



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
“JAUNSLAUŅI”, LIMBAŽU PAG., LIMBAŽU NOV.,
KADASTRA NR. 66640030117,
NOVĒRTĒJUMS**



Nr. L16528/ER/2026

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Jānis Cīrulis Maksātnespējas administrators AA Nr. 00610

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma "Jaunslauciņi", Limbažu pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6664 003 0117 zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem: 6664 003 0172; 0382; 0383; 0961 un mežaudzi, novērtēšanu. Darba uzdevums – nekustamā īpašuma "Jaunslauciņi", Limbažu pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6664 003 0117 zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem: 6664 003 0172; 0382; 0383; 0961 un mežaudzi tirgus un piespiedu vērtības noteikšanu. Vērtējuma mērķis: **Izsoles sākumcenas noteikšana.**

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Īpašuma tirgus vērtība 2026.gada 15.septembrī varētu būt:

233 000 EUR (divi simti trīsdesmit trīs tūkstoši eiro).

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt:

163 100 EUR (viens simts sešdesmit trīs tūkstoši viens simts eiro).

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.2.1.11)

Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

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

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Noteiktās vērtības.....	5
Vērtējamā objekta novietojuma raksturojums.....	5
Zemes vienību raksturojums.....	6
Novietojuma shēma un zemes robežas	7
Objekta fotoattēli	9
Pasūtītāja iesniegtā un vērtējumā izmantotā dokumentācija	15
Vērtības aprēķins	15
Tirgus vērtības definīcija.....	15
Tirgus situācijas raksturojums	15
Īpašuma tirgus vērtības aprēķins:	17
Slēdziens	21
Pielikumi.....	23

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums "Jaunslauni", Limbažu pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6664 003 0117 zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem: 6664 003 0172; 0382; 0383; 0961 ar kopējo platību 47,69 ha platībā (turpmāk – vērtējamais īpašums).	
Vērtējamā objekta adrese	"Jaunslauni", Limbažu pag., Limbažu nov.	
Vērtējamā objekta īpašnieks	Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem: Īpašnieks: SIA "Jūras muiža", reģistrācijas numurs 40203558377. Pamats: 2024.gada 27.jūnija pirkuma līgums. Īpašumtiesības nostiprinātas Vidzemes rajona tiesas Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000480802	
Vērtēšanas datums	2026.gada 15.septembris	
Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Cīrulis Maksātnespējas administrators AA Nr. 00610	
Darba uzdevums	Nekustamā īpašuma "Jaunslauni", Limbažu pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6664 003 0117 zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem: 6664 003 0172; 0382; 0383; 0961 un mežaudzi tirgus un piespiedu vērtības noteikšanu.	
Vērtēšanas mērķis	Izsoles sākumcenas noteikšanai.	
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	Nav.	
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav reģistrēti/nav zināmi.
	hipotēka	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: SIA "BONO", reģistrācijas numurs 44103079618.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā (kadastra numurs: 6664 003 0117): Nav VZD Kadastra datos zemes vienībai (kadastra apzīmējums: 664 003 0172): 1. Biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija 13,994 ha platībā.
		VZD Kadastra datos zemes vienībai (kadastra apzīmējums: 664 003 0382): 1. Biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija 4,8149 ha platībā; 2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,2884 ha platībā. VZD Kadastra datos zemes vienībai (kadastra apzīmējums: 664 003 0383): 1. Biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija 5,07 ha platībā; 2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,8075 ha platībā; 3. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0,0227 ha platībā. VZD Kadastra datos zemes vienībai (kadastra apzīmējums: 664 003 0961):

		<ol style="list-style-type: none"> 1. Biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija 23,04 ha platībā; 2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku 0,0027 ha platībā; 3. Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0,6029 ha platībā; 4. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0,0597 ha platībā.
	citi	
Teritorijas plānojumā atļautais izmantošanas veids	Saskaņā ar teritorijas plānojumu zemes vienības izvietotas Mežu teritorijā (M) un Lauksaimniecība teritorijā (L).	
Esošais izmantošanas veids	<p>VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētais lietošanas mērķis zemes gabalam (kad. apz. 6664 003 0172) ir šāds: "Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība" (kods – 0201).</p> <p>VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētais lietošanas mērķis zemes gabaliem (kad. apz. 6664 003 0382; 0383; 0961) ir šāds: "Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" (kods – 0101).</p>	
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	15.09.2026	
Apskati veica un atskaiti sagatavoja	Mārtiņš Bruņenieks/ Vilis Žuromskis	

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Zemes gabala (kad. apz. 6664 003 0117) tirgus vērtība:	233 000
Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība:	163 100

Īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka darba uzdevumam pievienotajās dokumentu kopijās sniegtā informācija ir uztverama par patiesu un ir izmantojama vērtēšanas pasūtījuma izpildē bez īpašas izpētes vai pārbaudes.
Papildus informācija	Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja sniegtā dokumentācija, VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētā informācija, kā arī vērtējamā objekta apsekošana uz vietas.

