

Nekustamā īpašuma novērtējums

Datums 22.01.2025.

Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

# “Gulbji 1”, Rencēnu pag., Valmieras nov.

Kadastra Nr.96780080151



Valmierā, 2025.gada 22.janvārī

Reģ. Nr.415-3669/v

Par nekustamā īpašuma

**“Gulbji 1”, Rencēnu pag., Valmieras nov.** novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.96780080151, reģistrēta Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000788396, kas atrodas **“Gulbji 1”, Rencēnu pag., Valmieras nov.** – zemes vienība ar platību 1,15 ha, kadastra apzīmējums 96780080151 novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Vērtējums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **“Gulbji 1”, Rencēnu pag., Valmieras nov.**, 2025.gada 7.janvārī aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 5 200 (pieci tūkstoši divi simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu,

\*Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13

\*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

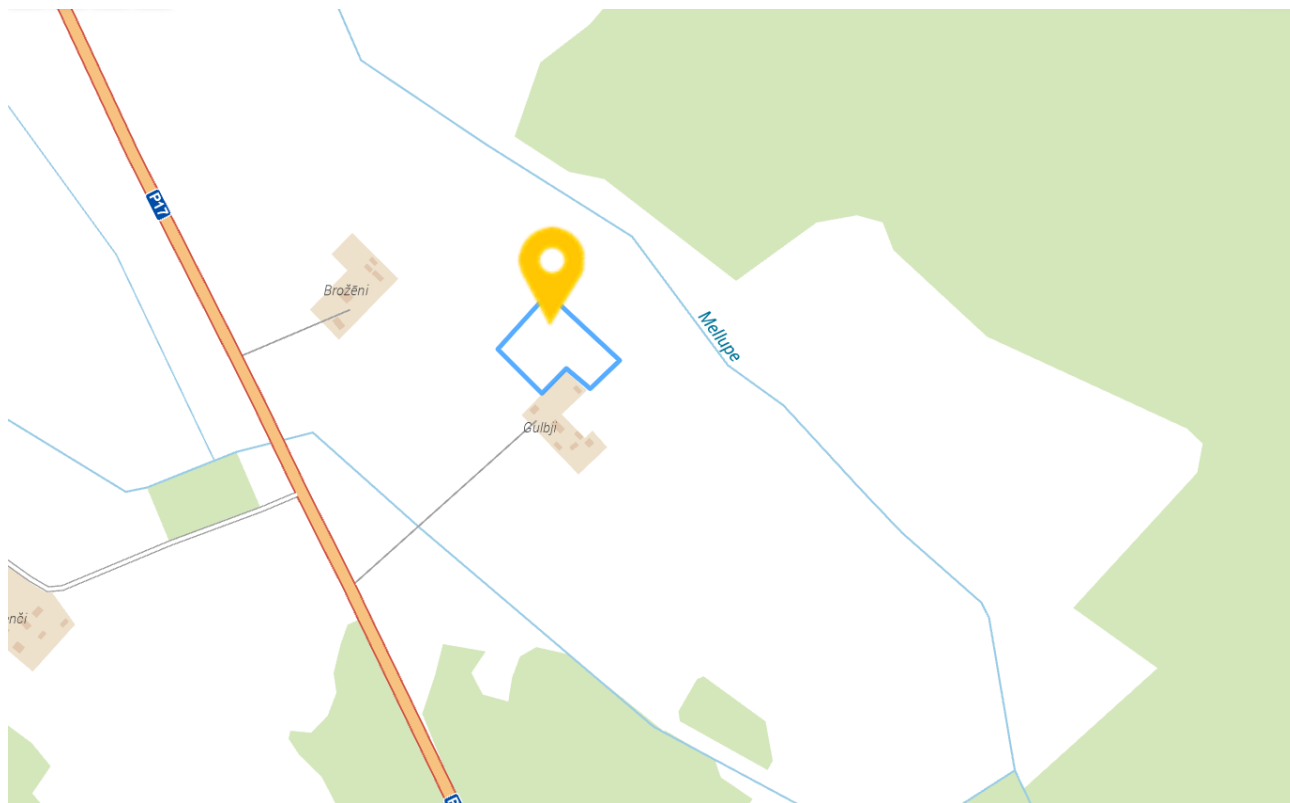
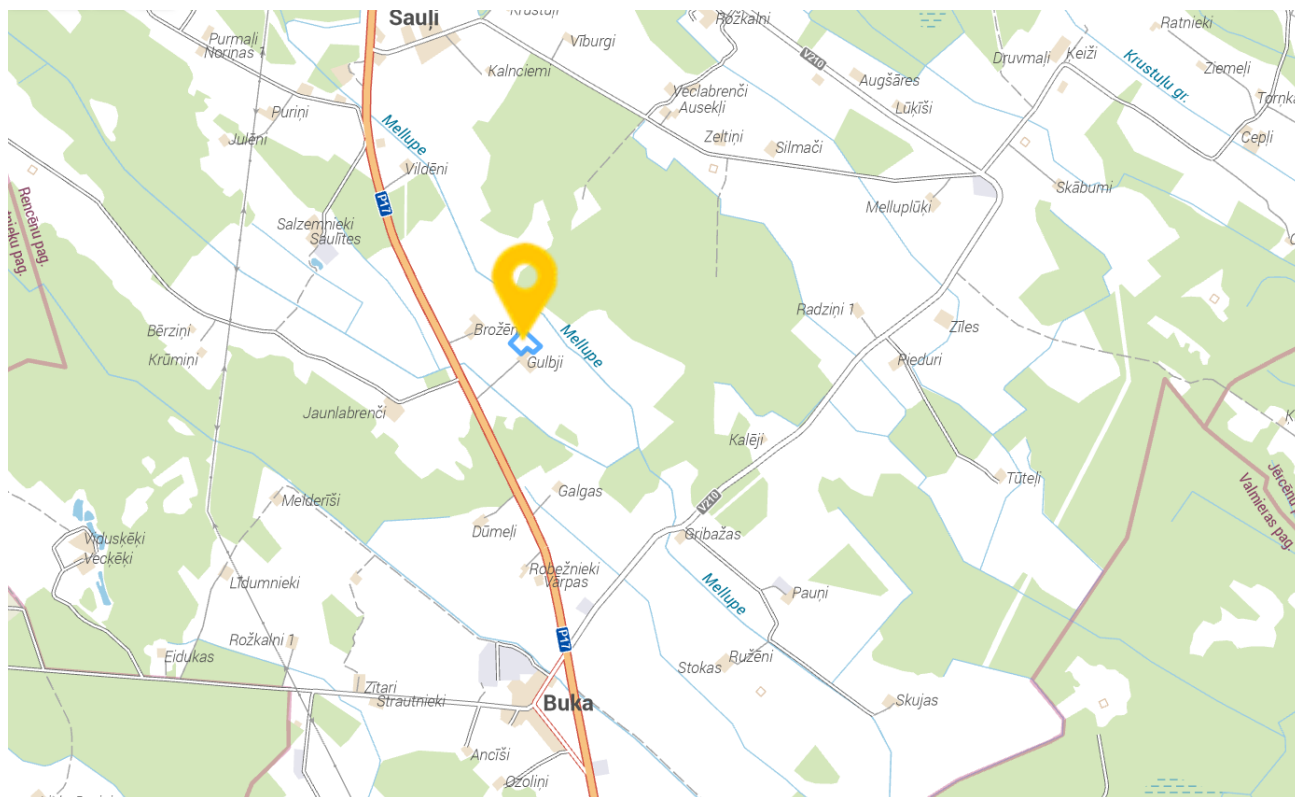
## Saturs

