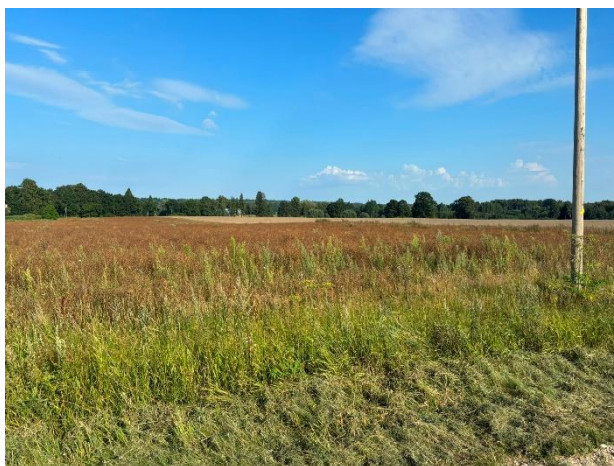


Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs – maksātspējas procesa administrators Sandra Poļanska

Nekustamā īpašuma ar nosaukumu
“Iģene”
Limbažu pagasts, Limbažu novads
novērtējums



Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Maksātnespējas procesa administrators Sandrai Poļanskai

Par novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu "Ilgene", Limbažu pagasts, Limbažu novads, novērtēšanu.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 5.augustā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti VZD KR dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepaziniesies.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir zemes vienība ar apzīmējumu kadastrā 6664 003 1065 5,13 ha kopplatībā.
Īpašuma kadastra numurs:	6664 003 1082
Novērtējamā objekta platības:	
- Zemes vienība 6664 003 1065 – 5,13 ha, tajā skaitā meliorēta lauksaimniecībā izmantojamā zeme 5,13 ha (aramzeme) ar augsnes auglību 45 balles;	
pašreizējā izmantošana:	Lauksaimniecības zeme.
labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecības zeme.
infrastruktūra:	Maz attīstīta.
piekļūšanas iespējas:	No pašvaldības autoceļa.
apkārtnē:	Lauksaimniecības un meža zemes, dzīvojamās mājas, netālu Lielezers.
komunikācijas:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Īpašums reģistrēts Limbažu pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 1000 0075 0936, īpašnieks SIA "Madaras dārzs", reģistrācijas numurs 44103000414.
Galvenie pieņēmumi:	Nav.

Izmantotā dokumentācija un informācijas avoti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā;
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv; www.limbazunovads.lv.
- Zemes robežu plāns;

Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus 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 vērtētajam bijusi sniegta nepatiesa informācija vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Pasūtītājs: maksātnespējas procesa administrators Sandra Poļanska

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai:

- | | | |
|--|----------|------|
| - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | - 0.1917 | - ha |
| - biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija | - 5.1300 | - ha |
| - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | - 0.1917 | - ha |

Minētie apgrūtinājumi šajā vērtējumā netiek uzskatīti par tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, jo būtiski neierobežo lauksaimniecības zemes izmantošanas iespējas.

Atzīmes un aizliegumi:

- Noteikts aizliegums bez SIA "BONO", reģistrācijas numurs 44103079618, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2023.gada 31.jūlija hipotēkas līgums Nr.HL-FL-2023/1, 2025.gada 3.jūlija hipotēkas līgums Nr. HL-FL-2023/3.
- Atzīme - pasludināts SIA "MADARAS DĀRZS", reģistrācijas numurs 44103000414, maksātnespējas process. Pamats: Vidzemes rajona tiesas 2026.gada 19.jūnija spriedums lietāNr.C71252926

Tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

Vērtējuma uzdevums un mērķis: Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā.

	Vērtēšanas mērķis – ģeogrāfiskā novērtējuma pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām, aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2026.gada 5.augusts
Vērtēšanas datums:	2026.gada 5.augusts
Atskaides sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica : sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine, Latvijas Ģeogrāfisko Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110, sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja kopš 2008.gada.

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar nosaukumu **“Iģene”, Limbažu pagasts, Limbažu novads** tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

EUR 31 000 (trīsdesmit viens tūkstotis eiro)

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar nosaukumu **“Iģene”, Limbažu pagasts, Limbažu novads** piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 9 mēnešiem, noteikta 70 % no tirgus vērtības novērtēšanas dienā ir:

EUR 21 400 (divdesmit viens tūkstotis četri simti eiro)

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicos par sadarbību!