Vērtējamā objekta novietojuma raksturojums

Izvietojums reģionā	Vērtējamais objekts izvietots Limbažu pagastā, Limbažu novadā. Visas 4 zemes vienības atrodas viena otrai blakus.
Apkārtējā teritorija	Tuvākajā apkārtnē meža/lauksaimniecības zemes un piepilsētas viensētas. Zemes gabaliem blakus atrodas Latvijas reģionālais autoceļš Duči-Limbaži (P53). Īpašumam aptuveni 1,5 km attālumā atrodas Limbažu pilsēta. Mazāk kā 1 km attālumā atrodas Limbažu Lieliezers.
Sabiedriskais transports	Aptuveni 300 m attālumā uz P%# autoceļa atrodas autobusu pietura "Langači".

Zemes vienību raksturojums

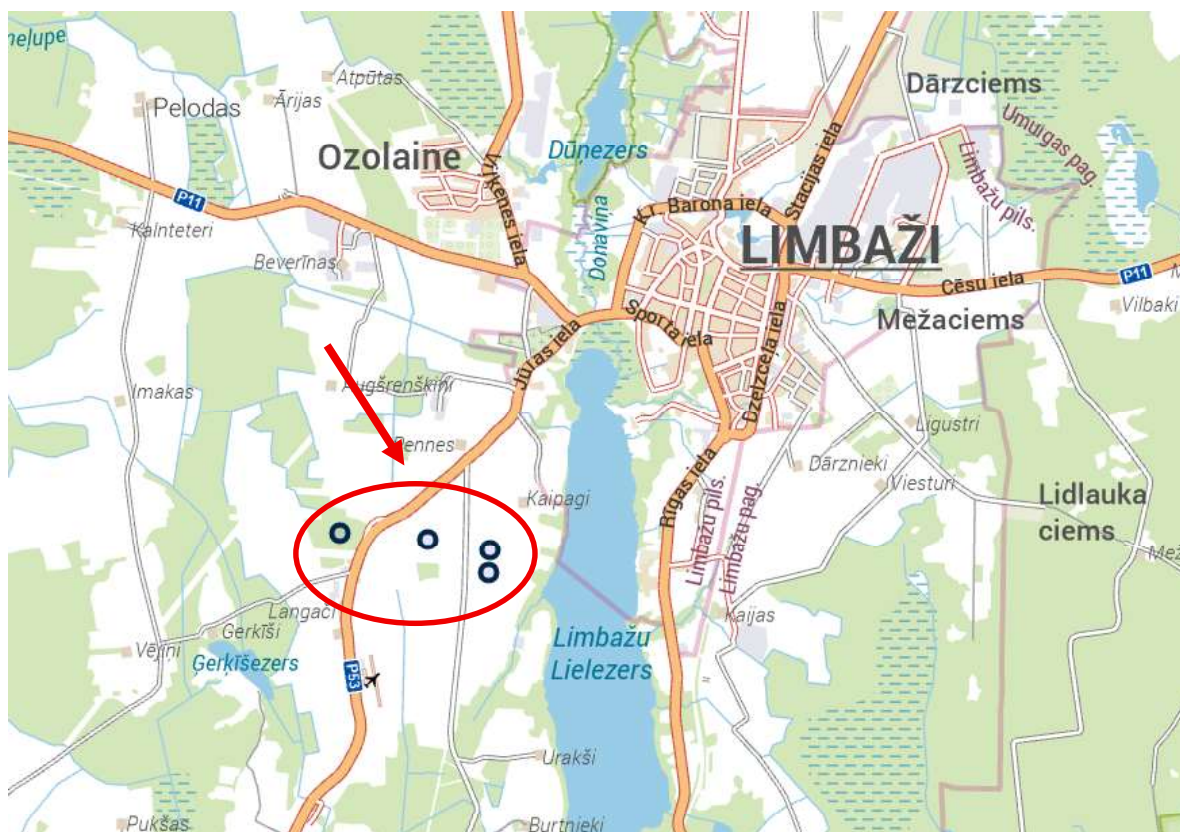
Kadastra apzīmējums:	6664 003 0172
Platība:	14,4 ha t.s.: LIZ platība – 3,6 ha; (kvalitātes novērtējums 55 balles) Mežu platība – 9,7 ha; Ūdens objektu zemes platība – 0,5 ha; Zemes zem ceļiem platība – 0,6 ha.
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Lielākoties Mežu teritorija (M).
Zemes gabala raksturojums:	
Forma	Neregulāra daudzstūra forma.
Izskats	Līdzens zemes gabals.
Grunts apstākļi	Paaugstināta mitruma pazīmes nav konstatētas.
Nožogojums:	Nav.
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Asfalta seguma ceļš (pašvaldībai piederošs).
Ietves	Nav
Ielu apgaismojums	Nav
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:	

Kadastra apzīmējums:	6664 003 0382
Platība:	4,82 ha t.s.: LIZ platība – 4,6 ha; (kvalitātes novērtējums 55 balles) Mežu platība – 0,11 ha.
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Lielākoties Lauksaimniecības teritorija (L).
Zemes gabala raksturojums:	
Forma	Neregulāra daudzstūra forma.
Izskats	Līdzens zemes gabals.
Grunts apstākļi	Paaugstināta mitruma pazīmes nav konstatētas.
Nožogojums:	Nav.
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Grants seguma ceļš (pašvaldībai piederošs).
Ietves	Nav
Ielu apgaismojums	Nav
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:	

