



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
“VAROŅI 2”, SALACGRĪVAS PAG., LIMBAŽU
NOV.,
KADASTRA NR. 6672 011 0015,
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 "Varoņi 2", Salacgrīvas pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6672 011 0015 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu: 6672 011 0015, būves (pamati) ar kadastra apzīmējumu 6672 011 0015 001 un mežaudzi, novērtēšanu. Darba uzdevums – nekustamā īpašuma "Varoņi 2", Salacgrīvas pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6672 011 0015 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu: 6672 011 0015 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:

94 000 EUR (deviņdesmit četri tūkstoši eiro).

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt:

75 200 EUR (septiņdesmit pieci tūkstoši divi simti 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 kompetēti, 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 atskaitei 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 vienības raksturojums	5
Novietojuma shēma un zemes robežas	6
Objekta fotoattēli	9
Pasūtītāja iesniegtā un vērtējumā izmantotā dokumentācija	10
Vērtības aprēķins	11
Tirgus vērtības definīcija.....	11
Tirgus situācijas raksturojums	11
Īpašuma tirgus vērtības aprēķins:	11
Slēdziens	14
Pielikumi.....	16

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamais objekts		Nekustamais īpašums "Varoņi 2", Salacgrīvas pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6672 011 0015 zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem: 6672 011 0015 ar kopējo platību 2,12 ha platībā un būves (pamati) 24,0 m ² platība ar kadastra apzīmējumu 6672 011 0015 001 (turpmāk – vērtējamais īpašums).
Vērtējamā objekta adrese		"Varoņi 2", Salacgrīvas pag., Limbažu nov.
Vērtējamā objekta īpašnieks		Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem: Īpašnieks: SIA "Jūras muiža", reģistrācijas numurs 40203558377. Pamats: 2025.gada 24.janvāra pirkuma līgums. Īpašumtiesības nostiprinātas Vidzemes rajona tiesas Salacgrīvas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000141384
Vērtēšanas datums		2026.gada 15.septembris
Vērtējuma pasūtītājs		Jānis Cīrulis Maksātnespējas administrators AA Nr. 00610
Darba uzdevums		Nekustamā īpašuma "Varoņi 2", Salacgrīvas pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6672 011 0015 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu: 6672 011 0015 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: 6672 011 0015): Nav VZD Kadastra datos zemes vienībai (kadastra apzīmējums: 6672 011 0015): 1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku 2,1175 ha platībā; 2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0004 ha platībā; 3. Biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija 2,1175 ha platībā.
	citi	
Teritorijas plānojumā atļautais izmantošanas veids		Saskaņā ar teritorijas plānojumu zemes vienība (kadastra apzīmējums: 6672 011 0015) izvietota lielākoties Mežu teritorijā (M).
Esošais izmantošanas veids		VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētais lietošanas mērķis abiem zemes gabaliem ir šāds: "Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība" (kods – 0201).
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
Īpašuma (kad. nr. 6672 011 0015) tirgus vērtība:	94 000
Piespiedu pārdošanas vērtība:	75 200

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 Salacgrīvas pagastā, Limbažu novadā.
Apkārtējā teritorija	Tuvākajā apkārtnē meža zemes. Zemes gabals robežojas ar Rīgas jūras līča kāpu zonu. Īpašumam aptuveni 200 m attālumā atrodas apdzīvota vieta Šķīsterciems. 200 m attālumā atrodas "Šķīsteru rags".
Sabiedriskais transports	Aptuveni 1 km attālumā no zemes vienības atrodas autobusu pietura "Pagrieziens uz Ķirbižiem".

