

2023.gada 5.oktobris.

Atzinums par 3/13 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,  
kas atrodas „Melnalkšņi”, Skultes pagstā, Limbažu novadā  
tirgus vērtību

## VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 3/13 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6676 013 3214, kas atrodas „Melnalkšņi”, Skultes pagstā, Limbažu novadā, ir reģistrēts Skultes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1439 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6676 013 3214 un kopējo platību 2372 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 3/13 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas „Melnalkšņi”, Skultes pagstā, Limbažu novadā, 2023.gada 22.septembrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**340** (trīs simti četrdesmit) eiro

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) mēneši.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,  
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## SATURS

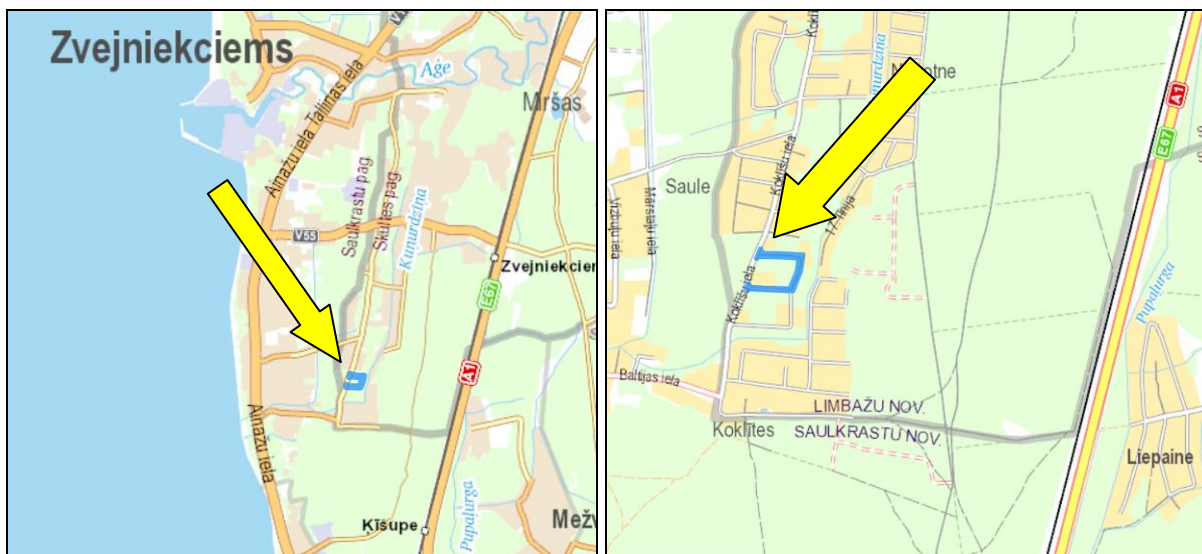
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6676 013 3214 apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	3/13 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas „Melnalkšņi”, Skultes pagsts, Limbažu novads.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 22.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā – 3/13 domājamās daļas. Pamats: 2023.gada 22.maija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2595R/23-1.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6676 013 3214 un kopējo platību 2372m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Grantēts vietējas nozīmes autoceļš – piebraucamais ceļš pie savrupmājām.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Satiksmes infrastruktūras teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots koplietošanas ceļa uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Skultes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1439 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdruka. Pielikuma pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr.2595R/23-1 datorizdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0,2372 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,0302 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,0156 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav noslēgts un reģistrēts zemesgrāmatas nodaļumā kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ


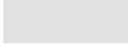

### Novietojums



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



#### TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS:

-  Komunālās apbūves teritorijas (TK)
-  Satiksmes infrastruktūras teritorijas (TS)
-  Satiksmes infrastruktūras teritorijas (TS1)

Informācijas avots: [https://www.limbazunovads.lv/lv/teritorijas-planojums?utm\\_source=https%3A%2F%2Fsearch.yahoo.com%2F](https://www.limbazunovads.lv/lv/teritorijas-planojums?utm_source=https%3A%2F%2Fsearch.yahoo.com%2F)

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Limbažu novadā, Skultes pagastā, Zvejniekciema D daļā, kvartālā ko veido Koklīšu iela, Baltijas iela, Pagasta iela un Rīgas – Tallinas (A2) autoceļš.

Līdz Zvejniekciema centram ir aptuveni 3 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu, līdz Saulkrastiem – 3,5km. Sabiedriskā transporta kustību uz pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas un Ainažu ielas (0,8km), tuvākā dzelzceļa stacija “Kīšiupe” ir 2 km attālumā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Limbažu novadā, Skultes pagastā uzskatāms par samērā labu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6676 013 3214 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2372 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 6676 013 3214, uz kura atrodas koplietošanas ceļš.

