

ATSKAITE

par nekustamā īpašuma
"Priedes 36", Valmieras pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2025.gada 28.maijs

2025.gada 3.jūnijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Priedes 36”, Valmieras pagastā, Valmieras novadā
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9690 001 0052, kas atrodas **“Priedes 36”, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, ir reģistrēts Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000791877, novērtēšanu. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9690 001 0052 un kopējo platību 670 m². Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **Valmieras novada pašvaldības** vajadzībām 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. Mans viedoklis balstās uz zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

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

Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu. Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņēmumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 12 lapaspusēs (neskaitot pielikumu) esmu nonākusi pie secinājuma, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Priedes 36”, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, 2025.gada 28.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 900 (viens tūkstotis deviņi simti) **eiro**.

*** - 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. Vērtētāja neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Pateicos par sadarbību! Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīga, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26387850.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

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

SATURS

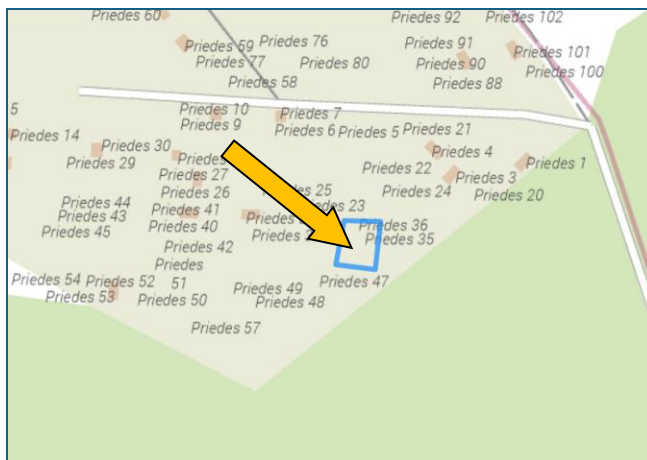
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 9690 001 0052 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie Zemes vienības, autotransporta 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 vērtējamais objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās un apbūves zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas “Priedes 36” , Valmieras pagastā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 28.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9690 001 0052 ar kopējo platību 670 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ilgu laiku neapsaimniekota zeme, kas aizaugusi ar kokiem, krūmiem.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Vasarnīcas apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme mazdārziņu vajadzībām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000791877 datorizdruka. Zemes situācijas plāna kopija un apgrūtinājumu plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas un zemes apgrūtinājumu plānā reģistrētais apgrūtinājums - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,0670 ha. Zemes apgrūtinājumu plānā reģistrētais apgrūtinājums – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 0,0056 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	Vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

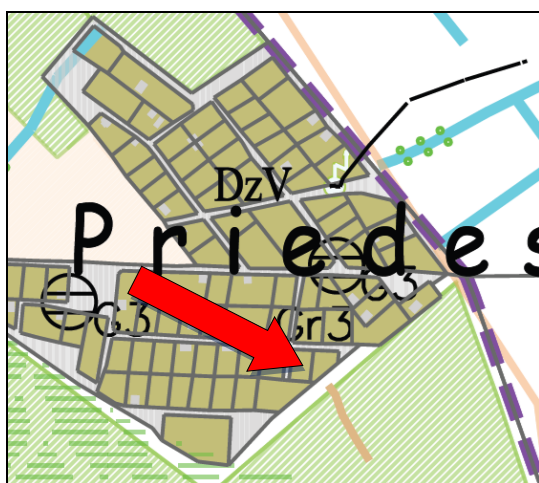
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna teritorijas funkcionālā zonējuma kartes



Vasarnīcu apbūves teritorija	600 m ²	DzV		savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas) vasarnīcas, dārza mājas; saimniecības ēka, palīgbūve [kūts, pagrabs, pirts, siltumnīca, šķūnis, garāža, mājdzīvnieku (suņu, trušu, kaķu, dekoratīvo dzīvnieku un putnu) turēšanas mītnes, lekcektis, siltumnīcas, nojumes, u.c.]
-------------------------------------	--------------------	-----	--	---

Informācijas avots: <https://geolattvija.lv/geo/tapis>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz piebraucamiem ceļiem



Skats uz zemi no ZR puses

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Valmieras pagasta ZR daļā, apdzīvotas vietas Buka un Valmieras – Rūjienas (P17) autoceļa tuvumā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Valmiermuiža)	Novada centram (Valmiera)	Rīgai
-	0,08	3,3	13	14	120

	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 zemes vienību novietojums Valmieras novadā, Valmieras pagastā uzskatāms par samērā vāju.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9690 001 0052 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 670 m².

