

ATSKAITE
par nekustamā īpašuma
Miegupīte 9, Kauguru pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2026.gada 12.marts

2026. gada 19.martā
Valmieras novada pašvaldībai

Par nekustamā īpašuma
Miegupīte 9, Kauguru pagastā, Valmieras novadā
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma **Miegupīte 9, Kauguru pagastā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9662 006 0306**, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9662 006 0306 ar kopējo platību 2400 m², tirgus vērtības aprēķinu.

Esmu apkopojusi izpētes un vērtēšanas analīzes datus uz novērtējuma datumu – 2026.gada 12.martu, pašvaldības vajadzībām.

Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu. Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņemumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 15 lapaspusēs (neskaitot pielikumu), esmu nonākusi pie secinājuma, ka Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000060309 reģistrētā nekustamā īpašuma **Miegupīte 9, Kauguru pagastā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9662 006 0306**,

**tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2026.gada 12.martu, ir
EUR 5 100 (PIECI TŪKSTOŠI VIENS SIMTS EIRO).**

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.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2015. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņemumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Vērtētāja ir izmantojusi klienta iesniegtās dokumentu kopijas un citu informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Vairums pieņemumu, aprēķinu un secinājumu, kas lietoti novērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās.

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt izmantota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURA RĀDĪTĀJS

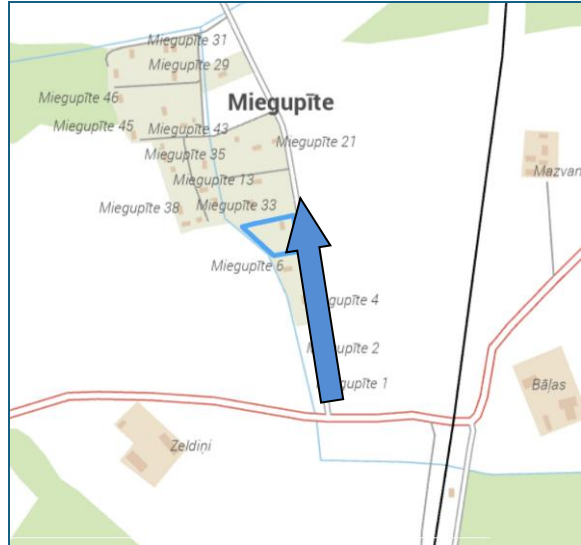
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU.....	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
Novērtējamais objekts.....	8
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.	8
Īpašnieks	8
Vērtējuma uzdevums.....	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	8
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
Zemes vienības apraksts.....	8
Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.	8
Citas vērtību ietekmējošas īpašības.....	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS.....	9
Tirgus vērtības definīcija	9
Vērtēšanas metodika	9
Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums	9
Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums	9
Iegūto rezultātu salīdzinājums.....	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
Objekta vērtēšana un pieņēmumi.....	10
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	11
Tirgus situācija.....	11
Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas.....	12
SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

Novērtējamais objekts	Zeme 2400m ² platībā.
Adrese	Miegupīte 9, Kauguru pagasts, Valmieras novads.
Vērtēšanas datums	2026.gada 12.marts.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2026.gada 12.martu. Īpašumu apsekoja V.Razminoviča.
Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
Kadastra numurs	9662 006 0306.
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9662 006 0306 un kopējo platību 2400 m ² .
Apbūve	Nav.
Atrašanās vieta	Novērtējamais objekts atrodas Kauguru pagasta DR daļā, starp Valmiera – Mūrmuiža – Rauna (V187) un Valmiera – Cēsis (P20) autoceļiem, dzelzceļa stacijas Bāle tuvumā.
Pašreizējais izmantošanas veids	Mazdārziņa teritorija – augļu dārzs.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūves teritorija.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota vasarnīcas, dārza mājas celtniecībai un uzturēšanai, mazdārziņam.
Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 5 100 (PIECI TŪKSTOŠI VIENS SIMTS EIRO).
Īpašie pieņēmumi	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka: - tas nav ieķīlāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, ja vien tas nav minēts novērtējuma atskaitē, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

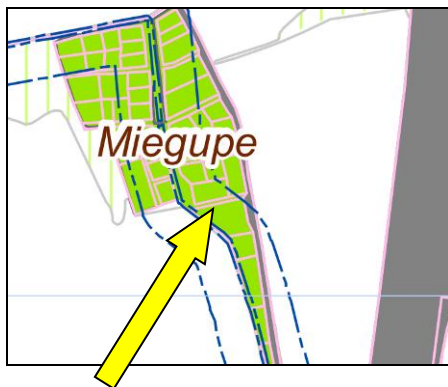
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Plānotā (atļautā) izmantošana