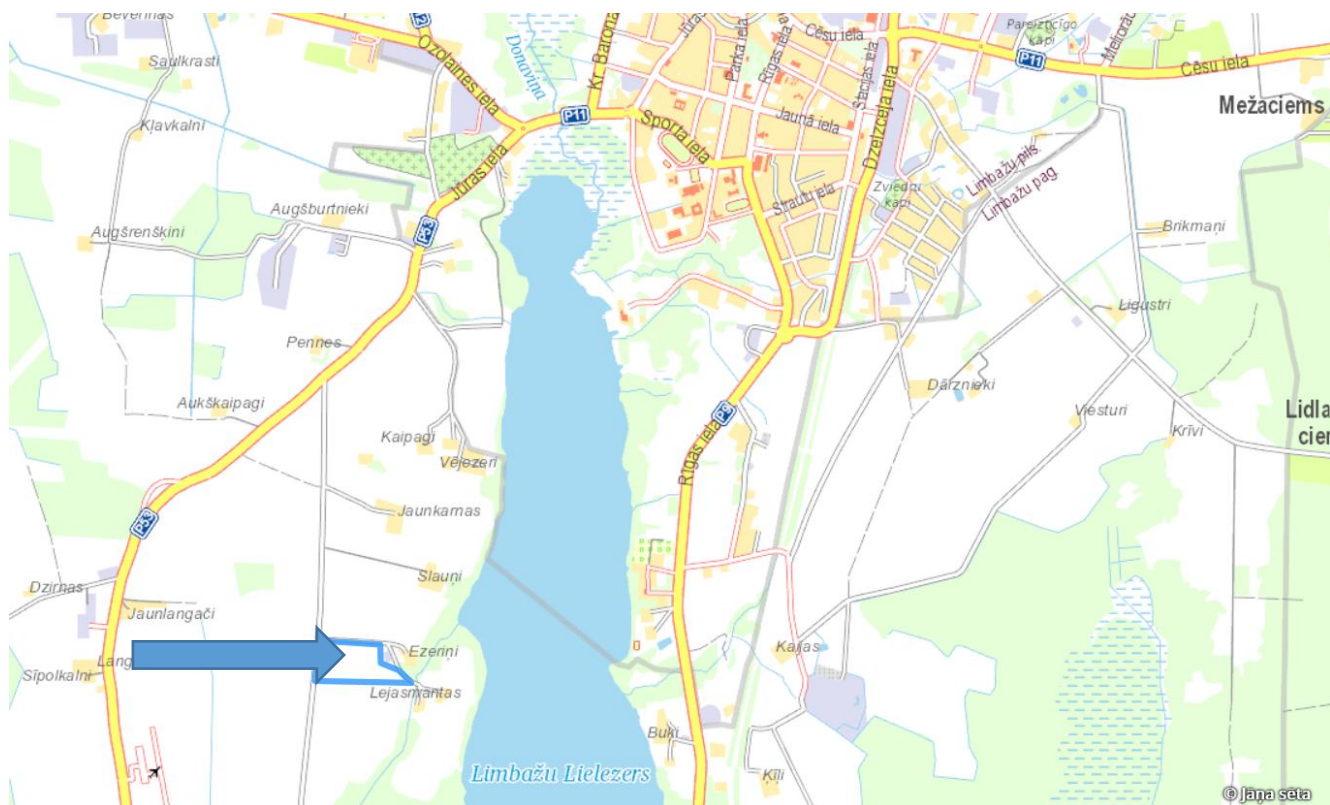
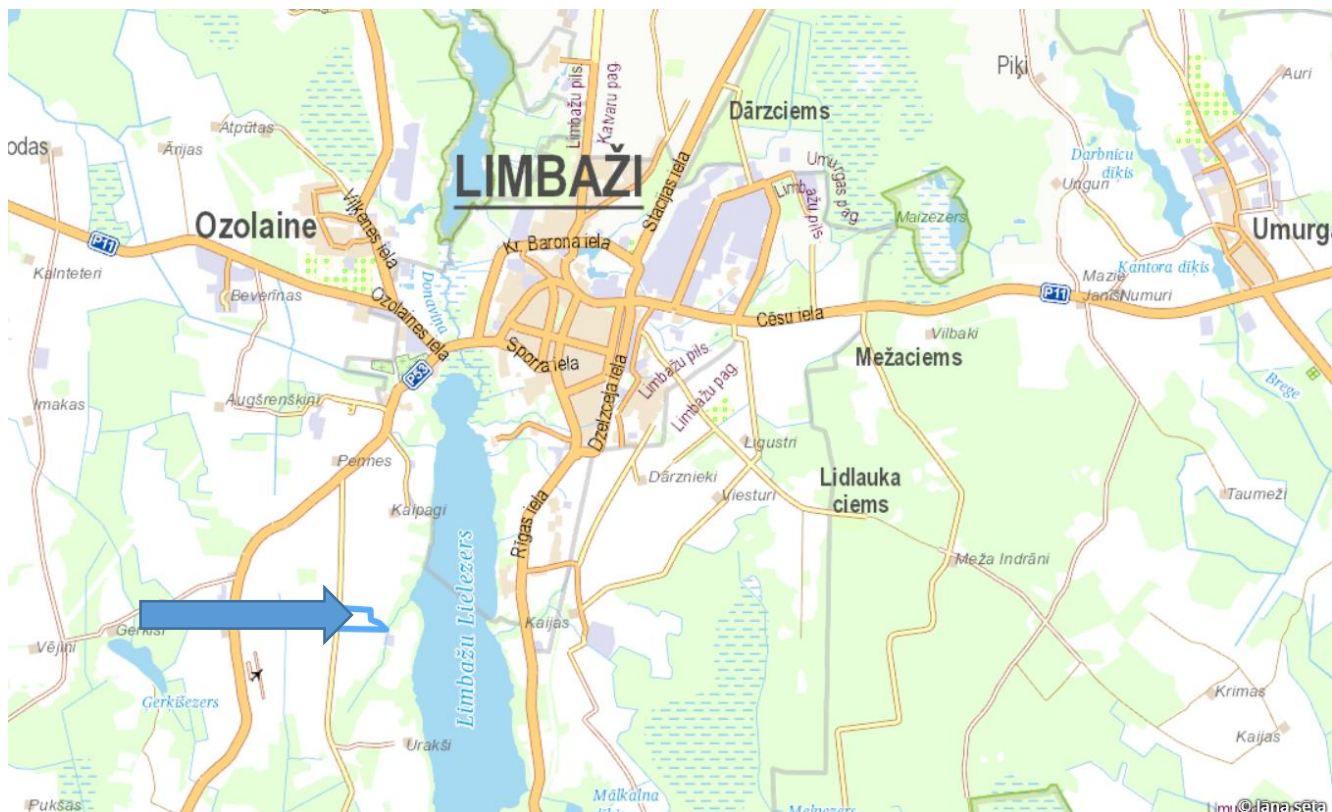
Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine Latvijas Ģeogrāfisko Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