Zemes eksplikācija	Ha (VZD)	%
Pārējā zeme	0,067	100
KOPĀ	0,067	100%

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

Piebraukšana pie zemes vienībai no Valmieras - Rūjienas (P17) autoceļa puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, pa vietējas nozīmes ceļu ar grants segumu, aptuveni 3km, pa piebraucamo ceļu ar grunts/grants segumu aptuveni 0,08 km. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir apmierinoša.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra četrstūra forma. Z daļā un R daļā zemes vienība robežojas ar plānotu ceļu, kas nav izbūvēts, nav iekopts. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots mazdārziņam.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu, tā ilgāku laiku nav apsaimniekota, kopta, daļēji ir aizaugusi ar krūmiem, kokiem.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Pie zemes vienības nav inženierkomunikāciju.

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 vērtētājās 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 pieejas zemes īpašumu 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, vērtētājs neuzņemas 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 esošā Valmieras novada teritoriālā plānojuma Valmieras pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamais īpašums atrodas vasarnīcu apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo ainavu, ko veido mazdārziņu tritorija, meži, kā arī zemes vienību pašreizējo izmantošanu, zemes kvalitāti un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir mazdārziņu vajadzībām izmantojama zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas makroekonomiskās izaugsmes prognozes ir kļuvušas piezemētākas. Saskaņā ar Swedbank ekonomistu datiem, gada sākumā strauji palielinājās pakalpojumu eksports, kāpa kredītēšanas temps, un apstrādes rūpniecība augusi. Tomēr ne visi rādītāji iepriecināja, tostarp augstāka inflācija un joprojām gausais mājāsaimniecību patēriņš. Gan vājāka nekā prognozēts līdzšinējā IKP attīstība, gan vēl gaidāmā negatīvā ietekme no tarifu kariem liek pārskatīt Latvijas izaugsmes prognozes. IKP šogad augs lēnāk nekā iepriekš gaidīts – par 1,5%. 2026. gadā, kad neskaidrība varētu būt mazinājusies un procentu likmes būs zemākas, IKP izaugsme varētu uzlaboties (2,5%). Neskaidrība gan, protams, ir ļoti augsta, un riski IKP prognozēm – lejuvērsti. Inflācija Latvijā šogad būs vidēji 3,1% apmērā, bet 2026. gadā saruks līdz 2,7%.

Latvijas eksporta rādītāji gada sākumā turpināja atkopties. Pakalpojumu eksports pret pērnā gadu uzrādīja samērā labus tempus. Preču eksportā mazāk iepriecinoši rezultāti, bet apstrādes rūpniecība turpināja augt. Inflācija gada sākumā bija augstāka nekā gaidīts, un to virzīja pakalpojumu, kā arī pārtikas cenu kāpums. Šī gada laikā inflācijas kāpums varētu pierimties, piepalīdzot arī zemākām pasaules enerģijas cenām un spēcīgākam eiro kursam. 2025. gadā vidēji inflācija plānota 3,1% apmērā, bet 2026. gadā samazināsies līdz 2,7%, kas ir tuvu ilgtermiņa vidējam. Latvijas strādājošo pirktspēja šogad turpinās augt, tomēr gada sākumā iedzīvotāju noskaņojums atkal pasliktinājies un patēriņš bijis vārgs. Lai arī priekšnoteikumi patēriņa kāpumam ir, neskaidrības apstākļos mājāsaimniecības būs piesardzīgas, un straujāku tēriņu kāpumu varētu redzēt vien gada otrajā pusē. Kopumā, Swedbank prognozē, ka gan vājākas līdzšinējās attīstības, gan vēl tikai gaidāmās tarifu karu ietekmes dēļ Latvijas IKP izaugsme šogad būs vien 1,5% apmērā (janvārī prognozējam 2,2%).

Pēdējā gada laikā Valmieras pagastā reģistrēti 58 darījumi ar zemes īpašumiem, no kuriem 42 ir darījumi ar privātmāju būvniecībai un mazdārziņiem paredzētām zemēm.