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....                                      | 4  |
| 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli.....                                             | 5  |
| 3. Galvenā informācija.....                                                       | 5  |
| 4. Vērtēšanas objekts .....                                                       | 6  |
| 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....                                       | 6  |
| 6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi .....                                        | 6  |
| 7. Vērtēšanas objekta raksturojums .....                                          | 6  |
| 8. Vērtību definīcija .....                                                       | 7  |
| 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana..... | 7  |
| 10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....    | 8  |
| 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....                                | 8  |
| 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas .....                           | 8  |
| 13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita.....                              | 11 |
| 14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļāšanas iespējas .....                    | 13 |
| 15. Neatkarības apliecinājums .....                                               | 13 |
| 16. Slēdziens .....                                                               | 13 |

## Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Informācijas avots: <https://maps.google.com>

## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Īpašuma aeroskats

## 3. Galvenā informācija

|                                                     |                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vērtēšanas objekts                                  | Lauksaimniecībā izmantojamā zeme                                                                                     |
| Vērtēšanas mērķis                                   | Noteikt īpašuma tirgus vērtību                                                                                       |
| Īpašuma adrese                                      | "Gulbji 1", Rencēnu pag., Valmieras nov.                                                                             |
| Kadastra numurs                                     | 96780080151                                                                                                          |
| Īpašuma sastāvs                                     |                                                                                                                      |
|                                                     | Kopējā platība, ha                                                                                                   |
| Zemes gabals ar kopējo platību                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>zemes vienība, kadastra apzīmējums 96780080151 ar platību 1,15 ha.</li> </ul> |
| Apskates datums                                     | 03.01.2025.                                                                                                          |
| Vērtības noteikšanas datums                         | 07.01.2025.                                                                                                          |
| Īpašuma tiesības uz zemi un uz apbūvi               | Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403                                                        |
| Apgrūtinājumi (Zemesgrāmatas un VZD kadastra datos) | LR VZD kadastrā un Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti apgrūtinājumi. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi. |
| Labākais izmantošanas veids                         | Lauksaimniecībā izmantojamā zeme                                                                                     |
| Esošais izmantošanas veids                          | Lauksaimniecībā izmantojamā zeme                                                                                     |
| Tirgus vērtība esošā stāvoklī                       | <b>EUR 5 200 (pieci tūkstoši divi simti eiro)</b>                                                                    |
| Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai       | 12 (divpadsmit) mēneši                                                                                               |
| Īpašie pieņēmumi                                    | -                                                                                                                    |

## 4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.96780080151, kas atrodas “**Gulbji 1**”, **Rencēnu pag., Valmieras nov.** un ir reģistrēts Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000788396.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts (Pēc Zemesgrāmatas nodaļas datiem):

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 96780080151 ar platību 1,15 ha;

kā arī ar zemes vienībām un ēkām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

## 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Valmieras novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

## 6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

### **Vērtēšanas objekta īpašnieks**

Īpašuma tiesības reģistrētas Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000788396, Īpašnieks - Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.

Īpašuma tiesības apliecinājošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaides pielikumā (pielikums Nr.2).

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

LR VZD kadastrā un Zemesgrāmatas nodaļā nav reģistrēti apgrūtinājumi.

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

### **Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija**

Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:

- Nodaļas noraksts;
- Valsts zemes dienesta Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

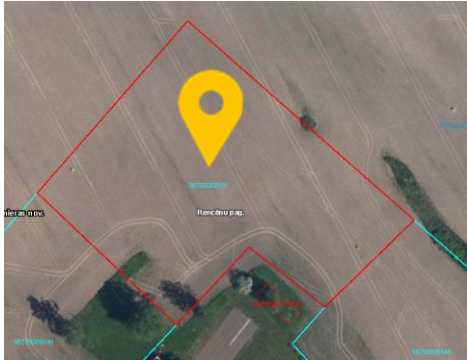
## 7. Vērtēšanas objekta raksturojums

### **7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta**

#### **Nekustamā īpašuma novietojums Valmieras novadā.**

Vērtējamais objekts atrodas Rencēnu pagastā, blakus Valsts reģionālajam autoceļam P17 (Valmiera – Rūjiena – Igaunijas robeža), netālu no apdzīvotas vietas – Līdzēni, ~13 km no Valmieras pilsētas centra. Apskatāmā nekustamā īpašuma tuvumā atrodas lauku īpašumi, lauksaimniecībā izmantotas zemes, meži, lauku viensētas. Nekustamā īpašuma atrašanās vieta novadā uzskatāma par labu, viegla piebraukšana no asfalta seguma autoceļa. Rencēnu pagasts ir viena no Valmieras novada administratīvajām teritorijām tā vidienē. Robežojas ar sava novada Ēveles, Valmieras, Burtnieku, Naukšēnu un Jeru pagastiem.

## 7.2. Zemes vienības raksturojums

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Zemesgabala platības, ha</b>                                                                       | Zemes vienība, kadastra apzīmējums 96780080151, ar platību 1,15 ha                                                                                                                                                                                                                                               |
| Attēlojums kadastra kartē:                                                                               |  <p>Avots: VZD kadastra karte</p>                                                                                                                                                                                              |
| Forma, izvietojums, labiekārtojums, uzlabojumi, zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem | Zemes vienība ar kopējo platību 1,15 ha ir neregulāras formas. No kopējās platības 1,14 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pārējās zemes platība 0,01 ha. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apsaimniekota, blakus īpašumam atrodas lauku viensēta. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 45 balles. |

