

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

Valmieras novada

Plāņu pagastā, Gaujas ielā 12



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 26. februāris

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Valmieras novada Plāņu pagastā, Gaujas ielā 12, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9476 007 0129	Plāņu pagasta ZG nodalījums:	100000945125
Zemes vienības kadastra apzīmējums:	9476 007 0129		
Zemes platība, m ² :	1 377	Citi būtiski apstākļi:	Starpgabals
Pieklūšana:	Pieklūšana zemes gabalam no pašvaldībai piederošās ielas		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Valmieras novada pašvaldība
------------	-----------------------------

Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto: <ul style="list-style-type: none">- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0047 ha;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem 0.0213 ha;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0138 ha.
-----------------------------------	--

Zemes gabalu raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apzīmējums 9644 004 0143

Platība, m ² :	1 377	Forma:	Tuva trapoeci
Piezīmes	Saskaņā ar teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas Lauksaimniecības teritorijā (L1).		

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	26.02.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 26. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 26. februārī ir **600 EUR** (seši simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

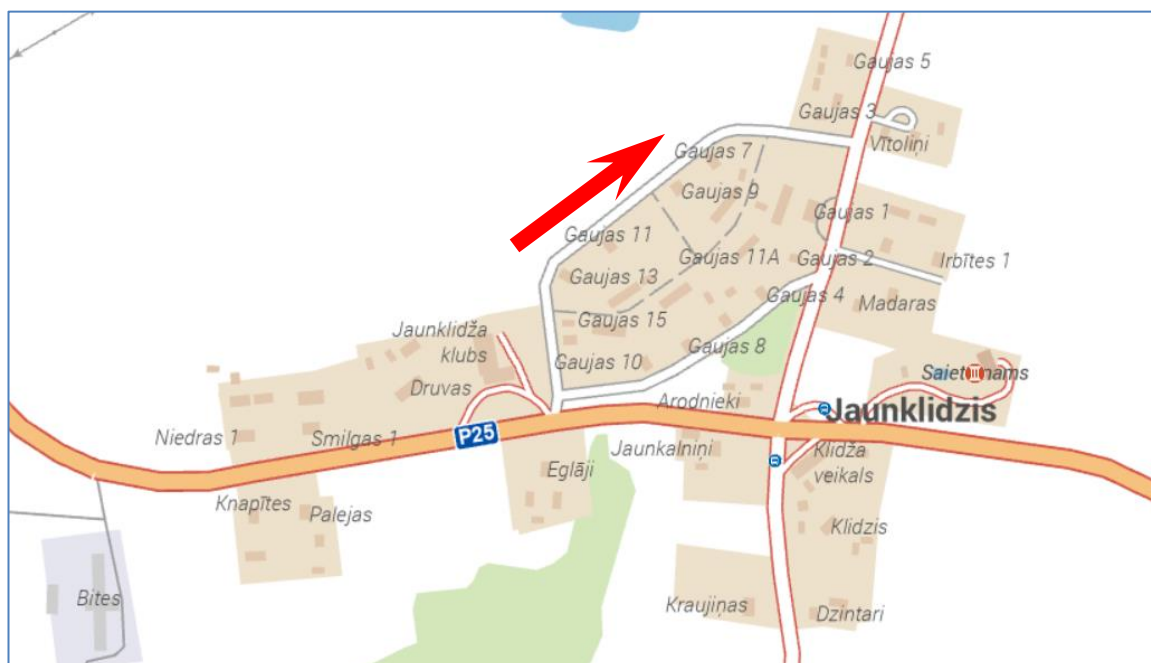
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas plāni	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: www.balticmaps.eu/lv/c

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Plāņu pagasta apdzīvotā vietā Jaunklidzis, aptuveni 250 m no asfaltēta reģionālā Latvijas autoceļa P25 Smiltene - Streņči. Attālums līdz pagasta centram Plāņi ir ~ 9 km, attālums līdz novada centram Valmierai ~ 29 km, attālums līdz tuvākai pilsētai Streņči ir aptuveni 8 km.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, lauksaimnieciskās ražošanas apbūve. Objekta tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota, apkārtnes reljefs līdzens.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, tirdzniecības, pakalpojumu, darījumu iestādes izvietotas Streņču, Smiltenes un Valmieras pilsētās, kas ir 8 – 29 km attālumā.