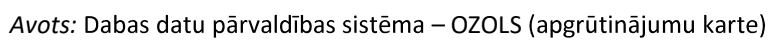
Kadastra apzīmējums:	6664 003 0383
Platība:	5,07 ha t.s.: LIZ platība – 5,07 ha (kvalitātes novērtējums 42 balles).
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Lauksaimniecības teritorija (L).
Zemes gabala raksturojums:	
Forma	Neregulāra daudzstūra forma.
Izskats	Līdzens zemes gabals.
Grunts apstākļi	Paaugstināta mitruma pazīmes nav konstatētas.
Nožogojums:	Nav.
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Grants seguma ceļš (pašvaldībai piederošs).
Ietves	Nav
Ielu apgaismojums	Nav
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:	

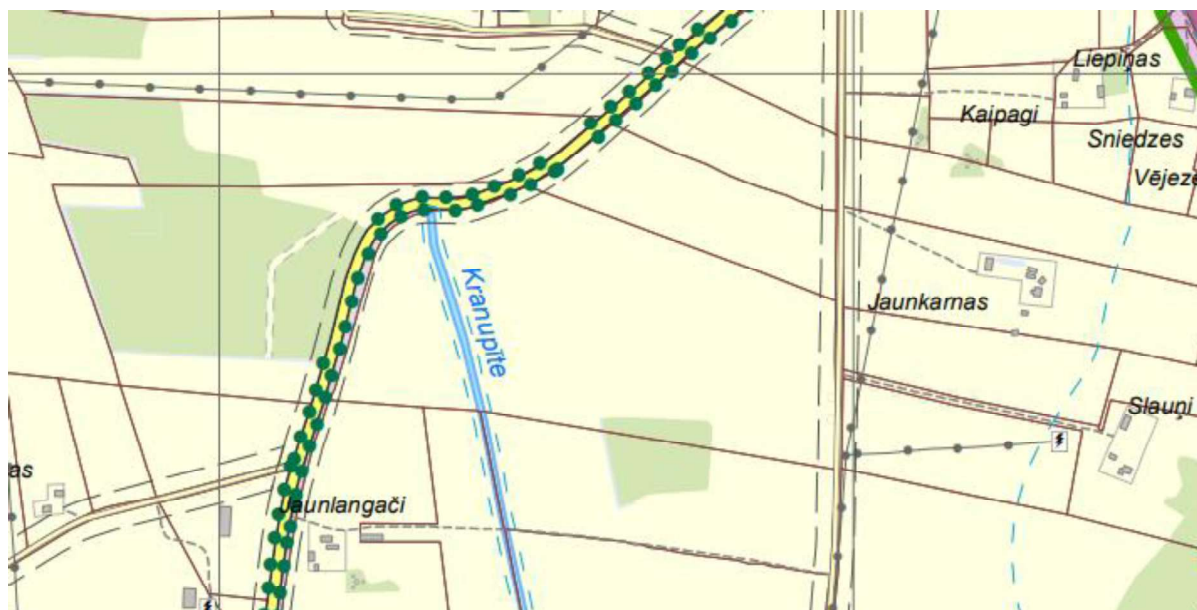
Kadastra apzīmējums:	6664 003 0961
Platība:	23,4 ha t.s.: LIZ platība – 22,0 ha; (kvalitātes novērtējums 53 balles) Mežu platība – 1,0 ha; Ūdens objektu zemes platība – 0,3 ha; Pārējās zemes platība – 0,1 ha.
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Lielākoties Lauksaimniecības teritorija (L).
Zemes gabala raksturojums:	
Forma	Neregulāra daudzstūra forma.
Izskats	Līdzens zemes gabals.
Grunts apstākļi	Paaugstināta mitruma pazīmes nav konstatētas.
Nožogojums:	Nav.
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Asfalta seguma ceļš (pašvaldībai piederošs).
Ietves	Nav
Ielu apgaismojums	Nav
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:	
Zemes vienību šķērso Kranupīte.	

Novietojuma shēma un zemes robežas



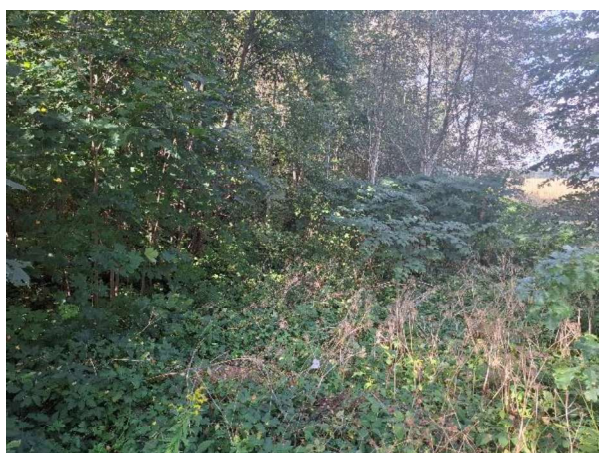
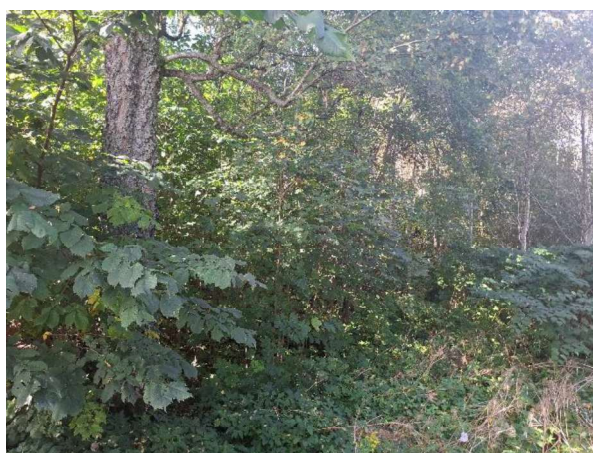
Avots: www.balticmaps.eu/lv