#### 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Koklīšu ielas puses pa ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība pa vērtējamo īpašumu ir neliela. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots koplietošanas ceļa izbūvei un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem grantēts ceļš un dabīgs zālājs – meža zemsedze.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes vienību tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas transporta infrastruktūras teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido savrupmāju apbūves zemes, mežs, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir koplietošanas ceļa uzturēšanai piemērota zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

“Pasaules ekonomika dzīves dārdzības krīzi un augošās procentu likmes līdz šim pārlaidusi godam. Ekonomikas līdzšinējā izturība pat devusi iemeslu uzlabot gan globālās, gan Eiropas un ASV izaugsmes prognozes šim gadam. Turklāt visā pasaulē redzam, ka inflācija atkāpjas, kas var likt domāt, ka jau tepat ap stūri procentu likmju mazināšana. Tomēr, ja cenas svārstīgajā energoresursu sadaļā pat krīt, tad tendencies pakalpojumu cenās, neļauj centrālajām bankām, īpaši Eiropā, vēl atslābt.

Centrālo banku politikas mērķis ir noturēt stabili zemu inflāciju ilgtermiņā, kas iespējams tikai, ja stabili zems cenu kāpums vērojams tieši tādās mazāk svārstīgās inflācijas komponentēs kā pakalpojumi. Esošajos apstākļos skaidrs, ka to iespējams panākt tikai slāpējot pieprasījumu, vai, citiem vārdiem sakot, ceļot procentu likmes kamēr tās būtiski iegrožo ekonomikas attīstību. Tādēļ prognozējam, ka likmes vēl augs – ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme pieaugs no šī brīža 3% līdz 3.75%. Attiecīgi līdzīgā apmērā augs arī aizņēmējiem svarīgais EURIBOR. Vien nākamgad daudz veselīgāka inflācija un vārgi ekonomikas izaugsmes tempi liks centrālajām bankām sākt mazināt procentu likmes.

Līdzīgi kā pasaulē, arī Latvijā inflācija strauji mazinās. Cenas, salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, ir krietni augstākas, taču reģistrētais kāpums martā būtiski palēninājās. Iemesli no vienas puses ir tehniska rakstura. 2022. gadā cenu līmenis strauji kāpa, un - jo periods, pret ko salīdzināmies, ir ar augstāku cenu līmeni, jo pieauguma temps gluži matemātiski ir mazāks. Taču cenu kāpums bremsējas ne tikai “statistiķu excelī”. Latvijā importētās produkcijas cenas krīt, jo spiediens no pasaules cenām būtiski mazinājies – sarukušas enerģijas izejvielu cenas, piegāžu ķēdes daudzviet atkal darbojas kā pirms-Covid laikā ierasts, globālās pārtikas izejvielu cenas jau kādu laiku atkāpušās no pīķa. Tas ir pateicīgs fons, lai gaidītu cenu kritumu arī Latvijas patēriņa cenās” pēc Swedbank ekonomistu viedokļa.

Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamas cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz māsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Pēdējā pusgada laikā Skultes pagastā zemesgrāmatā ir reģistrēti 52 darījumi ar neapbūvētiem zemes īpašumiem, no kuriem divi ir paredzēti satiksmes infrastruktūrai.

Līdzīgu nekustamo īpašumu piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū, faktiski neeksistē, jo šāda tipa īpašumus parasti iegādājas tikai piegulošo zemes vienību īpašnieki, lai nodrošinātu piekļuvi saviem īpašumiem.



#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Skultes pagastā rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Skultes pagasta rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls			X

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Skultes pagastā rajonā un Skultes pagasta rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Tā kā vērtējamā objekta tuvumā ir notikuši samērā daudz darījumu ar līdzīgu īpašumu domājamām daļām, **par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota 3/13 domājamām daļām no 2372 m<sup>2</sup> atbilstošā zemes platība – 547 m<sup>2</sup>.**

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

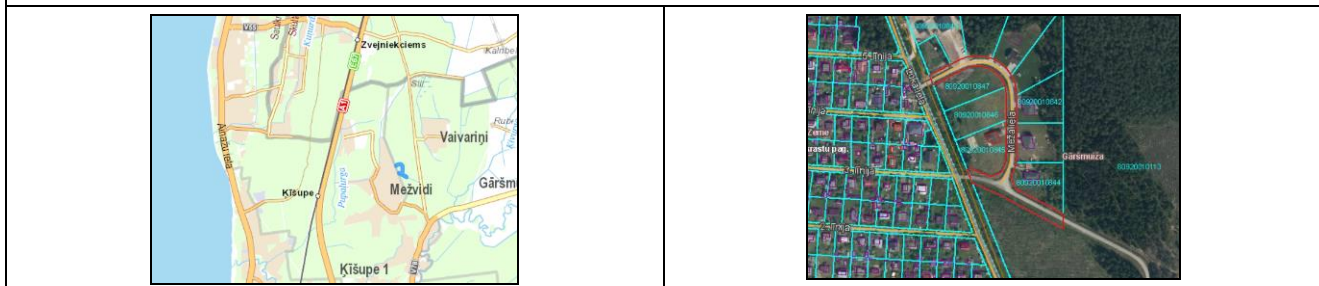
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