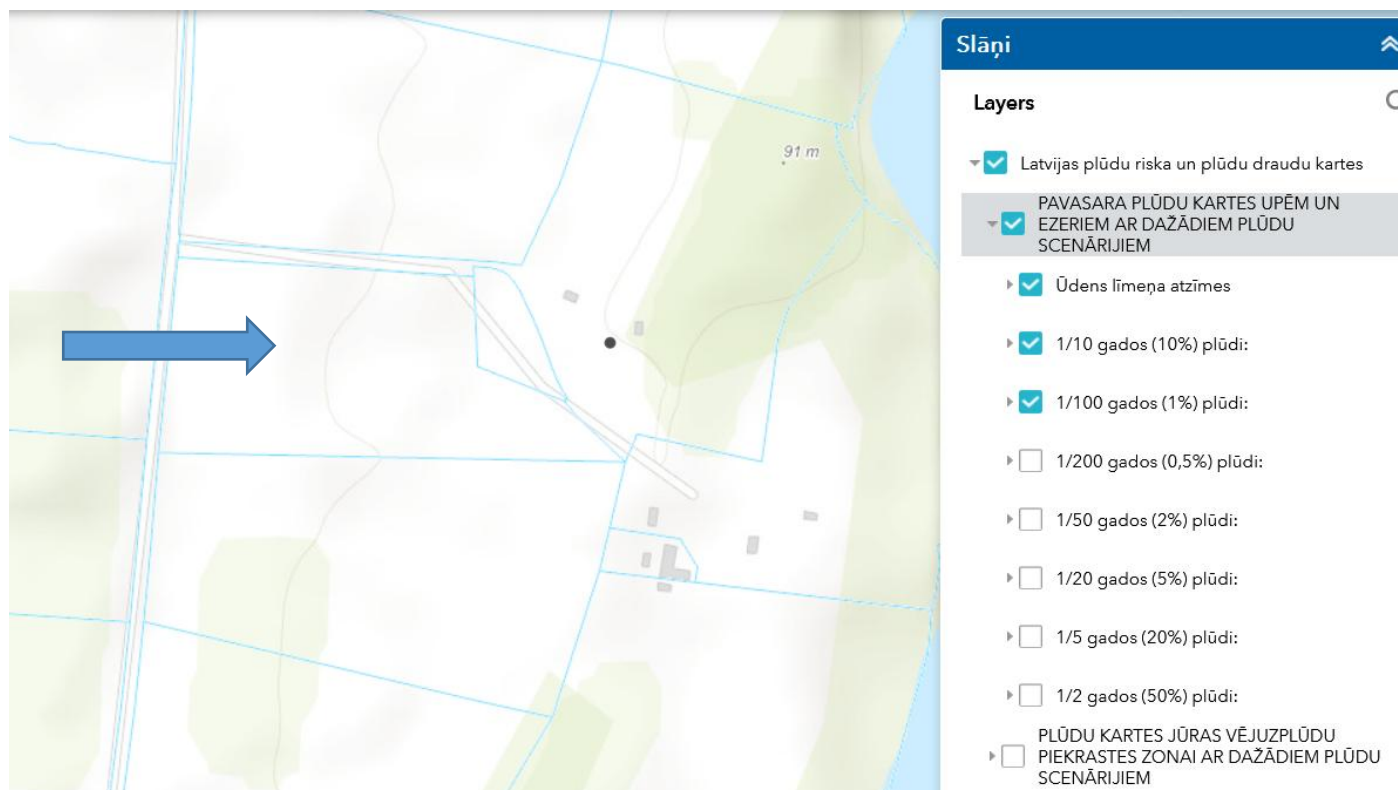
Saturs.

1. Vēstule pasūtītājam.
Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.
Plūdu riska un plūdu draudu karte.
Foto fiksācija.
2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.
3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.
4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.
5. Objekta vērtējums.
 - 5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids
 - 5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.
 - 5.3. Objekta vērtības noteikšana.
6. Slēdziens.
7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.
8. Neatkarības apliecinājums.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Plūdu riska un plūdu draudu karte



Saskaņā ar Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Plūdu riska informācijas sistēmas datiem – zemes gabals NEATRODAS plūdu risku teritorijā, neapplūst ne 10, ne 100 gados.

Vērtējamā objekta fotoattēli



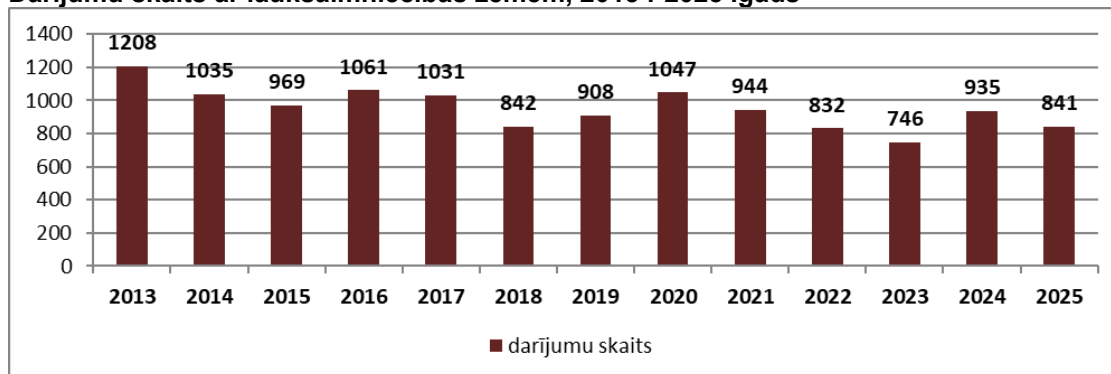
2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Darījumu skaits un pārdotā zemes platība

Lauksaimniecības zemes tirgū 2025. gadā bija vērojams aktivitātes kritums. Pēc ievērojamā darījumu skaita pieauguma 2024. gadā, darījumu skaits atkal ir samazinājies. Darījumu skaits salīdzinājumā ar 2024. gadu samazinājies par 10 %. 2025. gadā reģistrēts 841 darījums ar lauksaimniecībai piemērotu zemi. Tādējādi darījumus skaits ir līdzīgā līmenī kā 2022. gadā. Aktivitāte kopumā šajā segmentā 2025. gadā vērtējama kā zema, jo šis bija viens no zemākajiem rādītājiem pēdējo 13 gadu laikā.

Visaugstākais darījumu skaits pēdējo gadu laikā tika konstatēts 2013. gadā, un salīdzinājumā, 2025.gadā darījumu skaits ir par 30 % zemāks.

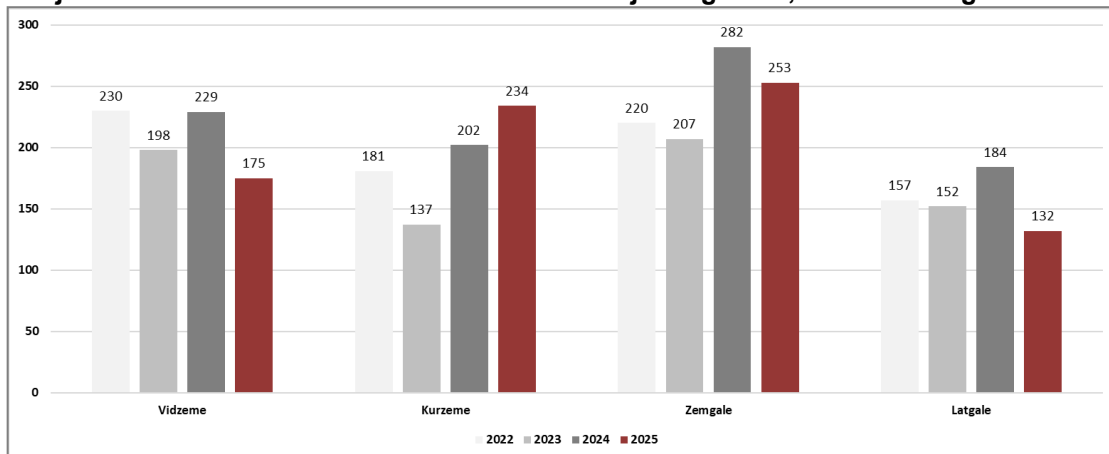
Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm, 2013.-2025.gads



Avots: VZD dati.