- Savrupmāju (ģimenes māju) apbūve DzS
- Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve DzD
- Vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūve DKS
- Sabiedriskā apbūve S
- Darījumu apbūve D
- Ražošanas apbūve R
- Derīgo izrakteņu ieguve RK
- Tehniskā apbūve T
- Transporta un līnijbūvju teritorijas TL

Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz zemi gar piebraucamo ceļu



Skats uz zemes DA daļu



Skats uz zemes DA daļu no ceļa

Skats uz zemes ZA daļu, ieraucamo ceļu



Skats uz piebraucamo ceļu (pašvaldības), zemes Z daļu



Skats uz zemes ZR daļu



Skats uz zemes A, ZA daļu



Skats uz zemes DR daļu



Skats uz zemes R, DR daļu

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – zeme ar kopējo platību 2400 m².

Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.

Miegupīte 9, Kauguru pagasts, Valmieras novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000603099, kadastra Nr. 9662 006 0306.

Īpašnieks

Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr, 90000043403.

Vērtējuma uzdevums

Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2026.gada 12.martā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamais objekts atrodas Kauguru pagasta DR daļā, starp Valmiera – Mūrmuiža – Rauna (V187) un Valmiera – Cēsis (P20) autoceļiem, dzelzceļa stacijas Bāle tuvumā. Tuvumā atrodas lauksaimniecības zemes, meži, dažas lauku mājas. Līdz Kauguru pagasta centram – Mūrmuižai, ir aptuveni 3,8km, līdz Valmierai – 6,5km.

Pagasta daļas infrastruktūras nodrošinājums uzskatāms par apmierinošu.

Sabiedriskā transporta kustību uz pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti, dzelzceļa satiksme. Tuvākā autobusa maršruta autobusa pieturvieta atrodas uz Valmiera – Cēsis autoceļa, aptuveni 1,7 km attālumā no novērtējamā objekta. Tuvākā dzelzceļa stacija Bāle atrodas 0,7km no novērtējamā objekta.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības apraksts.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9662 006 0306 un kopējo platību 2400 m² ir trapecveida formas zemesgabals.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- zeme zem ūdeņiem – 500 m²,
- pārējā zeme – 1900 m².

Reljefs ir līdzens. Zemes vienības D daļa ir aizaugusi ar krūmiem, R daļā ir daži koki, bet pārējā daļā ir kopts zālājs, daži augļu koki un daudzgadīgie stādījumi. Zemes vienība no blakus īpašumiem ir daļēji norobežota ar betona stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma žogu.

Piebraukšana novērtējamam objektam pa vietējas nozīmes autoceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta un gājēju plūsma gar īpašumu ir maza. Kopumā, piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības nav centralizētu inženierkomunikāciju.

Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.

Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) kopts gruntsgabals;
- (+) ērta piekļūšana;
- (+) plašs gruntsgabals;
- (-) tuvumā nav inženierkomunikāciju tīkli.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtības definīcija

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.

Vērtēšanas metodika

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējot zemes īpašumus tiek izmantotas divas pieejas – ienākumu pieeja un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums

Šīs 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. Tātad SDP pamatojas uz aizvietošanas principu. Tiek pieņemts, ka jebkurš īpašums tirgū ir aizvietojams ar citu salīdzināmu īpašumu un tā vērtība tiecas uz cenu, par kādu tirgū ir iegūstams līdzīgs īpašums.

Šīs pieejas ietvaros tiek iegūti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un pārdošanas piedāvājumiem.

Tā kā nav 2 pilnīgi identisku īpašumu, vērtētāja uzdevums ir identificēt īpašumu, kurš ir aptuveni salīdzināms ar vērtējamo objektu un nesen pārdots tanī pat ģeogrāfiskā rajonā. Vērtētājs piemēro šī īpašuma vērtību vērtējamajam objektam, izsverot atšķirības kvalitātē, atrašanās vietā, lielumā, tirgus pievilcībā un citos parametros.

Ja salīdzināmajam īpašumam trūkst kādas būtiskas pazīmes, kas ir vērtējamajam objektam un to stipri ietekmē, šī specifiskā elementa vērtību pievieno salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenai un otrādi - ja salīdzināmajam pārdevumam ir kāda būtiska pazīme, kas nav vērtējamam objektam, tad tās vērtība tiek atskaitīta no salīdzināmā pārdevuma cenas.