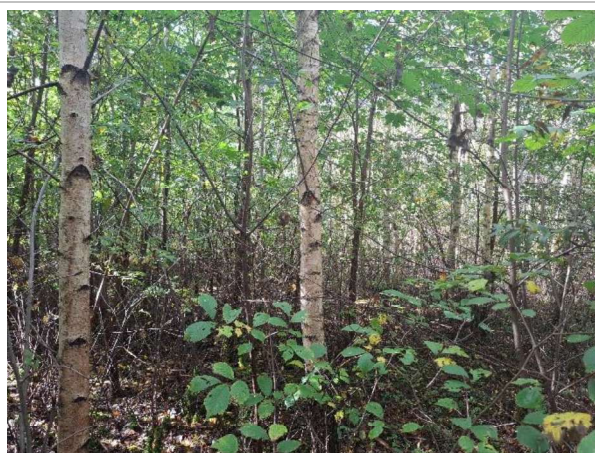
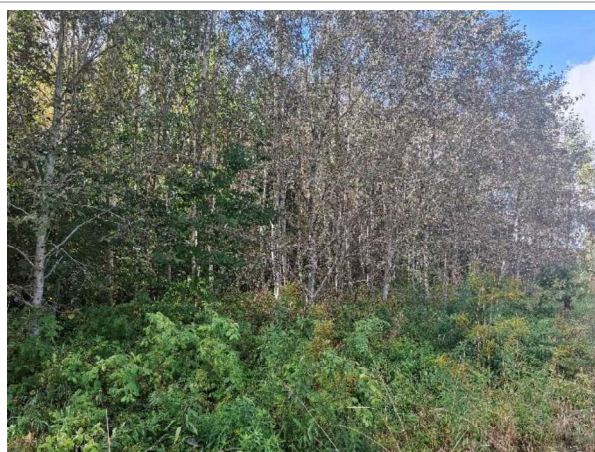




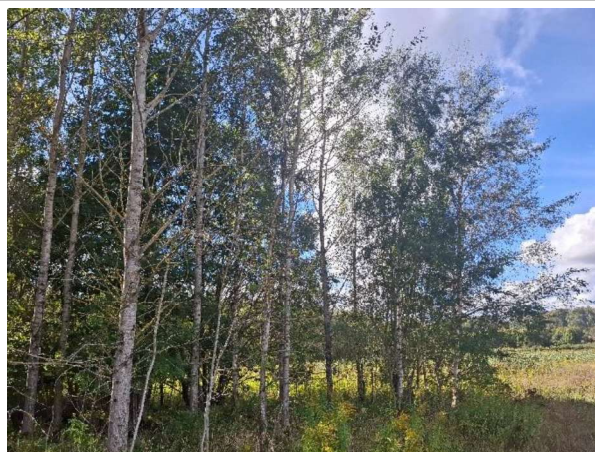
Izkopējums no publiski pieejamā teritoriālā plānojuma