Auglīgu un augstas kvalitātes lauksaimniecības zemju piedāvājums visos Latvijas reģionos bija mazs arī 2025. gadā. 2025. gadā visos Latvijas reģionos, izņemot Kurzemi, darījumu skaits kopumā samazinājies salīdzinājumā ar 2024. gadu. Visvairāk 2025. gadā darījumu skaits pret iepriekšējo gadu samazinājies Latgalē – par 28 %. Kurzemē lauksaimniecības zemju darījumu skaits palielinājies par 16%. Jāatgādina, ka 2024. gadā arī Kurzemē bija vislielākais darījumu skaita palielinājums starp reģioniem. Visvairāk darījumi ar lauksaimniecības zemēm 2025. gadā reģistrēti Zemgalē (253 darījumi) un Kurzemē (234 darījumi).

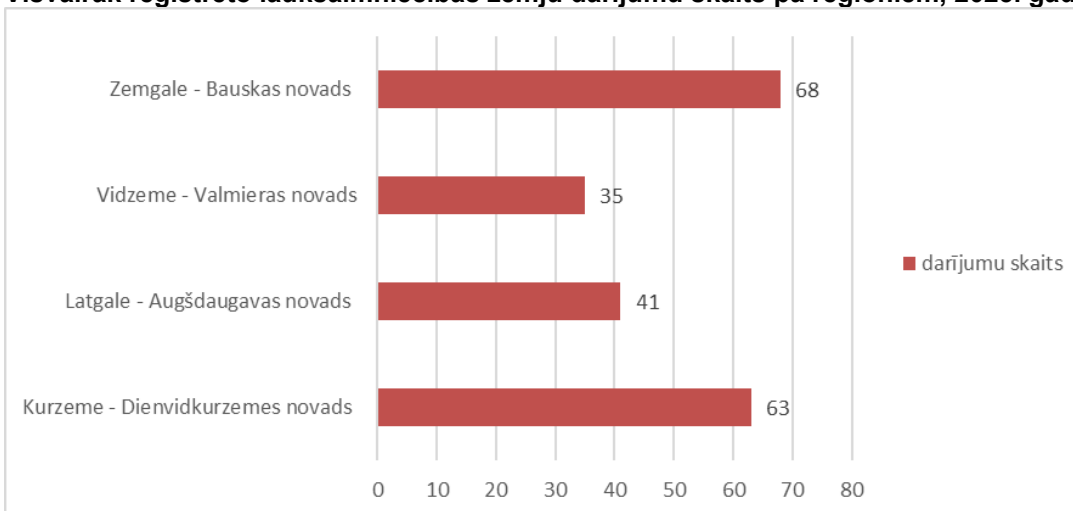
Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm Latvijas reģionos, 2022. -2025. gads



Avots: VZD dati.

Savukārt no novadiem darījumu ziņā visbagātākais bija Bauskas novads Zemgalē. 2025. gada laikā tajā reģistrēti 68 darījumi, un darījumu skaits salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu ir par 15 % mazāks. Kurzemē visvairāk lauksaimniecības zemes pārdotas Dienvidkurzemes novadā (63 darījumi). Latgales reģionā visvairāk darījumi notikuši Augšdaugavas novadā (41 darījums), bet Vidzemes reģionā Valmieras novadā (35 darījumi).

Visvairāk reģistrēto lauksaimniecības zemju darījumu skaits pa reģioniem, 2025. gadā



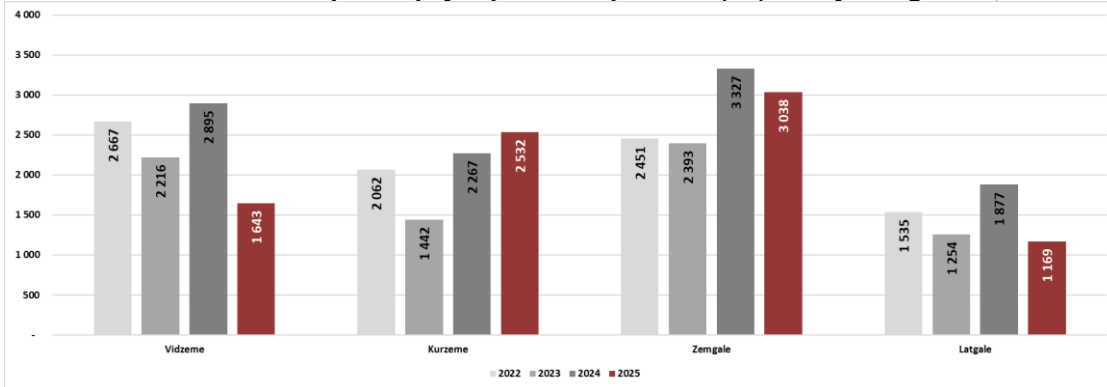
Avots: VZD dati.

Platības ziņā vislielākais lauksaimniecības zemes apjoms tika pārdots 2013.gadā – 12 701 ha. Auglīgākajos Latvijas novados, Zemgalē un Kurzemē lielākie apjomi realizēti tieši 2013.gadā – attiecīgi 4848 ha un 3412 ha.

2025. gadā tika pārdoti 8793 ha lauksaimniecības zemes, kas ir par 18 % mazāka platība nekā 2024. gadā. Platību ziņā vismazāk lauksaimniecības zemes pēdējo 13 gadu laikā pārdots 2023. gadā. Savukārt 2025. gadā rādītājs ir otrais zemākais no pārdotajiem lauksaimniecības zemes apjomiem kopš 2013. gada.

2025. gadā kopumā vislielākā lauksaimniecības zemes platība pārdota Zemgalē – 3038 ha, bet vismazākā Latgalē – 1169 ha. Ja salīdzina ar 2024. gadu, 2025. gadā pārdotās lauksaimniecības zemes apjomi visvairāk samazinājušies Vidzēmē – par 43 %. Salīdzinoši lielas izmaiņas bija vērojamas Latgalē, kur pārdotās lauksaimniecības zemes apjoms samazinājies par 38 %. Zemgalē pārdotais apjoms samazinājās par 9 %. Turpretim Kurzemē, kur 2025. gadā arī pieaudzis darījumu skaits, pārdotais lauksaimniecības zemes apjoms palielinājies par 12 % salīdzinājumā ar 2024. gadu. Kurzemē pārdotā zemes platība palielinās jau otro gadu pēc kārtas.