Zemes vienības raksturojums

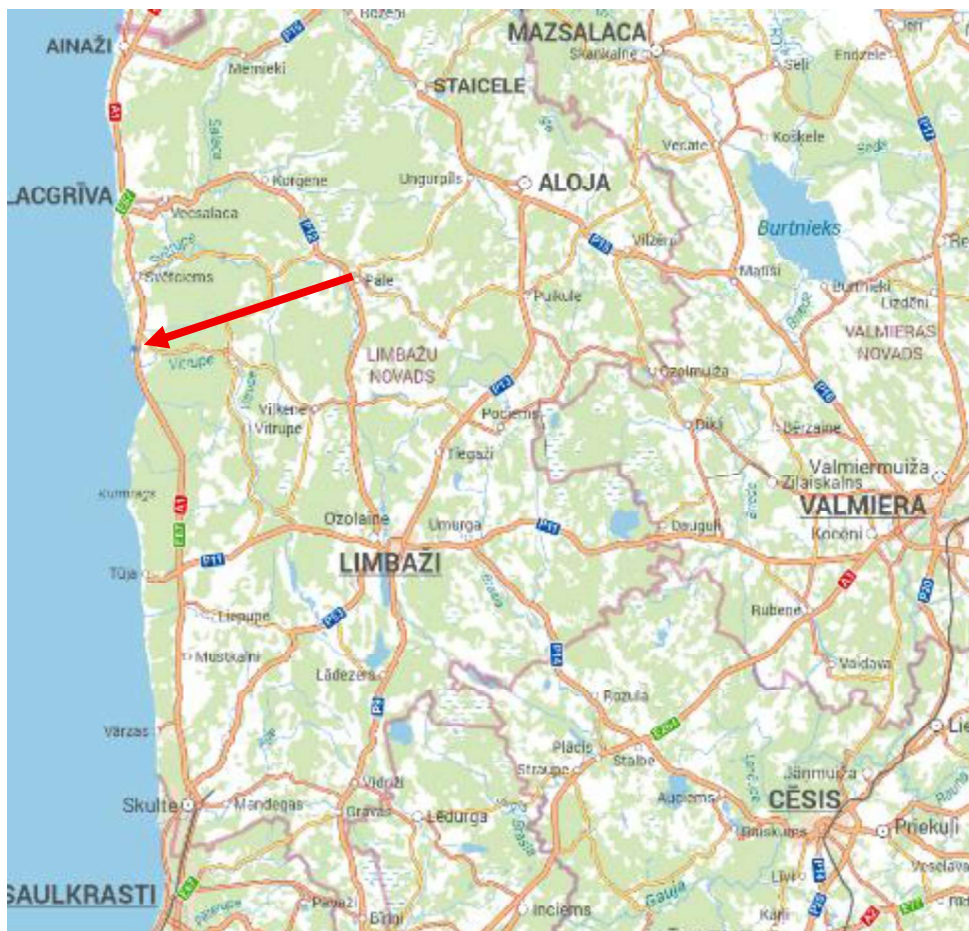
Kadastra apzīmējums:	6672 011 0015
Platība:	2,12 ha t.s.: Mežu platība – 2,11 ha; Zeme zem ēkām – 0,1 ha.
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar teritorijas plānojumu: Mežu teritorija (M).
Zemes gabala raksturojums:	
Forma	Regulāra daudzstūra forma.
Izskats	Līdzens zemes gabals.
Grunts apstākļi	Paaugstināta mitruma pazīmes nav konstatētas.
Nožogojums:	Nav.
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Zemes seguma ceļš (pašvaldībai piederošs).
Ietves	Nav
Ielu apgaismojums	Nav
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:	
<ul style="list-style-type: none"> Uz zemes vienības saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmu – OZOLS īpašumā ir reģistrēts biotops – viss īpašums atrodas Mežainas piejūras kāpas teritorijā. Uz zemes gabala atrodas būve (pamati) uz kuriem potenciāli ir iespēja veikt būvniecību, kā arī uz zemes gabala tika konstatēts elektrības pieslēgums. 	