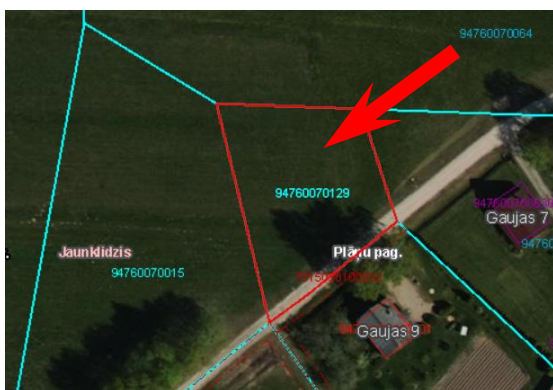
Vērtējamā īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

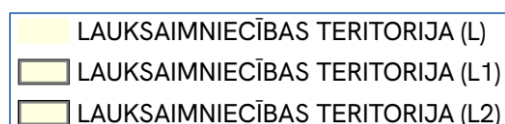
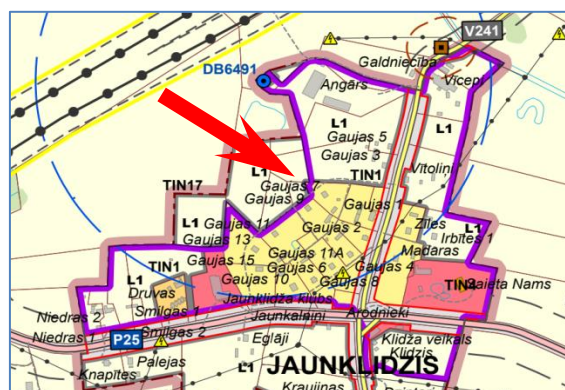
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši informatīvai izdrukai no kadastra informācijas sistēmas teksta datiem parādīts sekojošajā tabulā:

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha:	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējās zemes
1.	9476 007 0129	0,1377	0,13	-	-	-	-	0,0077	-	-
	Kopā:	0,1377	0,13	-	-	-	-	0,0077	-	-

platība: 0,1377 ha;
 forma: tuva trapecēi;
 reljefs: līdzens;
 apaugums: ganības;
 labiekārtojums: zeme nav meliorēta;
 nožogojums: -;
 inženiertīkli: -;
 LIZ novērtējums ballēs: 50.



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem
 Avots: www.kadastrs.lv



Avots: www.valmierasnovads.lv

Zemes gabals robežojas ar līdzīga izmantošanas veida zemes gabaliem un piebraucamo ceļu. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, kas neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu.

Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabala atrodas Lauksaimniecības teritorijā (L1).

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Aizvietošanas princips (angl.-*substitution*) nosaka, ka zemes gabala tirgus vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētajam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;
- 2) zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;
- 3) rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;
- 2) izmaksu pieeja;
- 3) ienākumu pieeja.

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Salescomparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Groundrentcapitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Landresidualtechnique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivisiondevelopmentanalysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes - starggabala pievienošana blakus esošajiem īpašumiem.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu tuvākajā apkārtnē.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Lauksaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gada laikā Valmieras novadā ar platībām 1 - 3 ha bija pārdoti aptuveni 55 īpašumi (pārsvārā lauksaimniecībā izmantojamās zemes). Ticamo darījumu cenas iekoptiem zemes gabaliem ir robežās no 1 000 – 7 000 EUR/ha. Lielāku iekoptu lauksaimniecības zemju cenas ir augstākas.

Kopumā darījumu skaits ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm gada laikā sastāda 5450 darījumus, kas ir par aptuveni 1% mazāka salīdzinot ar to pašu periodu pērn. Jāņem vērā, ka faktiskais darījumu skaits var būt nedaudz lielāks, ņemot vērā 1-3 mēnešu aizkavēšanos datu ierakstīšanā zemesgrāmatā. Visvairāk darījumu ar lauksaimniecības zemēm tika reģistrēti Rēzeknes, Ludzas, Krāslavas, Valmieras, Bauskas, Augšdaugavas un Madonas novados, bet šogad pieprasījums pēc lauksaimniecībā izmantojamām zemēm ir saglabājies Krāslavas, Augšdaugavas, Cēsu, Dienvidkurzemes un Talsu novados. Augstākā vidējā cena bijusi Zemgalē, sasniedzot nepilnus 7000 EUR/ha. Kurzemē hektārs zemes maksā 5600 EUR, Vidzemē 4200 EUR, bet Latgalē 3200 EUR. Savukārt pēc vidējā zemes kvalitātes novērtējuma jeb ballēm, kas raksturo augsnes auglību, mitruma līmeni, erozijas risku, akmeņainību un citus tās kvalitāti ietekmējošus faktorus, 30-39 ballēm atbilst 4327 EUR/ha, 40-49 ballēm 5100 EUR/ha, 50-59 ballēm 7200 EUR/ha, bet 60-69 ballēm - 10 200 EUR/ha. Kvalitatīvākās lauksaimniecības zemes atrodas Zemgalē, kas atspoguļojas arī augstākā vidējā cenā

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja, kā Valmieras novadā līdzīgai zemei cenas pēdējā gada laikā ir cēlušās. Jo lielāka lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība ha, jo cenas ir augstākas. Ilgstoši neapsaimniekotas, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes tiek pārdotas par 2 500 – 3 500 EUR/ha. Zemes gabali, kuros liels īpatsvars ir purvu, ūdeņu, krūmāju platībām, tirgū ir maz pieprasīti. Tādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- augsts LIZ novērtējums ballēs;
- zeme tiek apstrādāta;
- izvietojums pie ceļa.