Lauksaimniecības zemes pēc kopējās pārdotās platības (ha) Latvijas reģionos, 2022. -2025. gads

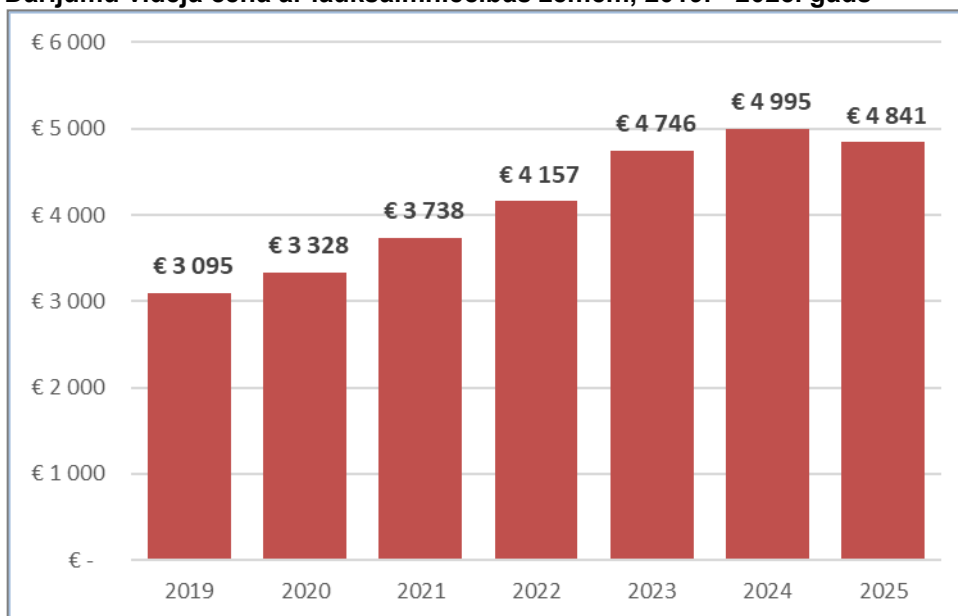


Avots: VZD dati.

Lauksaimniecības zemes cenas

Publiskajā piedāvājumā lauksaimniecības zemes par tirgus darījumiem atbilstošu cenu joprojām bija maz. 2025. gadā aktivitāte lauksaimniecības zemes tirgū samazinājās, un vidējā lauksaimniecības zemes cena arī ir samazinājusies. Vidējā pārdošanas cena lauksaimniecības zemēm 2025. gadā noslīdējusi līdz 4841 EUR/ha. Salīdzinājumā ar 2024. gadu, 2025. gadā vidējā cena par ha samazinājusies par 3 %. Jau 2024. gadā lauksaimniecības zemes cenas nepieauga tik strauji kā iepriekšējos gados. Tādējādi cenu pieaugums pēc ilgstoša ikgadēja kāpuma ir apstājies. Lauksaimniecības zemju darījumi pārsvarā notiek ārpus publiskā piedāvājuma, pircējam un pārdevējam vienojoties par abpusēji pieņemamu cenu. Darījumu cenas nereti ir krietni virs vidējām cenām, par ko liecina arī darījumos fiksētās summas. 2025. gadā tikai divos darījumos Bauskas un Saldus novados fiksētas rekordaugstas cenas – virs 15 000 EUR/ha. Iepriekšējā gadā šādi darījumi bija seši. Auglīgu un augstas kvalitātes lauksaimniecības zemju trūkums jau daudzus gadus novērojams visā Latvijā. Tādējādi saglabājas arī augsta interese par neapstrādātām un nekoptām lauksaimniecības zemēm visos Latvijas reģionos.

Darījumu vidējā cena ar lauksaimniecības zemēm, 2019. - 2025. gads



Avots: VZD dati.

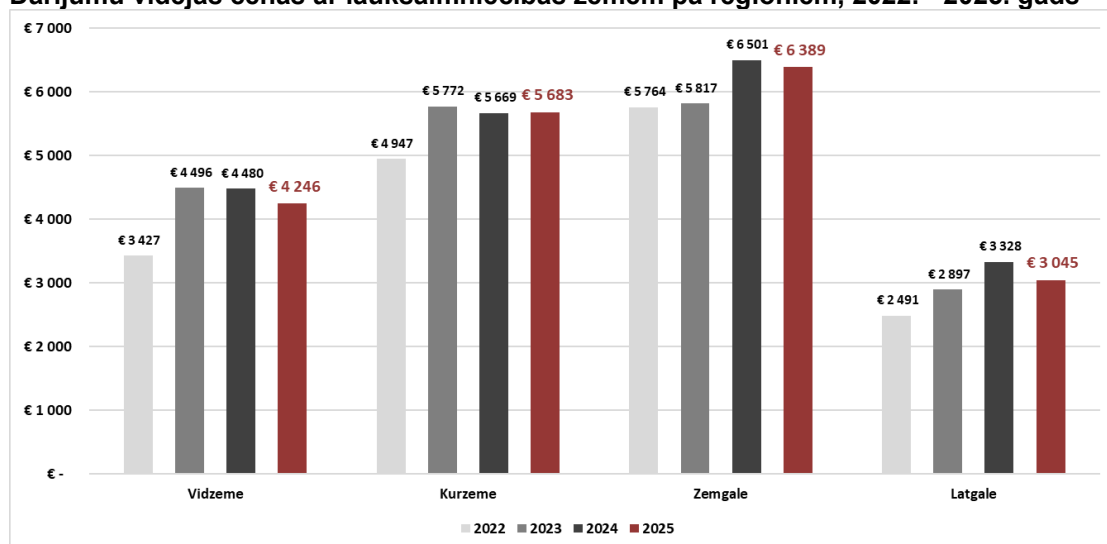
Iegādājoties lauksaimniecības zemi, galvenie cenu veidojošie faktori ir:

- lauksaimniecības zemes auglība un meliorācija;
- zemes platība vienā gabalā;
- piekļūšanas iespējas;
- novada un tā centra vispārējais ekonomiskais attīstības līmenis;
- attālums no reģionu pilsētām vai reģiona centra.