#### Salīdzināmo objektu īss apraksts

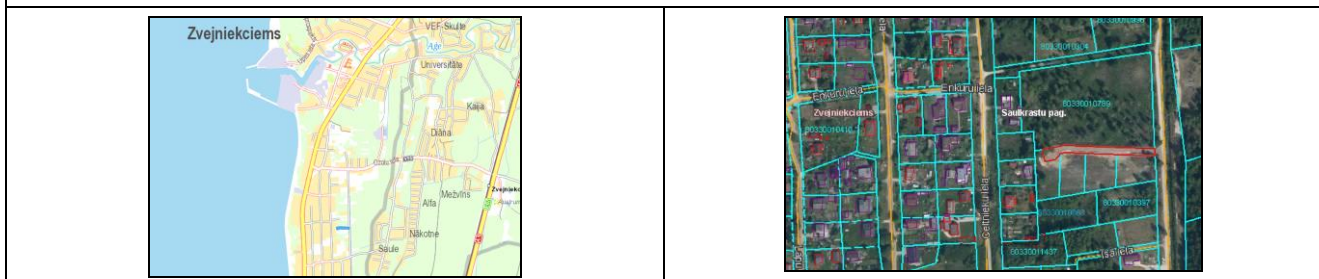
**Objekts Nr.1. (Limbaži Z-22, ID-1671306).** Nekustamā īpašuma Limbažu novadā, Skultes pagastā, Koku iela, sastāvs: 1/13 domājamā daļa (203 m<sup>2</sup>) no jaunizbūvētas ielas ar kopīgo platību 2643 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 100 EUR jeb 0,49 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2. (Rīga Z-517, ID-1467576).** Nekustamā īpašuma Saulkrastu novadā, Sējas pagastā, Meža iela, sastāvs: 1/10 domājamā daļa (462 m<sup>2</sup>) no ielas ar kopīgo platību 4617 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2022.gada septembrī, pārdošanas cena bija 307 EUR jeb 0,66 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3. (Rīga Z-518, ID-1373047).** Nekustamā īpašuma Saulkrastu novadā, Saulkrastu pagastā, Mārstaļu iela, sastāvs: 1/4 domājamā daļa (267 m<sup>2</sup>) no ielas ar kopīgo platību 1064 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2022.gada maijā, pārdošanas cena bija 200 EUR jeb 0,75 EUR/m<sup>2</sup>.



**Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula**

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	100		307		200	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada jūlijs	1,00	2022.gada septembris	1,00	2022.gada maijs	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	100		307		200	
Salīdzināmā objekta domājamās daļas platība, m <sup>2</sup>	203		462		267	
Salīdzināmā objekta platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	0,49		0,66		0,75	
1. Zemes novietojums novada rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes vienības novietojums pagasta rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1,08	Labāks	0,98	Labāks	0,98
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00

9. Zemes apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	8,00		-2,00		-12,00	
Zemes nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	0,53		0,65		0,66	
<b>Zemes gabalu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR</b>	<b>0,61</b>					
<b>Vērtējamās zemes domājamās daļas platība, m<sup>2</sup></b>	<b>547</b>					
<b>Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, noapaļoti, EUR</b>	<b>340</b>					

### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka 3/13 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6676 013 3214, kas atrodas „**Melnalkšņi**”, **Skultes pagstā, Limbažu novadā** un reģistrēts Skultes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1439, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 22.septembrī\* ir

**340** (trīs simti četrdesmit) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes vienības lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča  
Latvijas Īpašumu Vērtētāju  
Asociācijas sertifikāts Nr.138

## 6. PIELIKUMI





## LATVIJAS REPUBLIKA

Limbažu rajona Skultes pagasta

Nekustamā īpašuma „Melnalkšņi”

Kadastra Nr.6676 013 3214

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas dabā atbilstoši Skultes pagasta padomes 2004.gada 21.aprīļa sēdes protokolam P-4.5.§.15.

Robežu plāns sastādīts pēc 2004. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1 000 .

Zemes kopplatība ir 0.2372 ha (2372 kv.m)

### VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADASTRA  
PĀRVALDES

Limbažu biroja vadītāja  
*Vieta*

I.Krūmiņa  
*Rofide*

14-07-2004