Mazdārziņu teritoriju zemes īpašumu Valmieras piepilsētā kopējās platības 1m² tirgus cena svārstās no 2EUR/m² līdz 14 EUR/m².

Šobrīd Valmieras pagastā piedāvājumā ir divpadsmit zemes īpašumi, no kuriem viens atrodas mazdārziņu teritorijā.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Valmieras novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Valmieras pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums			X
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums, meliorācija			X
8. Inženierkomunikācijas			X
9. Zemes kvalitātes novērtējums		X	
10. Zemes vienības apgrūtinājumi (nomas līgums, u.c.)		X	
11. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tirgus 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 Valmieras novadā, novērtējamā objekta tuvumā.

Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati korigēti 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

📍 Bēršas 39, Rencēnu pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Datums
01/10/2024

ID
1951865

Zemes informācija

Kadastra numurs
96780050244

Platība, m²
661

Platība, ha
0.1

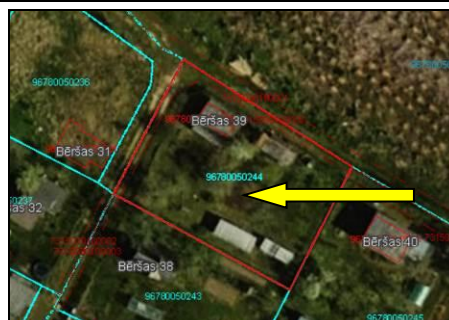
Cena

EUR
2 500

EUR/m²
4

Domājam

Zemei
1/1



2.salīdzināmais objekts

📍 Kaija 12, Valmieras pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Datums
11/07/2023

ID
1653036

Zemes informācija

Kadastra numurs
96900030046

Platība, m²
672

Platība, ha
0.1

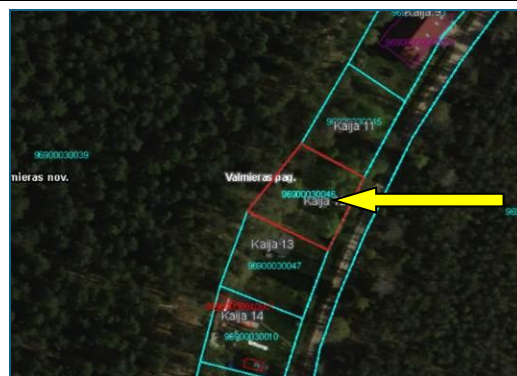
Cena

EUR
2 500

EUR/m²
4

Domājam

Zemei
1/1



3.solidzināmais objekts

Mežvidi 132, Burtnieku pag., Valmieras nov.

Zeme

Privātmājām

Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija

Datums

23/08/2024

ID

1933861

Zemes informācija

Kadastra numurs

96480160354

Platība, m²

855

Platība, ha

0.1

Cena

EUR

3 800

EUR/m²

4

Domājamā

Zemei

1/1





Nekustamā īpašuma Priedes 36", Valmieras pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana

Tirgus vērtības aprēķinam izmantoto salīdzināmo objektu īss apraksts un tirgus vērtības aprēķina tabula