Lauksaimniecības zemes vidējā darījumu cena 2025. gadā samazinājusies visos Latvijas reģionos, izņemot Kurzemi, kur tā saglabājusies līdzīga kā iepriekšējā gadā. Visvairāk vidējā darījumu cena 2025. gadā samazinājusies Latgalē –

par 9 %. Jāpiebilst, ka 2024. gadā bija tieši Latgalē novērots vislielākais vidējās darījumu cenas pieaugums (+15 %). Vidzemes reģionā vidējā darījumu cena samazinājusies par 5 %. Vismazākais vidējās darījumu cenu kritums 2025. gadā bija Zemgalē, kur tā pazeminājusies par 2 %. Dārgākie darījumi 2025. gadā pārsvarā notikuši Zemgales reģionā, kur vidējā darījumu cena bija 6389 EUR/ha. Pēc vidējās darījumu cenas spriežot vislētākās lauksaimniecības zemes 2025. gadā saglabājās Latgalē, kur vidējā darījumu cena bija 3045 EUR/ha. Savukārt no Latvijas novadiem visaugstākās darījumu cenas bija Bauskas un Jelgavas novadā, kur darījumos cenas sasniedz 13 000 - 16 000 EUR/ha. Viszemākās darījumos fiksētās cenas 2025. gadā bija dažādos novados, pārsvarā Latgales reģionā, Krāslavas, Augšdaugavas un Rēzeknes novadā.

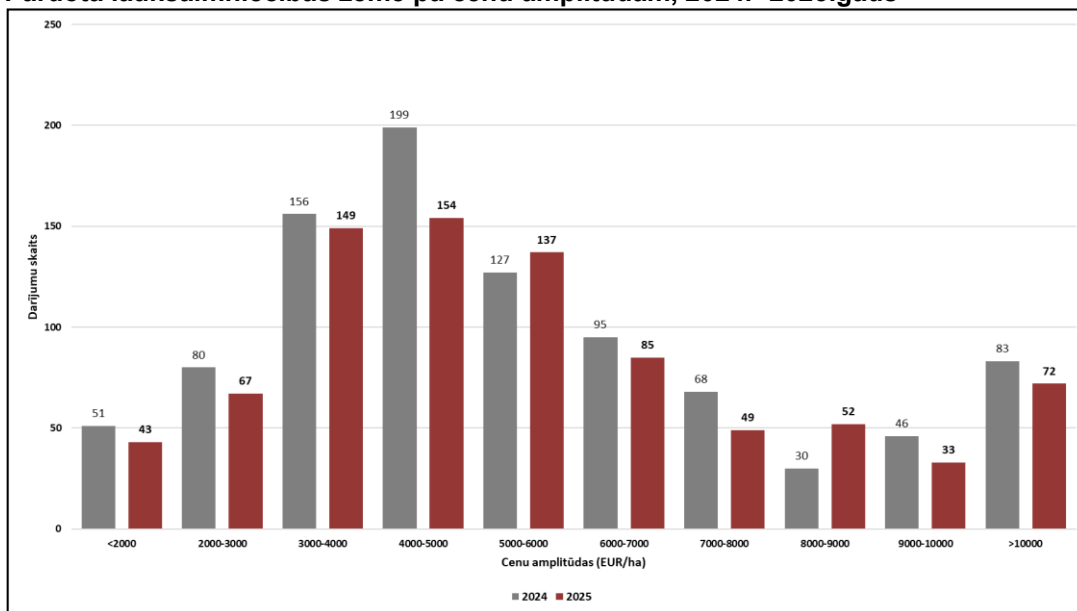
Darījumu vidējās cenas ar lauksaimniecības zemēm pa reģioniem, 2022. - 2025. gads



Avots: VZD dati.

2025. gadā pārsvarā lauksaimniecības zemes darījumi reģistrēti cenu diapazonā no 3000 līdz 6000 EUR/ha. Šajā cenu diapazonā reģistrēti vairāk nekā puse, jeb 52 % no darījumu kopējā skaita. Visvairāk 2025. gadā lauksaimniecības zemes darījumi reģistrēti 4000 līdz 5000 EUR/ha. Arī 2024. gadā izteikti vairāk darījumi tika reģistrēti tieši šajā cenu diapazonā. Savukārt vismazākais darījumu skaits 2025. gadā bija cenu diapazonā no 9000 līdz 10000 EUR/ha – 4 % no darījumu kopējā skaita. Tikai 5 % darījumi notikuši par cenu līdz 2000 EUR/ha. Darījumu skaits par cenu līdz 2000 EUR/ha samazinās ik gadu. Vairāk nekā puse šo darījumu reģistrēti Latgales reģionā. Piedāvājumā 2025. gadā lētākās lauksaimniecības zemes bija Latgales tālākajos novados, kur piedāvājuma cenas bija sākot no 2000 EUR/ha. Dārgākais darījums Latvijas reģionos ar lauksaimniecības zemi 2025. gadā noticis Kurzemes reģionā, Saldus novadā, kur 5,5 ha zemesgabals pārdots par cenu – 34301 EUR/ha. Citi dārgākie lauksaimniecības zemes darījumi pārsvarā reģistrēti Zemgales reģionā. 2025. gadā virs 10000 EUR/ha 88% darījumi reģistrēti tieši Zemgales reģionā. Pārējie darījumi notikuši Kurzemes reģionā, bet tikai viens darījums – Vidzemē. Latgalē par tik augstu ha cenu 2025. gadā nav reģistrēti darījumi. Kopumā 72 darījumos cenas pārsniedza 10000 EUR/ha. Šādu darījumu skaits salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu samazinājies par 13 %. Salīdzinājumā - 2024. gadā reģistrēti 83 darījumi, bet 2023. gadā 80 darījumi pārsniedza šo cenu robežu.

Pārdotā lauksaimniecības zeme pa cenu amplitūdām, 2024. -2025.gads



Avots: VZD dati.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Atrodas Limbažu novada Limbažu pagastā. Zemes vienības izvietotas ~ 3,8 km uz D no Limbažu pilsētas centra lauku teritorijā. Izvietota ~ 1,2 km no valsts autoceļa P 53 Limbaži – Dūči ceļa kreisajā pusē ar piebraukšanu pa grants seguma pašvaldības ceļu. Zemes vienība atrodas ~ 300 m no Lielezera. Tuvākajā apkārtnē lauksaimniecības zemes, dzīvojamās mājas, ezers. Infrastruktūra maz attīstīta. Novada centrs Limbaži ~ 4 km.