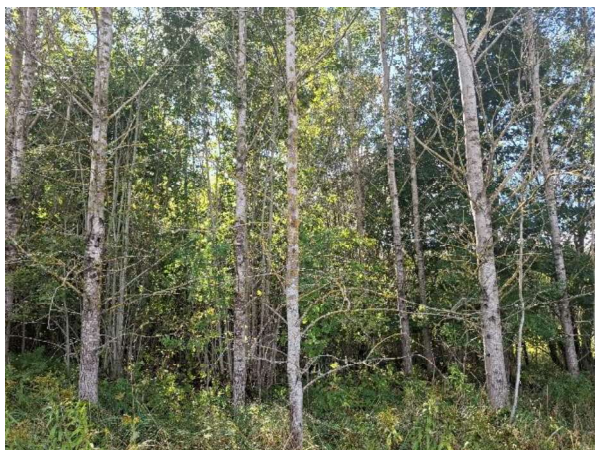
Objekta fotoattēli



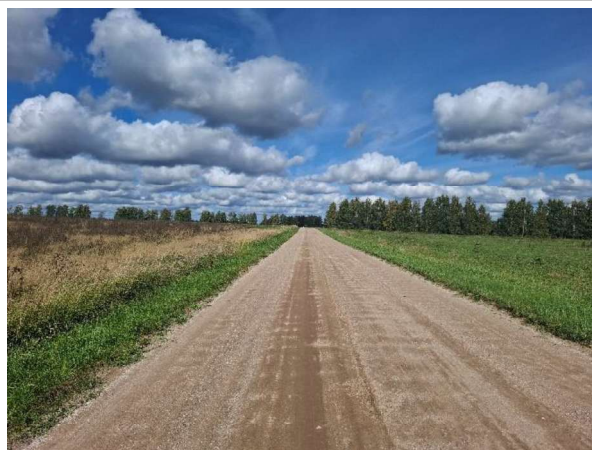


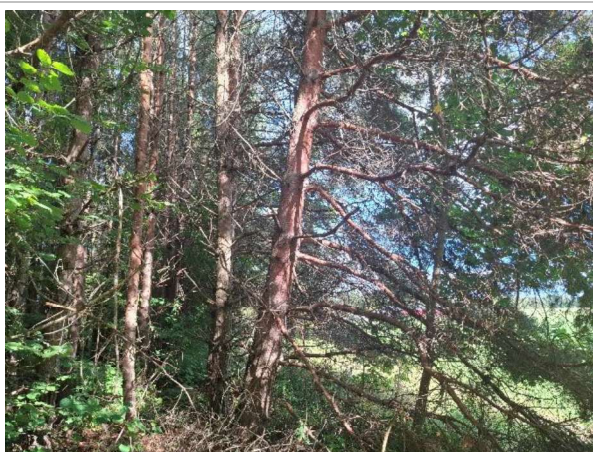
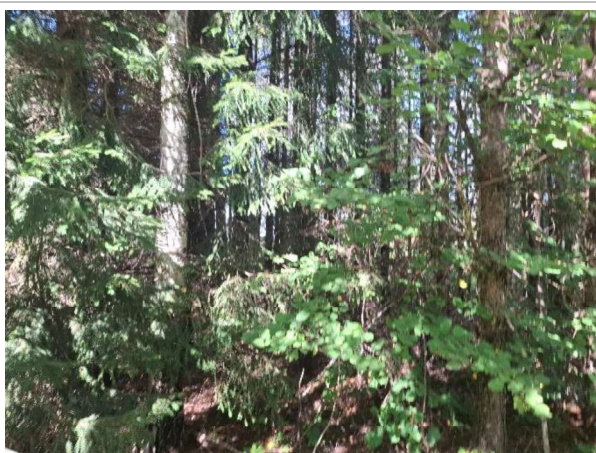
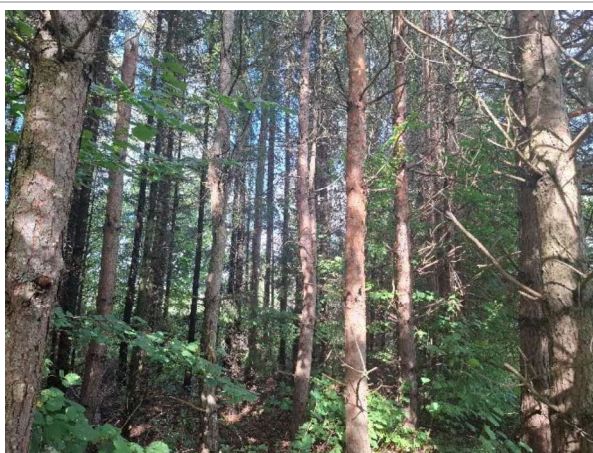
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 6664 003 0172





Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 6664 003 0961







Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 6664 003 0382





Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 6664 003 0383

Pasūtītāja iesniegtā un vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Vidzemes rajona tiesas Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000480802 noraksta izdruka;
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Meža inventarizācijas lieta.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība - 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. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Tirgus situācijas raksturojums

LIZ zemes tirgus situācija

Limbažu novada lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgu raksturo samērā ierobežots kvalitatīvas un labi apsaimniekotas lauksaimniecības zemes piedāvājums, kā arī salīdzinoši stabils pieprasījums no lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumiem un privātpersonām. Būtiskākie cenu ietekmējošie faktori ir zemes auglība un LIZ kvalitātes novērtējums ballēs, meliorācijas stāvoklis, zemesgabala platība un konfigurācija, vienlaidus lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpatsvars, piebraucamie ceļi, atrašanās vieta, kā arī zemes izmantošanas iespējas.

Latvijā kopumā 2025. gadā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vidējā pirkšanas cena sasniedza aptuveni 4 800 EUR/ha. Savukārt aramzemes vidējā cena valstī bija aptuveni 5 100 EUR/ha. Vidzemes reģionā cenu līmenis tradicionāli ir zemāks nekā Zemgalē, taču atsevišķiem kvalitatīviem zemesgabaliem cenu līmenis var būt būtiski augstāks par reģiona vidējiem rādītājiem.

2025. gada tirgus dati liecina, ka Latvijas lauksaimniecības zemes darījumu tirgū vairāk nekā puse darījumu tika noslēgti cenu intervālā no 3 000 līdz 6 000 EUR/ha, bet visbiežāk darījumi notika cenu robežās no 4 000 līdz 5 000 EUR/ha. Vidzemes reģionā 2025. gadā vidējā darījumu cena, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, samazinājās par aptuveni 5 %.

Limbažu novadā publiski pieejamie piedāvājumi apliecina samērā plašu cenu amplitūdu. Piemēram, 2026. gadā Viļķenes pagastā tika piedāvātas aptuveni 25,34 ha LIZ, kopā ar citām zemēm veidojot 27,83 ha īpašumu, par 140 000 EUR jeb aptuveni 5 000 EUR/ha visai platībai; īpašumam bija augsts LIZ kvalitātes novērtējums – 40–45 balles, kā arī laba piekļuve valsts autoceļiem.