Salīdzināmais objekts	Valmieras pag., Priedes 36	Rencēnu pag., Bēršas	Valmieras pag., Kaija	Burtņieku pag., Mežvidi
Informācijas avots		www.cenubanka.lv	www.cenubanka.lv	www.cenubanka.lv
Darījuma/piedāvājuma laiks		10.2024.	07.2023.	08.2024.
Zemes platība, kvm	670	661	672	855
Darījuma cena, EUR		2500	2500	3800
Zonējums	Vasarnīcu apbūve	Vasarnīcu apbūve	Vasarnīcu apbūve	Vasarnīcu apbūve
Zemes vienību skaits	1	1	1	1
Piebraukšana	apmierinoša	laba	laba	laba
Apgrūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	nav	nav	nav	nav
Konfigurācija	regulāra	regulāra	regulāra	regulāra
Teritorijas stāvoklis	aizaugusi	kopts, ir šķūnis	aizaugusi	daļēji aizaugusi
		% EUR	% EUR	% EUR
Īpašuma tiesību faktors		0%	0%	0%
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors		0%	3%	0%
Pārdošanas nosacījumu faktors		0%	0%	0%
Finansēšanas nosacījumu faktors		0%	0%	0%
Koriģētā darījuma cena, EUR		2500	2575	3800
Vienības cena, EUR/ha		3,78	3,83	4,44
Objekta atrašanās vietas faktors novadā		0%	0%	0%
Objekta atrašanās vietas faktors pagasta daļā		15%	-5%	-2%
Izmantošanas iespējas, sastāvs		0%	0%	0%
Objekta konfigurācija, sadalījums vairākās zemes vienībās		0%	0%	0%
Objekta reljefs		0%	0%	0%
Objekta platības faktors		0%	0%	2%
Labiekārtojums, inženierkomunikācijas		-20%	0%	0%
Teritorijas stāvoklis		-20%	-20%	-15%
Piebraukšana		-5%	-5%	-5%
Apgrūtinājumi, attīstības iespējas		0%	0%	-10%
Kopējā korekcija		-30%	-30%	-30%
Koriģētā vienības vērtība, EUR	2,81	2,65	2,68	3,11
Novērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR				1885
NOVĒRTĒJAMĀS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBA, NOAPALOJOT, EUR				1900

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar 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

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, nonāksanai 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.

5.8 Kopsavilkums

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9690 001 0052, kas atrodas **“Priedes 36”, Valmieras pagastā, Valmieras novadā** un reģistrēts Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000791877, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 28.maijā* ir

1 900 (viens tūkstotis deviņi simti) **eiro**.

* - 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.

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa
Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000791877
Kadastra numurs: 96900010052
Nosaukums: Priedes 36
"Priedes 36", Valmieras pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96900010052). Žurn. Nr. 300006490307, lēmums 11.01.2024., tiesnese Lolita Marovska		670 m²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. 1.2. Pamats: 2024.gada 2.janvāra uzziņa Nr.7.3.2/24/2 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu. Žurn. Nr. 300006490307, lēmums 11.01.2024., tiesnese Lolita Marovska	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>
Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 23.04.2025 08:16:30.
Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

27.05.25 17:01

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96900010052	Priedes 36	0.067 ha	100000791877	-	Valmieras pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96900010052	1/1	"Priedes 36", Valmieras pag., Valmieras nov., LV-4232
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0670
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		0

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	733	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1340	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0670
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

27.05.25 17:01

Ekrānizdruka

Pārējās zemes platība:					0.0670	
Lietošanas mērķi						
Mērķis		Kods	Platība	Platības mērvienība		
Individuālo dzīvojamo māju apbūve		0601	0.0670	ha		
Apgrūtinājumi						
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0670	ha	
Īpašnieki						
Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese	
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96900010052	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201	
Zemesgrāmata						
Nosaukums		Lēmuma datums		Lēmuma pamatojums		
Valmieras pagasta zemesgrāmata		11.01.2024		-		

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

LATVIJAS REPUBLIKA

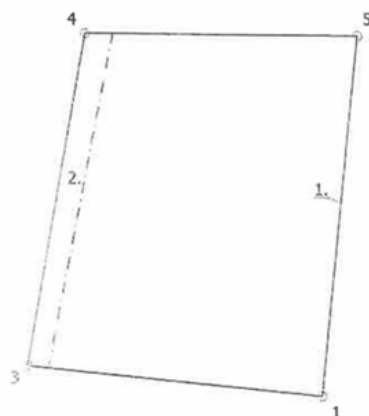
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96900010052
Adrese: "Priedes 36", Valmieras pagasts, Valmieras novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7313030600 - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.0670 ha
2. 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0056 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 31.augustā
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0.0670 ha



X=388850

Y=583300

Apgrūtinājumu plāns	9690 001 0052	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mēmieks Gundega Šmite sertifikāta Nr. CB0016	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96900010052
Adrese: "Priedes 36", Valmieras pagasts, Valmieras novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 04.augustā
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0.0670 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecība izmant. zeme	Tajā skaitā					Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā			Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības	zem ūdeņiem					zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	
0.0670	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	0.0670

pārējās zemes
0.0670

X=388850
Y=583300

Situācijas plāns	9690 001 0052	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mēmiņš Gundega Šmite sertifikāta Nr. CB0016	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



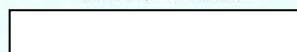
LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 138

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds



personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559