Novietojuma shēma un zemes robežas

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 6672 011 0015

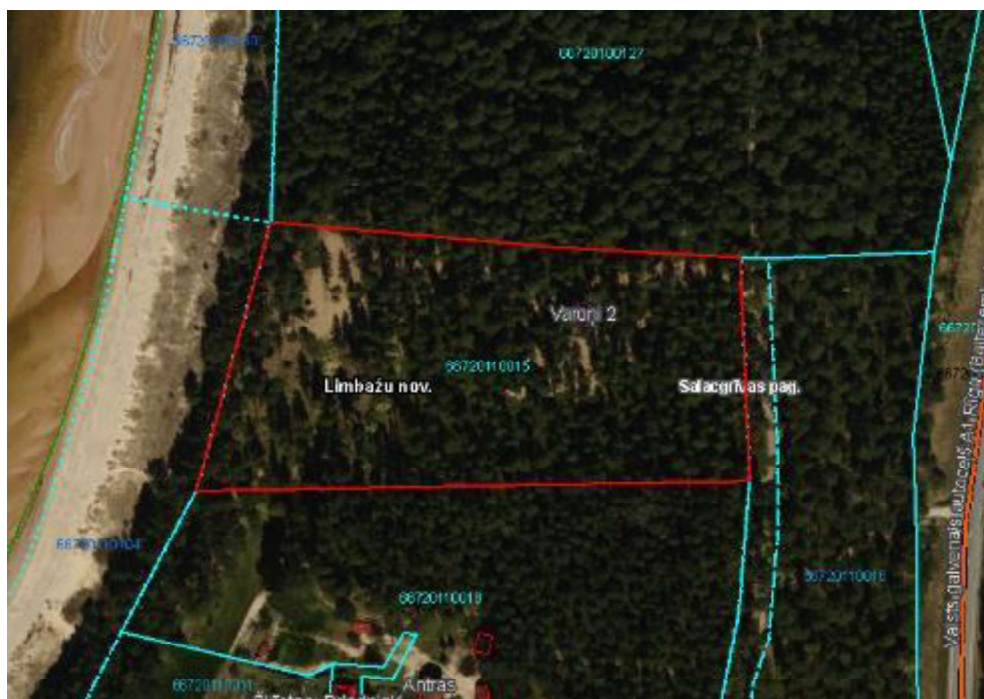


Avots: www.balticmaps.eu/lv



Avots: www.balticmaps.eu/lv

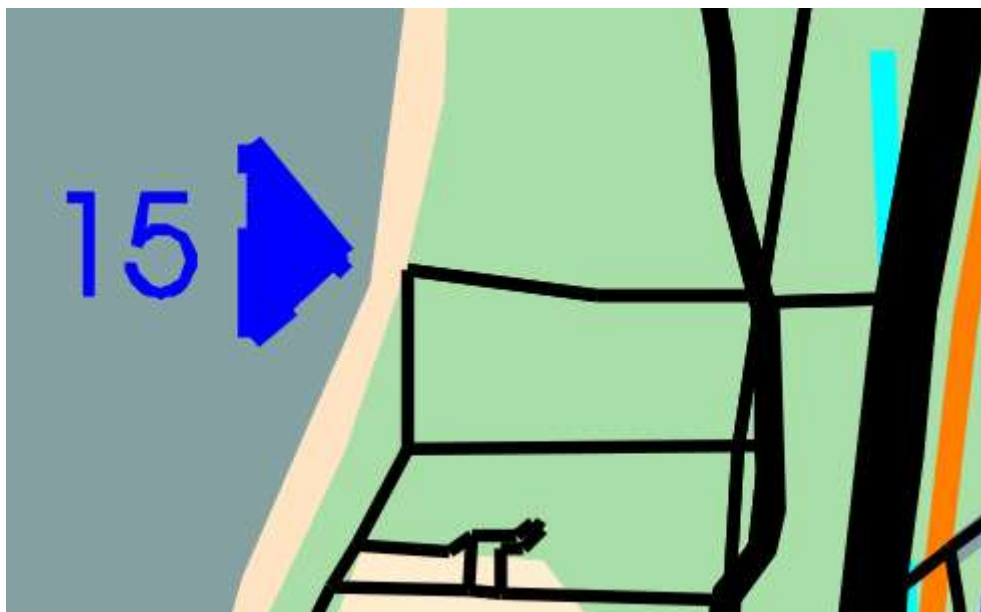
Nekustamā īpašuma "Varoņi 2", Salacgrīvas pag., Limbažu nov.,
kadastra numurs 6672 011 0015, novērtējums.