Tātad, SDP vērtētājs savāc datus par īpašuma pārdevumiem, kuri ir aptuveni salīdzināmi ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pārdošanas cenas tiek piemērotas, lai kompensētu atšķirības pakāpi no vērtējamā īpašuma. Beigās novērtējuma vērtība tiek noteikta, izkalkulējot vidējo 1 m² vai 1 ha salīdzināmo vērtību un sareizinot to ar vērtējamā objekta kopējo platību.

Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā kādus ienākumus vai citus labumus. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība.

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:

- Balstoties uz salīdzināmo objektu tirgus nomas maksām, aprēķina no vērtējamā objekta iegūstamos bruto ienākumus. Parasti tos veido ienākumi no īpašuma saimnieciskās darbības vai telpu nomas;
- Pamatojoties uz tirgus analīzi un vērtējamā objekta vēsturiskajiem datiem, veic aprēķinu par iespējamiem zaudējumiem no neiznomātajām telpām vai nesamaksātās nomas maksas;
- Balstoties uz reālajiem ar vērtējamā īpašuma apsaimniekošanu saistītajiem datiem un (vai) tirgū iegūto informāciju par vērtējamam īpašumam līdzīgu īpašumu apsaimniekošanas izmaksām, tiek aprēķināti ar īpašuma apsaimniekošanu saistītie izdevumi. Iegūtais rezultāts tiek atņemts no reālajiem bruto ieņēmumiem. Apsaimniekošanas izdevumos netiek iekļauti hipotēkas vai procentu maksājumi, kā arī amortizācijas atskaitījumi;

Tālāk tiek izsvērts, kuru no pieejas variantiem būtu lietderīgi izmantot:

- **tiešo kapitalizāciju** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ir stabila naudas plūsma; vai
- **naudas plūsmas diskontēšanu** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ienākumu naudas plūsma ir nestabila un mainīga.

Aprēķināto ienākumu plūsmu pārvērš vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā, un (vai) diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas gadījumā.

Ienākumu pieeja tiek uzskatīta par vispiemērotāko ienākumus nesošu īpašumu vērtēšanā.

Iegūto rezultātu salīdzinājums

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Parasti lieto:

- matemātisko izsvēršanas metodi – katram iegūtajam rezultātam piešķir svara koeficientu un aprēķina vidējo svērto lielumu, kurš uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metodi – tirgus vērtība tiek noteikta kā aritmētiskais vidējais no visiem vērtēšanas pieejās iegūtajiem rezultātiem;
- subjektīvās izsvēršanas metode – izvērtējot izmantotās vērtēšanas pieejas un rezultātus, analizējot to priekšrocības vai trūkumus konkrētam gadījumam, beigās izvēloties reālāko variantu, kuram ir ticamākais nopamatojums.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Objekta vērtēšana un pieņēmumi

Aprēķini pamatojas uz apstākļiem, kuri bija zināmi novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā, un vērtētājs par to neuzņemas atbildību.

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, pieņemts, ka:

- tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū;
- nav īpašu apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

Vērtētāji neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Nosakot tirgus vērtību, tiek lietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Labākais un efektīvākais 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 esošo Beverīnas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido mazdārziņu teritorija, lauksaimniecības zeme, mežs, dažas lauku mājas, kā arī tirgus situāciju, vērtētāja secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana īslaicīgas uzturēšanās ēkas – vasarnīcas, dārza mājas celtniecībai un uzturēšanai, mazdārziņam.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus situācija

Saskaņā ar Swedbank ekonomistu datiem, Latvijā pērn pieaugusi interese par nelielu dzīvokļu un privātmāju iegādi, kā arī arvien vairāk iedzīvotāju izvēlas energoefektīvus īpašumus. Pieprasījums pēc dzīvokļiem energoefektīvos namos, kas visbiežāk būvēti pēc 2000. gada, pērn audzis par 14%. Savukārt, katrs trešais hipotekārais kredīts pērn tika izsniegts māju būvniecībai, un īpaša aktivitāte saglabājas Pierīgā un reģionos. Vidējā aizdevuma summa 2024. gadā sasniedz 79 tūkstošus eiro. Jāatzīmē, ka tas ir ievērojami mazāk nekā kaimiņvalstīs – Lietuvā vidējā hipotekārā kredīta summa sasniedza 104 tūkstošus eiro, bet Igaunijā – 122 tūkstošus eiro.