Zemes gabala raksturojums

Zemes gabalu eksplikācija														
	Kadastra apzīmējums	Ha	LIZ	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ceļiem	Zem apbūves	Pārējā zeme	Meliorācija	Balles	Forma	Reljefs	Piebraukšana
1	66640031065	5.13	5.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	ir	45	regulāra	līdzens	pašvaldības ceļš
Kopā		5.13	5.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					

6664 003 1065



www.kadastrs.lv



www.lad.gov.lv

Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)	Klimats un vide		
	Informācijas avoti	Ietekme uz TV	Veiktie pasākumi lai mazinātu riskus
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 10 gados	https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 100 gados	https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi

Informācija par stipru lietusgāzu izraisītiem plūdiem	nav datu	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vētras riskiem un to izraisītiem plūdiem	nav datu	0	
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav datu	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par krasta erozijas riskiem	https://pris.lvqmc.lv/	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par augsnes eroziju vai degradāciju	nav datu	0	
Informācija par karstuma viļņu riskiem	nav datu	0	
Informācija par ūdens stresa un sausuma ietekmi uz ūdensapgādi	nav datu	0	
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem	nav datu	0	
Informācija par vides piesārņojumu risku	https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojoso-darbibu-vietu-karte/	0	
Bīstamu objektu tuvums	https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojoso-darbibu-vietu-karte/	0	
Ieguves resursu, dabas resursu karjeru tuvums	https://data.gov.lv/dati/eng/dataset/piesarnotas-un-potenciali-piesarnotas-vietas	0	
Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība	https://data.gov.lv/dati/eng/dataset/piesarnotas-un-potenciali-piesarnotas-vietas/GeoRiga	0	
Troksņu piesārņojums (ielas, lielceļi, dzelzceļš)	https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/	0	
Troksņu piesārņojums (industriālais troksnis)	GeoRiga	0	
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas atbilstība	atbilst	0	
Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās, izmantošanas ierobežojumi	https://ozols.gov.lv/pub	0	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	0	

Vērtību ietekmējošā faktora lielums 0-nav ietekmes 1-maznozīmīga 2-nozīmīga 3 - ir būtiska

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

1. Pēc LIZ ir pieprasījums tirgū,
2. Kopta lauksaimniecības zeme,
3. Laba augsnes auglība,
4. Laba piebraukšana,
5. Zeme ir meliorēta.

Negatīvi ietekmējoši faktori netika konstatēti.

5. Objekta vērtējums.

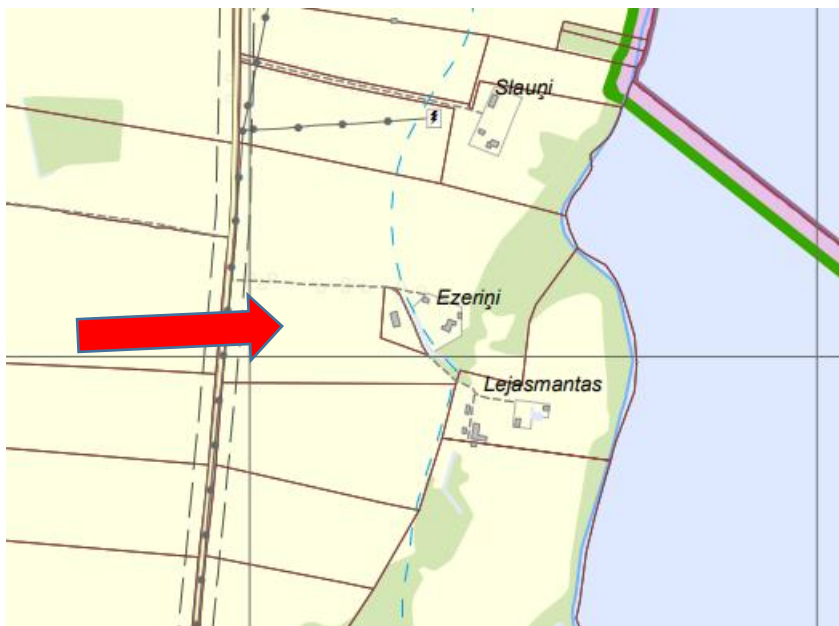
5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā – lauksaimniecības zeme (saskaņā ar spēkā esošu Limbažu novada teritorijas plānojumu)

<https://www.limbazunovads.lv/lv/media/8740/download?attachment>



- 2) zemes gabalu platību,
- 3) teritorijas stāvokli (kopta lauksaimniecības zeme),
- 4) atrašanās vietu (lauku teritorija),
- 5) patreizējo izmantošanu (lauksaimniecības zeme),
- 6) tirgus situāciju, kas pieprasa lauksaimniecības zemes,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk šobrīd un nākotnē izmantojams kā lauksaimniecības zeme, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajai izmantošanai.

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģīpašumam būtu jāpāriet no viena ģīpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas ģīpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu ģīpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas ģīpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un 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. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas ģīpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais ģīpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas ģīpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas ģīpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par ģīpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai ģīpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no ģīpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas ģīpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība ģīpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva ģīpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas ģīpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- a) Īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,
- b) lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),
- c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. 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.

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.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$V = NOI/R$, kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka

izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezdiska" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finanšu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

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.

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. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un

jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomiskā principa, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo iegūtais rezultāts būs identisks ar salīdzināmo darījumu pieejas (metodes) iegūto rezultātu.

Ienākumu kapitalizācijas metode (pieeja) šajā vērtējumā netiek piemērota, jo lauksaimniecības zemes iegādājas savas saimniecības vajadzībām, bet ne ar mērķi iegūt ienākumus iznomājot.

5.3. Objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemē. Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Gadījumā, kad salīdzināmais

objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādējādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādējādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

1.salīdzināmais objekts

Alojas pag., Limbažu nov.

Zeme

Lauksaimniecībai

Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Datums

11/11/2025

ID

2246356

Zemes informācija

Kadastra numurs

66270040404

Platība, m²

69 000

Platība, ha

6.9

Cena

EUR

40 000

EUR/m²

1

EUR/ha

5 797

Domājamās daļas

Zemei

1/1

Informācija

Darījumi

Attēli

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

[Informācija](#)
[Darījumi](#)
[Attēli](#)
[Komentāri](#)
[Karte](#)
[Apgūtinājumi](#)
[BIS: reģistrētie būvdarbi](#)

[Jāņa Sēta](#)
[Google](#)
[LAD](#)
[Geolātijā](#)



2.salīdzināmais objekts

Salacgrīvas pag., Limbažu nov.