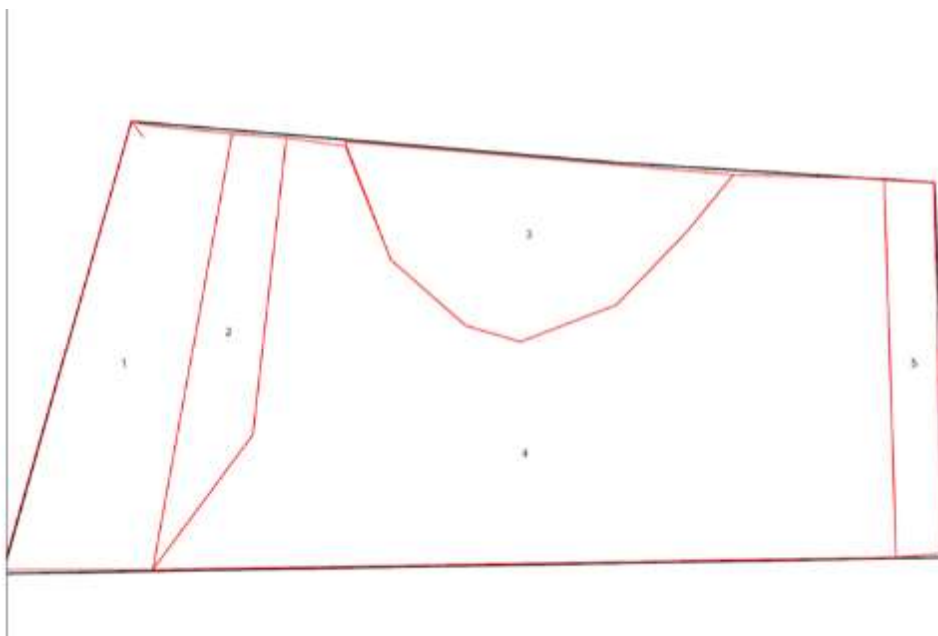
Avots: www.kadastrs.lv



Avots: Dabas datu pārvaldības sistēma – OZOLS (apgrūtinājumu karte)

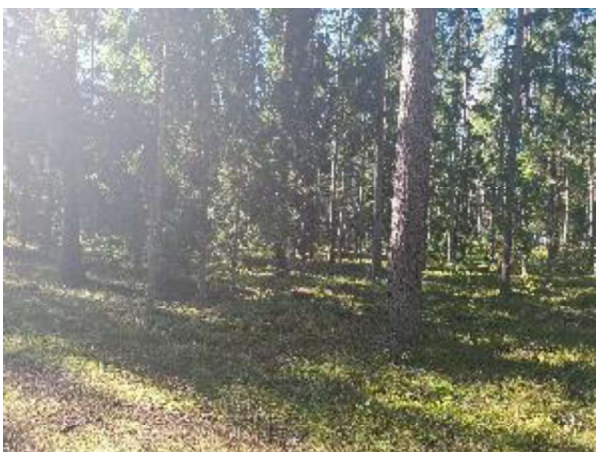
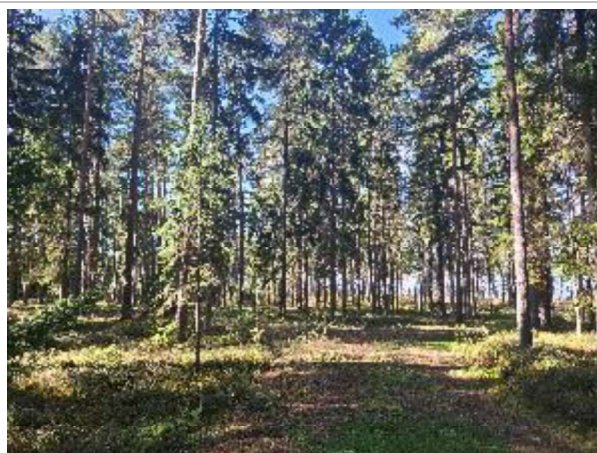


Izkopējums no publiski pieejamā teritoriālā plānojuma



Avots: Pasūtītāja iesūtītā Meža inventarizācija (nogabalu karte)

Objekta fotoattēli





Pasūtītāja iesniegtā un vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Vidzemes rajona tiesas Salacgrīvas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000141384 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

Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem notiek ļoti reti. Vērtējamais īpašums ir īpatnējs ar to, ka pēc lietošanas mērķa tā ir mežu zeme, bet uz zemes gabala VZD kadastra datos ir reģistrēta būve (pamati) 24 m², kas atļauj veikt būvniecību uz šiem pamatiem. Nav gluži pareizi šo īpašumu uzskatīt ne par apbūvei paredzētu zemi, jo paplašināt šo apbūves laukumu nav iespējams, ne par mežu zemi ar mežaudzi, jo apgūt mežaudzi šajā kāpu zonā, kurā ir reģistrēts biotops nav iespējams un meža zemes stāvoklis nav pats pievilcīgākais tirgus dalībniekiem, kas nodarbojas ar mežsaimniecību. Pēdējo 3 gadu laikā Vidzemes Rīgas jūras līča pusē ir reģistrēts viens darījums, kas ir noticis ar līdzīgu īpašumu un darījuma summa bija 5 EUR/m².