Negatīvie:

- zeme nav meliorēta;
- maza zemes gabala platība;
- zeme ir starpgabals.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Zemes gabala/starpgabala tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabala platību un atļauto izmantošanu. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala/starpgabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta reģionā.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- 1) īpašums Valmieras novada Trikātas pagastā, "Dzidras" (kadastra nr. 9484 006 0120). Zemes gabals ar kopējo platību 0,73 ha, t.sk. 0,73 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam pa gruntī iebrauktu ceļu. Zeme nav meliorēta. LIZ novērtējums 50 balles. Īpašums pārdots 02.2025. par 3 400 EUR.



- 2) īpašums Valmieras novada Plāņu pagastā, "Āres" (kadastra nr. 9476 011 0169). Zemes gabals ar kopējo platību 1,88 ha, t.sk. 1,77 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam pa grants seguma ceļu. Zeme nav meliorēta. LIZ novērtējums 45 balles. Īpašums pārdots 02.2025. par 5 940 EUR.



- 3) īpašums Valmieras novada Plāņu pagastā, "Kļavas" (kadastra nr. 9476 011 0168). Zemes gabals ar kopējo platību 1,39 ha, t.sk. 1,38 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam pa grants seguma ceļu. Zeme nav meliorēta. LIZ novērtējums 45 balles. Īpašums pārdots 03.2024. par 4 860 EUR.



- 4) Īpašums Valmieras novada Trikātas pagastā, "Cielaviņas" (kadastra nr. 9484 003 0459). Zemes gabals ar kopējo platību 0,4353 ha, visa lauksaimniecībā izmantojama zeme. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Pieklūšana zemes gabalam pa asfaltētu ceļu. Zeme nav meliorēta. LIZ novērtējums 50 balles. Īpašums pārdots 03.2025. par 1 850 EUR.



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Valmieras nov. Plāņu pagastā, Gaujas ielā 12	Valmieras novada Trikātas pagastā, "Dzidras"	Valmieras novada Plāņu pagastā, "Āres"	Valmieras novada Plāņu pagastā, "Kļavas"	Valmieras novada Trikātas pagastā, "Cielaviņas"
Zemes kopējā platība, ha	0,1377	0,73	1,88	1,39	0,4353
Lauksaimniecības zemes kopējā platība, ha	0,1300	0,73	1,77	1,38	0,4353
Zemes auglības novērtējums ballēs (LIZ)	50	50	45	45	50
Pārdevuma cena, EUR		3400	5940	4860	1850
Darījuma laiks		02.2025.	02.2025.	03.2024.	03.2025.
Nosacītā 1 ha cena, EUR		4658	3160	3496	4250
Zemes gabala lietošanas mērķis	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 4 657,53	EUR 3 159,57	EUR 3 496,40	EUR 4 249,94
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 4 657,53	EUR 3 159,57	EUR 3 496,40	EUR 4 249,94
3. Pārdošanas/piedāvājuma laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 1%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 4 657,53	EUR 3 160	EUR 3 531	EUR 4 249,94
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs 0%	sliktāks 1%	sliktāks 1%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 4 657,53	EUR 3 191	EUR 3 567	EUR 4 249,94
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		mazāks -5%	mazāks -10%	mazāks -7%	mazāks -3%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- pieklūšanas apstākļi ir/nav ceļa servitūts, ceļa/kvalitāte		sliktāki 2%	sliktāki 1%	sliktāki 1%	līdzvērtīgi 0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 2%	sliktāk 2%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija, ir/nav starpgabals		labāk -1%	labāk -1%	labāk -2%	labāk -1%
- meliorēts ir/nav		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi (zemesgabala reljefs, izmantošanas iespēja, zemes vienību skaits, zemesgrāmatas esamība)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- LIZ kvalitātes novērtējums		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 2%	sliktāk 2%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:					
		EUR 4 471,23	EUR 2 999,70	EUR 3 424,01	EUR 4 079,94
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)		-4%	-5%	-2%	-4%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 186	-EUR 159,9	-EUR 72	-EUR 170
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 3 264	EUR 5 639	EUR 4 759	EUR 1 776
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m2 koriģētā cena, EUR		4471	3000	3424	4080
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,1	0,1	0,4
Salīdzināmo zemju platības 1 m2 vidējā koriģētā cena		4 063			
Zemes gabala tirgus vērtība		EUR 559			

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 559.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo zemes gabali visbiežāk tiek pirkti, nevis nomāti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā zemes gabala ar kopējo platību 0,1377 ha tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 600**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Valmieras novada Plāņu pagastā, Gaujas ielā 12, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2026. gada 26. februārī ir **600 EUR** (seši simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecināšie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)