Savukārt Limbažu pagastā pašreizējos piedāvājumos vērojamas cenas aptuveni 4 000–6 000 EUR/ha robežās par kvalitatīvu lauksaimniecības zemi, lai gan atsevišķiem specifiskās atrašanās vietas zemesgabaliem prasītā cena var būt būtiski augstāka.

Ņemot vērā Latvijas un Vidzemes reģiona tirgus tendences, kā arī Limbažu novadā konstatējamo piedāvājumu, tipiskai lauksaimniecībā izmantojamai zemei Limbažu novadā orientējošs tirgus cenu diapazons varētu būt aptuveni 3 500–6 000 EUR/ha. Kvalitatīviem, labi meliorētiem, vienlaidus apsaimniekojamiem zemesgabaliem ar labu piekļuvi un augstu LIZ kvalitātes novērtējumu cena var sasniegt vai pārsniegt 6 000 EUR/ha, savukārt mazāk kvalitatīvām, sadrumstalotām, grūti pieejamām vai meliorācijas ziņā problemātiskām zemēm cenu līmenis var būt zemāks.

LIZ tirgus vērtības noteikšanā īpaša nozīme piešķirama faktiskajam apsaimniekošanas stāvoklim, LIZ īpatsvaram kopējā īpašuma platībā, augsnes kvalitātei un meliorācijas sistēmu tehniskajam stāvoklim. Nelieliem zemesgabaliem cenu par hektāru var būtiski palielināt arī atrašanās vieta pie nozīmīga autoceļa vai apdzīvotas vietas, ja pastāv alternatīvas izmantošanas potenciāls.

Kopumā Limbažu novada lauksaimniecības zemes tirgus vērtējams kā aktīvs, bet ar ierobežotu kvalitātes zemes piedāvājumu, un cenu līmeni galvenokārt nosaka konkrētā zemesgabala lauksaimnieciskā kvalitāte un izmantošanas efektivitāte, nevis tikai atrašanās vieta novada teritorijā.

Meža zemju tirgus situācija

Limbažu novadā meža zemes un meža īpašumu tirgu būtiski ietekmē mežaudzes sastāvs, vecums, bonitāte, krāja un koku sugu sastāvs, kā arī mežaudzes izstrādes potenciāls. Atšķirībā no lauksaimniecības zemes, meža īpašuma kopējo vērtību būtiski veido ne tikai zemes vērtība, bet arī uz tās esošās mežaudzes vērtība. Tādēļ darījumu cenas par īpašumiem ar mežu var būtiski atšķirties atkarībā no mežaudzes kvalitātes un vecumstruktūras.

Valsts meža dienests meža un meža zemes novērtēšanā izmanto aktuālo Meža valsts reģistra informāciju, un mežaudzes vērtēšanā būtiska nozīme ir meža inventarizācijas datiem.

Latvijas meža īpašumu tirgū cenu diapazons ir ievērojami plašāks nekā lauksaimniecības zemēm, jo darījuma cena parasti ietver gan zemes, gan augošo koku vērtību. Latvijas Lauku konsultāciju un izglītības centra publicētajā informācijā norādīts, ka koku vērtība meža īpašuma darījumā bieži veido būtiskāko darījuma kopējās vērtības daļu, tādēļ meža īpašumu darījumu cenas nav tieši pielīdzināmas meža zemes kā neapmežotas zemes vērtībai.

Mežaudžu vērtību papildus ietekmē kokmateriālu tirgus. 2025. gada nogalē un 2026. gada sākumā Latvijas kokmateriālu tirgū kopumā bija vērojama relatīvi stabila situācija. Piemēram, 2026. gada sākumā priedes lietkoksnas cenas bija aptuveni 95 EUR/m³ robežās vidējās un resnās lietkoksnas kategorijās, bet tievās lietkoksnas cena bija aptuveni 70 EUR/m³. Tas norāda uz salīdzinoši stabilu ekonomisko pamatu kvalitatīvu mežaudžu vērtībai.

Limbažu novadā meža īpašumu cenu veidošanā papildus mežaudzes kvalitātei nozīme ir īpašuma kopējai platībai, meža masīva kompakstumam, piebraucamajiem ceļiem un mežizstrādes tehnikas piekļuvei, kā arī atrašanās vietai. Lielākiem un kompaktiem meža masīviem ar labu infrastruktūru parasti ir augstāka investīciju pievilcība nekā sadrumstalotiem, nelieliem meža nogabaliem.

Meža zemes bez būtiskas mežaudzes vērtības orientējošu tirgus līmeni Limbažu novadā var raksturot aptuveni 2 000–3 000 EUR/ha robežās, savukārt īpašumiem ar augstvērtīgu un saimnieciski izmantojamu mežaudzi kopējā īpašuma cena var būt būtiski augstāka.

Tādējādi Limbažu novada meža īpašumu tirgū cenu veidošanos raksturo ļoti plaša amplitūda. **Meža zemes tirgus vērtību nav korekti noteikt tikai pēc vidējās cenas EUR/ha, neanalizējot konkrētā īpašuma mežaudžu taksācijas rādītājus.** Vērtēšanas procesā īpaša nozīme piešķirama aktuālajai meža inventarizācijai, mežaudžu sugām un vecumam, krājam uz hektāru, bonitātei, plānotajiem cirtes veidiem un pieejamībai.