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 un atrodas gar Rīgas jūras līci.

Mežaudzes tirgus vērtība netiek aprēķināta, jo koksnes resursu šajā īpašumā nav iespējams apgūt, kā arī salīdzināmajos darījumos, kas ir īpašumi gar Rīgas jūras līci, arī ir konstatēta mežaudze.

Zemes gabala (kadastra apzīmējums: 6672 011 0015) vērtības aprēķins:

Vērtētāji secina, ka neskatoties uz to ka VZD kadastra datos noteiktais zemes gabala izmantošanas veids ir mežsaimniecībā izmantojamā zeme, dabā ir konstatēti VZD kadastra datos reģistrēti pamati, tāpēc vērtējamais objekts tiks aprēķināts nosakot tirgus vērtību salīdzinot vērtējamo objektu ar līdzīgiem īpašumiem.

Salīdzināmie objekti:

Datums	Novads/pagasts	Piebraukšana	Kopēja platība, ha	Piezīmes/ komentāri	Pārdotā platība, m ²	Cena, EUR	Kad.nr.
10.2024.	Liepupes pag., Limbažu nov.	Nodrošināta piekļuve	2,55	Pārdotas 4376/26129 domājamās daļas un uz zemes vienības atrodas koka būves pamati	4 376	20 000	6660 001 0085
							
08.2024	Skultes pag., Limbažu nov.	Šķērsojot citām personām piederošās zemes vienības	0,33	-	3 300	20 000	6676 003 0015

01.2025	Rojas pag., Talsu nov.	Nodrošināta piekļuve	0,611	Pārdotas ½ domājamās daļas un uz zemes atrodas 1975. gadā celta noliktava.	3 055	10 500	8882 008 0851

SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVĒTNES SHĒMA



- Vērtējamais objekts



- salīdzināmais objekts Nr. 1



- salīdzināmais objekts Nr. 2



- salīdzināmais objekts Nr. 3

Aprēķinu tabula:

Aprēķina tabula:

Sal. objekta Nr.		1		2		3	
	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi					
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma adrese	"Varoņi 2", Salacgrīvas pag., Limbažu nov.	"Vītolīņi", Liepupes pag., Limbažu nov.		"Laivas", Skultes pag., Limbažu nov.		"Mazkuģenieki", Rojas pag., Talsu nov.	
Pārdošanas cena EUR		20 000		20 000		10 500	
Pārdotā platība, ha	2.1200	0.4376		0.3300		0.3055	
Zemesgabala platības cena EUR/ha		45 704		60 606		34 370	
Zemesgabala lietošanas mērķis	Mežu teritorija	Mežu teritorija		Mežu teritorija		Dzīvojamā apbūve jūras piekrastes ainavā	
Darījumu datums		10.2024		08.2024		01.2025	
Korekcijas koeficienti:							
darījuma laiks, apstākļi		4%	1828.15	4%	2424.24	2%	687.40
novietojums novadā		-	0.00	-	0.00	-	0.00
apkārtējā infrastruktūra		-3%	-1371.12	-	0.00	-3%	-1031.10
zemesgabala platība		-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemesgabala konfigurācija		-	0.00	-	0.00	-	0.00
pieklūšanas iespējas		-	0.00	1%	606.06	-	0.00
izmantošanas iespējas		-	0.00	-5%	-3030.30	-10%	-3436.99
zemes gabala apgrūtinājumi		-	0.00	-15%	-9090.91	-	0.00
Pārrēķina koeficients		1%	457.04	-15%	-9090.91	-11%	-3780.69
Reducētā vērtība EUR/ha		46 160.88		51 515.15		30 589.20	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.50		0.30		0.20	
Vērtējamā īpašuma 1 ha aprēķinātā vērtība, EUR	44 653						
Aprēķinātā vērtība	94 663.99						

Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (izsoles sākcumcena), noapaļojot: **94 000 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 apgrūtinā 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, 80 % no tirgus vērtības.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, nekustamā īpašuma "Varoņi 2", Salacgrīvas pag., Limbažu nov., kadastra numurs 6672 011 0015 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu: 6672 011 0015 un mežaudzes, tirgus vērtība 2026.gada 15.septembrī ir:

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

94 000 EUR (deviņdesmit četri tūkstoši eiro).

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība varētu būt:

75 200 EUR (septiņdesmit pieci tūkstoši divi simti eiro).

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību 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, nonākušas 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