gabals nav iekopts un netiek apsaimniekots;
- pie zemes gabala piebraukšana ir šķērsojot blakus esošo īpašumu, nav juridiski nostiprināta (~30 m garumā);
- zemes gabala izmantošanas iespējas.

ATZINUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos ir sagatavots atzinums **par 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma**, kas atrodas **“Tērces”, Limbažu pagastā, Limbažu novadā (kadastra Nr. 6664 003 0948)** un sastāv no **zemes gabala ar kopējo platību 1,05 ha (kadastra apzīmējums 6664 003 0948)**, piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 6. decembrī varētu būt:

EUR 3 700 (Trīs tūkstoši septiņi simti eiro)

PIELIKUMI

ZEMES GABALA PLĀNS