Kopumā Limbažu novada meža īpašumu tirgu var raksturot kā segmentētu tirgu, kur kvalitatīvi un ekonomiski apsaimniekojami meža īpašumi saglabā pieprasījumu, bet to cenas būtiski diferencējas atkarībā no mežaudzes sastāva, vecuma un sagaidāmajiem ieņēmumiem no koksnes realizācijas.

Izmantotie avoti: SIA Eiroeksperts datu bāze un citi publiski pieejamie avoti.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

Zemes gabala vērtība tiek aprēķināta ar salīdzināmo darījumu pieejas tiešo metodi - vērtējamajam īpašumam tiek noteikta vidējā reducētā 1 ha vērtība, kas tiek piemērota zemes gabala platībai.

Tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota darījumu informācija par zemesgabaliem, kuri, saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu ir izvietoti teritorijās, kuru izmantošana ir līdzīga ar vērtējamā objekta teritorijas plānojumā noteikto.

Mežaudzes tirgus vērtība netiek aprēķināta atsevišķi, jo koksnes resursu šajā īpašumā nav iespējams apgūt tuvākajā periodā. Analizējot pasūtītāja iesniegto Meža inventarizācijas lietu tika konstatēts, ka principā visā meža teritorijā ir mežaudze jaunaudzes vecuma grupā, tāpēc salīdzināmie objekti tiek meklēti ar līdzīgu mežaudzes struktūru un īpatsvaru īpašumā.

Zemes gabala (kadastra apzīmējums: 6664 003 0117) vērtības aprēķins:

Analizējot vērtējamo objektu tiek secināts, ka tā kopējā platība ir 47,69 ha, kas sīkāk sadalās:

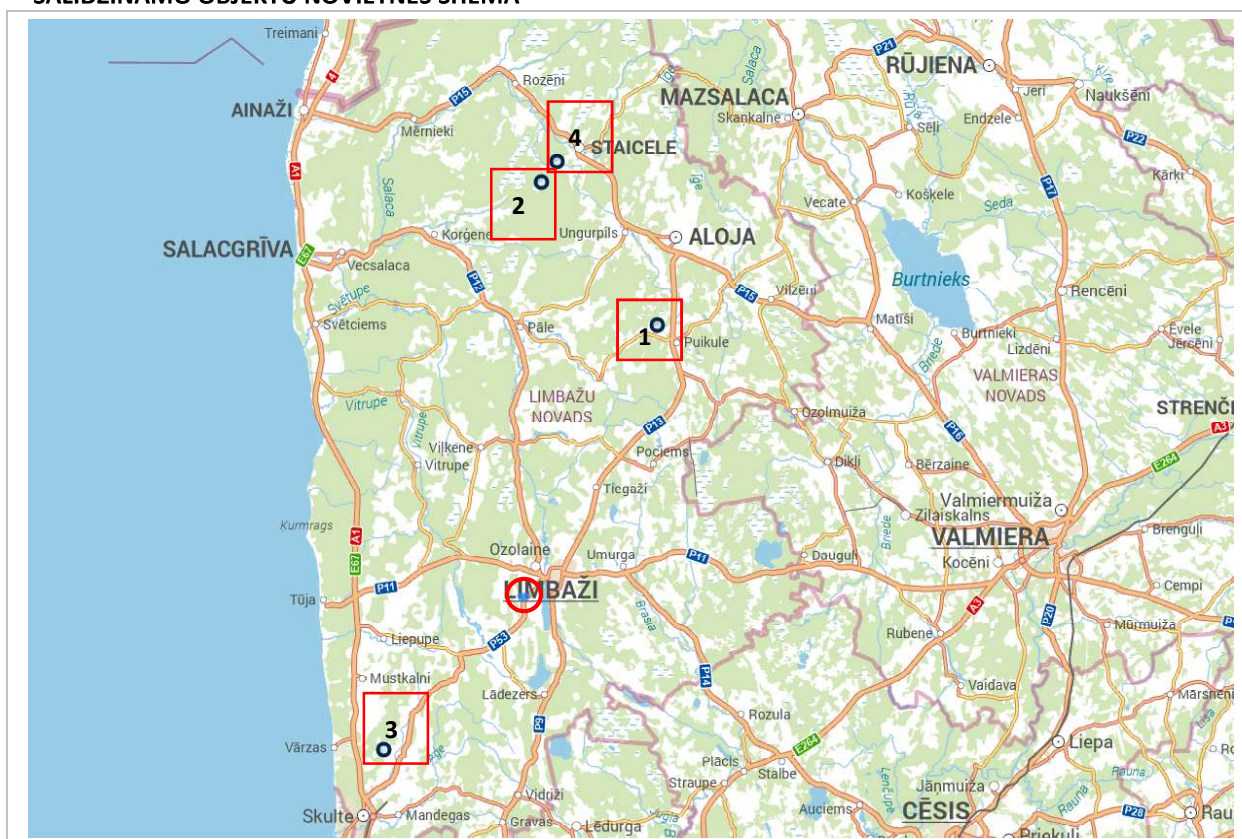
- Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem 11,78 ha veido meža zeme + mežaudze (jaunaudze);
- Saskaņā ar VZD kadastra datiem 35,49 ha veido LIZ ar vidējo auglības rādītāju (53 balles);
- 0,42 ha veido pārējās zemes (vērtējuma ietvaros tiek skaitīta klāt LIZ).