Mājokļu tirgus jūtami aktivizējās pagājušā gada rudenī, sekojot Euribor likmju kritumam, kas cilvēkos palielināja pārliecību un iedrošināja izdarīt izvēli par labu mājokļa iegādei. Cilvēki izvēlas salīdzinoši nelielus dzīvokļus, ir pieaugusi interese par īpašuma iegādi dažādos Latvijas reģionos. Aizvien nozīmīgāka kļūst arī īpašuma energoefektivitāte, kas ļauj samazināt mājokļa uzturēšanas izdevumus.

Pērn Latvijā būtiski palielinājies energoefektīvu mājokļu skaits, kuru enerģijas klase ir A un A+. Analizējot datus par mājokļu pircēju izvēli, attiecībā uz nekustamā īpašuma vecumu, pērn ir sarukusi pircēju interese par īpašumiem, kas būvēti līdz 2000. gadam. Savukārt, būtiski augusi interese par mājokļiem, kas būvēti laikā no 2000. līdz 2022.gadam – pieaugums par 14%. Iecienītākā privātmāju platība ir no 100 līdz 150 kvadrātmetriem, kā arī no 150 līdz 200 kvadrātmetriem. Zīmīgi, ka pērn vērojams interese pieaugums pēc salīdzinoši mazākām privātmājām – līdz 100 kvadrātmetriem, kas veido aptuveni 16% no visiem privātmāju iegādei vai renovācijai izsniegtajiem aizdevumiem Swedbankas klientiem. Tas, iespējams, skaidrojams ar pieaugošo moduļu māju popularitāti.

Interese par zemes gabalu iegādi būvniecībai, ja potenciālajiem pircējiem neizdodas atrast savām prasībām un iespējām atbilstošus ēku piedāvājumus, ir samērā aktīva. Pārsvārā, klienti vēlas iegādāties labus zemes gabalus ar visām komunikācijām, vai vismaz ar jau pievilktu elektrību.

Pēdējā gada laikā Kauguru pagasta zemesgrāmatā ir reģistrēti 35 darījumi ar zemes īpašumiem, no kuriem 13 ir darījumi dārzkopības sabiedrību teritorijās.

Līdzīgas platības zemes īpašumi Kauguru pagastā tiek pirkti no 1,50 EUR/m² līdz pat 5,0 EUR/m².

Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Valmieras piepilsētā un mazdārziņu apbūves teritorijās.

Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti 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.

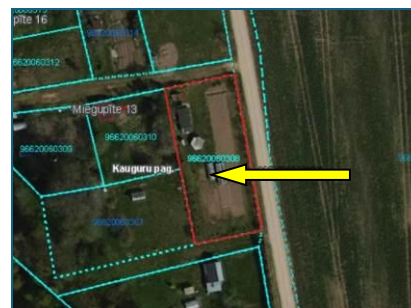
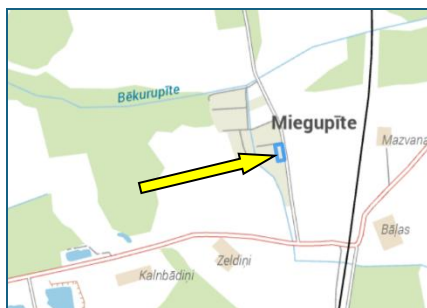
Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1.

Kauguru pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domē
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
04/10/2023	1710190	96620060308	1 225	0.1	1 700	1	1/1

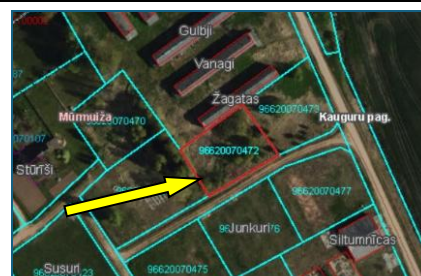


Objekts Nr.2.

Kauguru pag., Valmieras nov.

Zeme | Ražošanai | Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domē
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
25/08/2025	2213531	96620070486	1 518	0.2	2 700	2	1/1

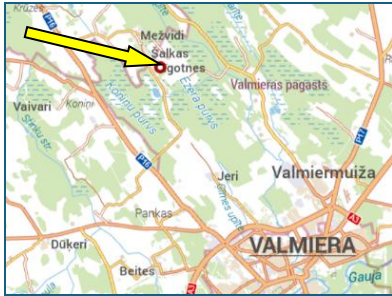


Objekts Nr.3.