Zeme

Lauksaimniecībai

Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Datums

27/04/2026

ID

2368279

Zemes informācija

Kadastra numurs

66720050034

Platība, m²

70 700

Platība, ha

7.1

Cena

EUR

40 000

EUR/m²

1

EUR/ha

5 658

Domājamās daļas

Zemei

1/1



3.salīdzināmais objekts

Staiceles pag., Limbažu nov.

Zeme | Lauksaimniecībai | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Datums
13/10/2025

ID
2231488

Zemes informācija

Kadastra numurs
66370010290

Platība, m²
145 100

Platība, ha
14.5

Cena

EUR
80 000

EUR/m²
1

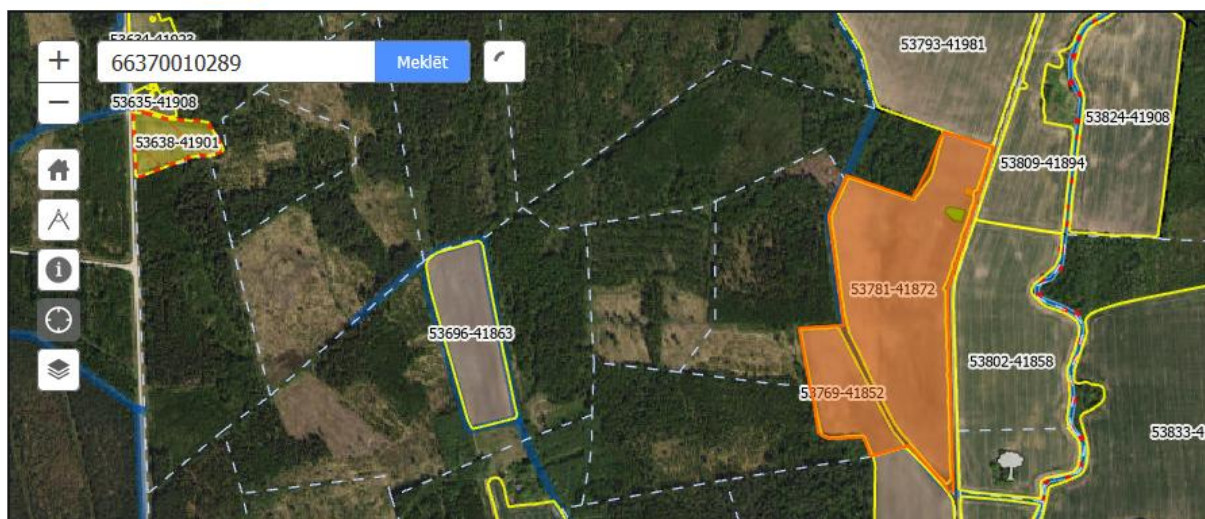
EUR/ha
5 513

Domājamās daļas

Zemei
1/1

Informācija | Darījumi 3 | Attēli | Komentāri | Karte | Apgrūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Jāņa Sēta | Google | **LAD** | Geolātvija



Tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Alojas pag., Limbažu nov.		Salacgrīvas pag., Limbažu nov.		Staiceles pag., Limbažu nov.	
Darījuma laiks		11.2025.		04.2026.		10.2025.	
Kadastra numurs		66270040404		66720050034		66370010290	
Darījuma cena, EUR		40000		40000		80000	
Vienības cena, EUR/ha		5797		5658		5513	
Zemes kopējā platība, ha	5.31	6.90		7.07		14.51	
t.sk. lauksaimniecības zeme, ha	5.31	6.80		6.93		13.73	
t.sk. aramzeme, ha	5.31	6.80		6.93		13.33	
t.sk. kopta LIZ, ha	5.31	6.80		6.93		13.33	
t.sk.pārējā zeme, ha	0.00	0.10		0.14		0.78	
Zemes gabalu skaits, gab	1	1		1		1	
Auglības faktors	45	45		45		42	
Meliorācijas faktors	ir	ir		ir		ir	
Komunikācijas	nav	nav		nav		nav	
Teritorijas stāvoklis	kopts	kopts		kopts		kopts	
Apgrūtinājumi kas ietekmē tirgus vērtību	nav	nav		nav		nav	
Konfigurācija	laba	laba		laba		apmierinoša	
Piebraukšanas iespējas	pašvaldības ceļš	pašvaldības ceļš		pašvaldības ceļš		pašvaldības ceļš	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			40000		40000		80000
Īpašuma tiesības		0%	40000	0%	40000	0%	80000
Finansējuma apstākļi		0%	40000	0%	40000	0%	80000
Darījuma apstākļi		0%	40000	0%	40000	0%	80000
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	40000	0%	40000	0%	80000
Darījuma veikšanas laiks		0%	40000	0%	40000	0%	80000
Koriģētā darījuma cena, EUR		40000		40000		80000	
Vienības cena, EUR/h		5797		5658		5513	
Objekta atrašanās vietas faktors		3%	173.91	3%	169.73	3%	165.40
Novietojums, infrastruktūra		3%		3%		3%	
Piebraukšanas iespējas		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%	
Zemes gabala raksturparametru faktors		0%	0.00	0%	0.00	-1%	-55.13
Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		0%		0%		-3%	
Zemes platības sadrumstalotība (skaits)		0%		0%		0%	
Auglības faktors		0%		0%		2%	
Zemes gabala reljefs		0%		0%		0%	
Aramzemes vai LIZ īpatsvars		0%		0%		0%	
Meliorācijas faktors		0%		0%		0%	
Apbūve uz zemes		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Konfigurācija		1%	57.97	0%	0.00	1%	55.13
Kopējā korekcija		4%	231.88	3%	169.73	3%	165.40
Koriģētā vienības vērtība, EUR/ha	5845	6029		5827		5679	
Tirgus vērtība, EUR	31037						

6. Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta nekustamā īpašumā ar nosaukumu **“Ilgene”, Limbažu pagasts, Limbažu novads**, tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir 2026.gada 5.augustā, sastāda:

EUR 31 000 (trīsdesmit viens tūkstotis eiro)

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtētājs pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumu noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 20 lapām un parakstīta ar elektronisko parakstu. Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- 1) Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110
- 2) Nodalījuma noraksts;
- 3) Zemes robežu plāni;
- 4) Izdruka no VZD Kadastra reģistra pārlūka.

8. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana 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,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

I.Apeine