Salīdzināmie objekti:

Datums	Novads/pagasts	Piebraukšana	Kopēja platība, ha	Piezīmes/ komentāri	LIZ platība, ha (kvalitātes novērt. ballēs)	Cena, EUR	Kad.nr.
07.2026.	"Lielnoras", Brīvzemnieku pag., Limbažu nov.	Nodrošināta tieša piekļuve	51,59	Īpašuma sastāvā ir 4 zemes vienības, kas atrodas viena otrai blakus. Meža zeme sastāda 12,6 ha un valdošā mežaudzes struktūra ir jaunaudze.	38,99 (45 balles)	225 000	6648 001 0104
							
03.2024	Staiceles pag., Limbažu nov.	Nodrošināta tieša piekļuve	19,3	Īpašuma sastāvā ir viena zemes vienība. Meža zeme sastāda 8,3 ha, kas ir izcirtums.	11,0 (45 balles)	84 500	6637 008 0039

11.2023	Skultes pag., Limbažu nov.	Nodrošināta tieša piekļuve	31,94	Īpašuma sastāvā ir viena zemes vienība. Meža zeme sastāda 13,0 ha, valdošā mežaudzes struktūra ir (jaunaudze).	18,94 (40 balles)	143 730	6676 008 0364
11.2024	Staiceles pag., Limbažu nov.	Nodrošināta daļēji tieša piekļuve	56,7	Īpašuma sastāvā ir divas zemes vienības, kas atrodas 10 km attālumā viena no otras. Meža zeme sastāda 27,3 ha, valdošā mežaudzes struktūra ir (jaunaudze).	29,4 (43 balles)	240 000	6637 008 0056

SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVIETNES SHĒMA



- Vērtējamais objekts

1

- salīdzināmais objekts Nr. 1

2

- salīdzināmais objekts Nr. 2

3

- salīdzināmais objekts Nr. 3

4

- salīdzināmais objekts Nr. 4

Aprēķinu tabula:

Sal. objekta Nr.		1		2		3		4	
	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi							
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3		Obj. Nr.4	
Salīdzināmā īpašuma adrese		"Lielnoras", Brīvzemnieku pag., Limbažu nov.		"Salenieki", Staiceles pag., Limbažu nov.		"Kalnarūniņi", Skultes pag., Limbažu nov.		"Ūciemī" Staiceles pag., Limbažu nov.	
Pārdošanas cena EUR		225 000		84 500		143 730		240 000	
Zemes gabala platība, ha		47.6900		51.5900		19.3000		31.9400	
Meža zemes platība, ha		11.7800		12.60		8.30		13.00	
Valdošā mežaudzes struktūra		Jaunaudze		Jaunaudze		Izcirtums		Jaunaudze	
LIZ platība, ha		35.91		38.99		11.00		18.94	
LIZ kvalitātes vērtējums ballēs		53		45		45		40	
Zemesgabala platības cena EUR/ha				4 361		4 378		4 500	
Zemesgabala lietošanas mērķis		Mežu/Lauksaimniecības teritorija		Mežu/Lauksaimniecības teritorija		Mežu/Lauksaimniecības teritorija		Mežu/Lauksaimniecības teritorija	
Darījumu datums				07.2026		03.2024		11.2023	
Korekcijas koeficienti:									
darījuma laiks, apstākļi		-	0.00	5%	218.91	5%	225.00	4%	169.31
zemesgabala platība		-1%	-43.61	4%	175.13	2%	90.00	-1%	-42.33
zemesgabalu konfigurācija/izkārtojums		-	0.00	-	0.00	-	0.00	1%	42.33
LIZ auglība		2%	87.23	2%	87.56	4%	180.00	3%	126.98
mežaudzes faktors		-	0.00	12%	525.39	-	0.00	-6%	-253.97
citi īpaši apstākļi (LIZ īpatsvars)		-	0.00	3%	131.35	3%	135.00	5%	211.64
Pārrēķina koeficients		1%	43.61	26%	1138.34	14%	630.00	6%	253.97
Reducētā vērtība EUR/ha		4 404.92		5 516.58		5 130.00		4 486.77	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Vērtējamā īpašuma 1 ha aprēķinātā vērtība, EUR		4 885							
Aprēķinātā vērtība		232 945.10							

Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (izsoles sākumcena), noapaļojot: **233 000 EUR****PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA**

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketinga atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību. Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.
- finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu.
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos – būtiski pasliktina.

Novērtējamā atsevišķu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, 70 % no tirgus vērtības.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, nekustamā īpašuma "Jaunslauņi", Limbažu pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6664 003 0117 zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem: 6664 003 0172; 0382; 0383; 0961 un mežaudzes, tirgus vērtība 2026.gada 15.septembrī ir:

Īpašuma tirgus vērtība 2026.gada 15.septembrī varētu būt:

233 000 EUR (divi simti trīsdesmit trīs tūkstoši eiro).

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt:

163 100 EUR (viens simts sešdesmit trīs tūkstoši viens simts eiro).

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Vilis Žuromskis
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
mežaudzes vērtēšanā
Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Mārtiņš Bruņenieks
nekustamā īpašuma vērtētāja asistents

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