## 8. 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

## 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas un aptaujājot tirgus dalībniekus, zemes īpašumu tirgū Vidzemes reģionā šobrīd darījumi notiek galvenokārt par īpašumiem, kuru sastāvā ir lauksaimniecības un/vai meža zemes platības. Darījumi par šādas zemes īpašumiem tiek noslēgti par cenām vidēji no 2000 līdz 5500 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktoros. Labas kvalitātes lauksaimniecības zemi, kuras cena noteikta aptuveni 3000 - 5000 EUR/ha vai pat vairāk, visbiežāk izvēlas tuvākajā apkārtnē esošie lauksaimniecības uzņēmumi un lauksaimnieki. Bieži vien šādiem pircējiem interesē pēc iespējas lielākas platības, kur iespējams attīstīt savu uzņēmējdarbību. Nereti šādos gadījumos netiek pievērsta liela uzmanība apbūvei (ja tāda ir), kas atrodas īpašuma sastāvā, kā galveno vērtību uzskatot zemes īpašumu. Tāpat šobrīd novērojams, ka lauksaimnieki nereti iesaistās zemes platību meklējumos sev tuvākajā apkārtnē, jo vēlas paplašināt ražošanu.

Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktoros – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes apstrādātība, viengabalainība. Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 40–50% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

## 10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam – lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

### ***Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.***

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- ērta piebraukšana zemes vienībai;
- lauksaimniecības zeme apsaimniekota, augsts LIZ kvalitātes novērtējums.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- uz blakus esošās zemes vienības atrodas lauku viensēta.

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredzami atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

### ***Tirgus pieeja***

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

### ***Ieņēmumu pieeja***

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādējādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Nemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū Vidzemes reģionā, kas liecina, ka lauku īpašumus iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

### ***Izmaksu pieeja***

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

### 13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

**Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.**

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/piedāvājuma gadījumiem Vidzemes reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes īpašumus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes vienības kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

**Salīdzināmie objekti:**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekts Nr.1             | Trikātas pag., Valmieras nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pārdošanas laiks         | 03.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Pārdošanas cena          | 6 600 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zemes vienības platība   | 1,5 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Īss objekta raksturojums | <p>Viena zemes vienība ar kopējo platību 1,5 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,5 ha. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme apstrādāta.</p> <p>Piebraukšana zemes vienībai no asfalta seguma piebraucamā ceļa. Atrodas aptuveni 23 kilometrus no Valmieras. Apkārtni veido mežu teritorijas, LIZ teritorijas.</p> <p>Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 35.</p> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekts Nr.2             | Trikātas pag., Valmieras nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Pārdošanas laiks         | 08.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pārdošanas cena          | 10 000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zemes vienības platība   | 2,21 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Īss objekta raksturojums | Viena zemes vienība ar kopējo platību 2,21 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 2,17 ha, ūdens objektu zeme 0,04 ha. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme apstrādāta. Piebraukšana zemes vienībai no blakus esošo īpašumu teritorijām. Atrodas aptuveni 22 kilometrus no Valmieras. Apkārtni veido mežu teritorijas, LIZ teritorijas. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 45. |



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekts Nr.3             | Koņu pag., Valmieras nov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pārdošanas laiks         | 08.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pārdošanas cena          | 13 500 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zemes vienības platība   | 3,28 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Īss objekta raksturojums | <p>Viena zemes vienība ar platību 3,28 ha, tai skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 3,26 ha, zeme zem ceļiem 0,02 ha.</p> <p>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme apstrādāta. Piebraukšana zemes vienībai pa grants seguma piebraucamo ceļu, objekts atrodas aptuveni 7,5 km no Rūjienas, 45 kilometri no Valmieras. Apkārtni veido mežu teritorijas, LIZ teritorijas.</p> <p>Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 35.</p> |

## Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

|                                                                                   | Objekts Nr.1 | Objekts Nr.2 | Objekts Nr.3 | Vērtēšanas objekta LIZ platība |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|
| Pārdošanas cena, EUR                                                              | 6 600        | 10 000       | 13 500       |                                |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus                         | 0%           | 3%           | 0%           |                                |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī | 0%           | 0%           | 0%           |                                |
| Kopējā korekcija, %                                                               | 0%           | 3%           | 0%           |                                |
|                                                                                   |              |              |              |                                |
| Koriģētā pārdošanas cena, EUR                                                     | 6 600        | 10 300       | 13 500       |                                |
|                                                                                   |              |              |              |                                |
| Zemes gabala platība, ha                                                          | 1,50         | 2,21         | 3,28         | <b>1,15</b>                    |
| Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR                  | 4400         | 4660         | 4115         | <b>4550</b>                    |
| Īpašuma nosacītā pārdošanas cena                                                  | 6 600        | 10 300       | 13 500       | <b>5 233</b>                   |
| <b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</b>                         |              |              |              |                                |
| Atrašanās vieta                                                                   | 1%           | 1%           | 3%           |                                |
| Zemes gabala lielums                                                              | 0%           | -1%          | -1%          |                                |
| Piebraukšanas ērtums, autoceļa segums                                             | -1%          | 4%           | 2%           |                                |
| Nodrošinājums ar komunikācijām                                                    | 0%           | 0%           | 0%           |                                |
| Zemes kvalitāte                                                                   | 3%           | 0%           | 3%           |                                |
| Zemes gabalu skaits, konfigurācija, reljefs                                       | -1%          | -1%          | -1%          |                                |
| Zemes gabala apgrūtinājumi                                                        | 0%           | 0%           | 0%           |                                |
| Citi faktori, īpašuma sastāvs                                                     | 0%           | 0%           | 0%           |                                |
| Kopējā korekcija, %                                                               | <b>2%</b>    | <b>3%</b>    | <b>6%</b>    |                                |
| Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR                  | <b>4488</b>  | <b>4800</b>  | <b>4362</b>  | <b>4550</b>                    |
| <b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR</b>                           |              |              |              | <b>5 233</b>                   |
| <b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR</b>               |              |              |              | <b>5 200</b>                   |

## 14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai

## 15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 3.janvārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. SIA "LVKV" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

## 16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **"Gulbji 1", Rencēnu pag., Valmieras nov.**, 2025.gada 7.janvārī aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 5 200 (pieci tūkstoši divi simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

### \*Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs  
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)  
(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts  
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

\*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

## Nodalījuma noraksts

**Vidzemes rajona tiesa**

**Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000788396**

**Kadastra numurs: 96780080151**

**Nosaukums: Gulbji 1**

**Rencēnu pag., Valmieras nov.**

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali                                                                                                              | Domājamā daļa | Platība, lielums    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| 1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96780080151).                                                                                                                                                 |               | 1.15 ha             |
| 1.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96780080152).<br>Žurn. Nr. 300006479328, lēmums 27.12.2023., tiesnese Baiba Lielpētere<br>Dzēsts<br>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.3 (300007809268) |               | 7270 m <sup>2</sup> |
| I daļas 2.iedaļa<br>Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi                                                                                                            | Domājamā daļa | Platība, lielums    |
| 1.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 96780080152.                                                                                                                                      |               | 7270 m <sup>2</sup> |
| 1.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000923641.                                                                                                                                     |               |                     |
| 1.3. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr.300006479328, 18.12.2023).                                                                                                                        |               |                     |
| 1.4. Pamats: 2024.gada 24.oktobra nostiprinājuma lūgums.<br>Žurn. Nr. 300007809268, lēmums 04.11.2024., tiesnesē Lolita Mārovska                                                                      |               |                     |
| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                                                                                                                | Domājamā daļa | Summa               |
| 1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.                                                                                                                        | 1             |                     |
| 1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 13.decembra uzziņa Nr.7.3.2/23/109.<br>Žurn. Nr. 300006479328, lēmums 27.12.2023., tiesnese Baiba Lielpētere                                      |               |                     |

**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 07.12.2024 11:26:35.

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.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija         |
|-----------------|-----------|---------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 96780080151     | Gulbji 1  | 1.15 ha | 100000788396                    | -                                    | Rencēnu pagasts, Valmieras novads |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 1289          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                                                              |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 3467          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)                                                                                     |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 1289          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa                          |
| Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 3467          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese |
|---------------------|-----------------------------------------------|--------|
| 96780080151         | 1/1                                           | -      |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 1.1500              |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha                  |
| Statuss:                                       | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    | 45                  |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                               |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 1289          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 3467          | 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:                                    | 1.1500 |
| Platības mērvienība:                        | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 1.1400 |
| t.sk. Aramzemes platība:                    | 1.1400 |
| 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 dīķiem:                       | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība:                            | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība:                          | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.0100 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis                                                         | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|----------------------------------------------------------------|------|---------|---------------------|
| Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība | 0101 | 1.1500  | ha                  |

Mērniecība

| Mērniecības metode | Mērnieks      | Uzmērīšanas datums |
|--------------------|---------------|--------------------|
| uzmērīts LKS-92TM  | Gundega Šmite | 13.09.2023         |

Zemesgrāmata

| Nosaukums                    | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| Rencēnu pagasta zemesgrāmata | 04.11.2024    | -                 |
| Rencēnu pagasta zemesgrāmata | 27.12.2023    | -                 |

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



Valsts zemes dienests

## Kartes skata izdrukā



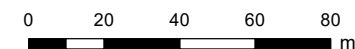
Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

### Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads

Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025.gads





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 12

*Jānis Biernis*

vārds, uzvārds

281066-12553

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



*Dainis Tunsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