📍 Līgotnes-1 29, Valmieras pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domāj
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
24/02/2025	2067405	96900070127	1 239	0.1	4 360	4	1/1



Salīdzināmais objekts	Kauguru pag., Miegupīte 9	Kauguru pag., Miegupīte	Kauguru pag., Mūrmuiža	Valmieras pag., Līgotnes 129		
Darījuma/piedāvājuma laiks		10.2023.	08.2025.	02.2025.		
Platība, kvm	2400	1225	1518	1239		
Darījuma cena, EUR		1700	2700	4360		
Zonējums	Vasarņīcu un d/s apbūve	Vasarņīcu un d/s apbūve	Ražošanas (plānotā savrupmāju)	Vasarņīcu un d/s apbūve		
Zemes vienību skaits	1	1	1	1		
Piebraukšana	laba	laba	laba	samērā laba		
Apgrūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	nav	apbūve	nav	nav		
Mitruma apstākļi	normāli	normāli	normāli	normāli		
Konfigurācija	regulāra	regulāra	regulāra	regulāra		
Inženierkomunikācijas	nav	nav	ir tuvumā	elektrība		
Teritorijas stāvoklis	kopts	kopts	daļēji kopts	kopts		
Uzlabojumi	nav	nav	nav	nav		
Darījuma cenas korekcijas faktori		%	EUR	%	EUR	
<i>Īpašuma tiesību faktors</i>		0%	1700	0%	2700	
<i>Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors</i>		15%	1955	0%	2700	
<i>Pārdošanas nosacījumu faktors</i>		0%	1955	0%	2700	
<i>Finansēšanas nosacījumu faktors</i>		0%	1955	0%	2700	
Koriģētā darījuma cena, EUR		1955	2700	4360		
Vienības cena, EUR/ha		1,60	1,78	3,52		
Objekta atrašanās vietas faktors pagastā	0%	0,00	-10%	-0,18	0%	0,00
Objekta atrašanās vietas faktors, ainaviskums	0%	0,00	15%	0,27	-2%	-0,07
Atbilstība labākajam izmantošanas veidam	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Attīstības iespējas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Objekta konfigurācija, reljefs, mitruma apst.	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Objekta platības faktors	-8%	-0,13	-6%	-0,11	-8%	-0,28
Labiekārtojums, inženierkomunikācijas	0%	0	0%	0,00	-20%	-872,00
Teritorijas stāvoklis	0%	0,00	10%	0,18	0%	0,00
Uzlabojumi	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Piebraukšana	0%	0,00	0%	0,00	1%	0,04
Apgrūtinājumi	30%	587	0%	0	0%	0
Kopējā korekcija	22%	0,35	9%	0,16	-29%	-1,02
Koriģētā vienības vērtība, EUR	2,13	1,95	1,94	2,50		
Objekta tirgus vērtība, EUR	5107					
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBA, NOAPALOJOT, EUR	5100					

SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, nekustamā īpašuma ar adresi **Miegupīte 9, Kauguru pagasts, Valmieras novads**, ar kadastra apzīmējumu 9662 006 0306, visvairāk iespējamā tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir **2026.gada 12.martu**, sastāda:

EUR 5 100 (Pieci tūkstoši viens simts eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību 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, nonākšanai 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.

Valmiera, 2026.gada 12.marts

Nekustamā īpašuma vērtētāja VALGUNDA RAZMINOVIČA
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000603099

Kadastra numurs: 96620060306

Nosaukums: Miegupīte 9

Kauguru pag., Beverīnas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96620060306). Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300005169493, lēmums 05.08.2020., tiesnese Aija Grāve</i>		2400 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Beverīnas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009115285.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 17.jūlija Beverīnas novada pašvaldības uzziņa Nr.3.9/139 par nekustamo īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300005169493, lēmums 05.08.2020., tiesnese Aija Grāve</i>		
2.1. Persona: Beverīnas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009115285. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005599916, lēmums 16.05.2022., tiesnese Inese Čakša</i>		

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 20.01.2026 08:46:51.

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.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96620060306	Miegupīte 9	0.24 ha	100000603099	-	Kauguru pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96620060306	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.2400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2765	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3418	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2400
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:	0.0500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0500

t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1900

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2400	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Gundega Šmite	15.05.2020

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	96620060306	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kauguru pagasta zemesgrāmata	16.05.2022	-
Kauguru pagasta zemesgrāmata	05.08.2020	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

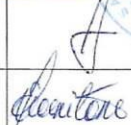
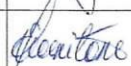
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

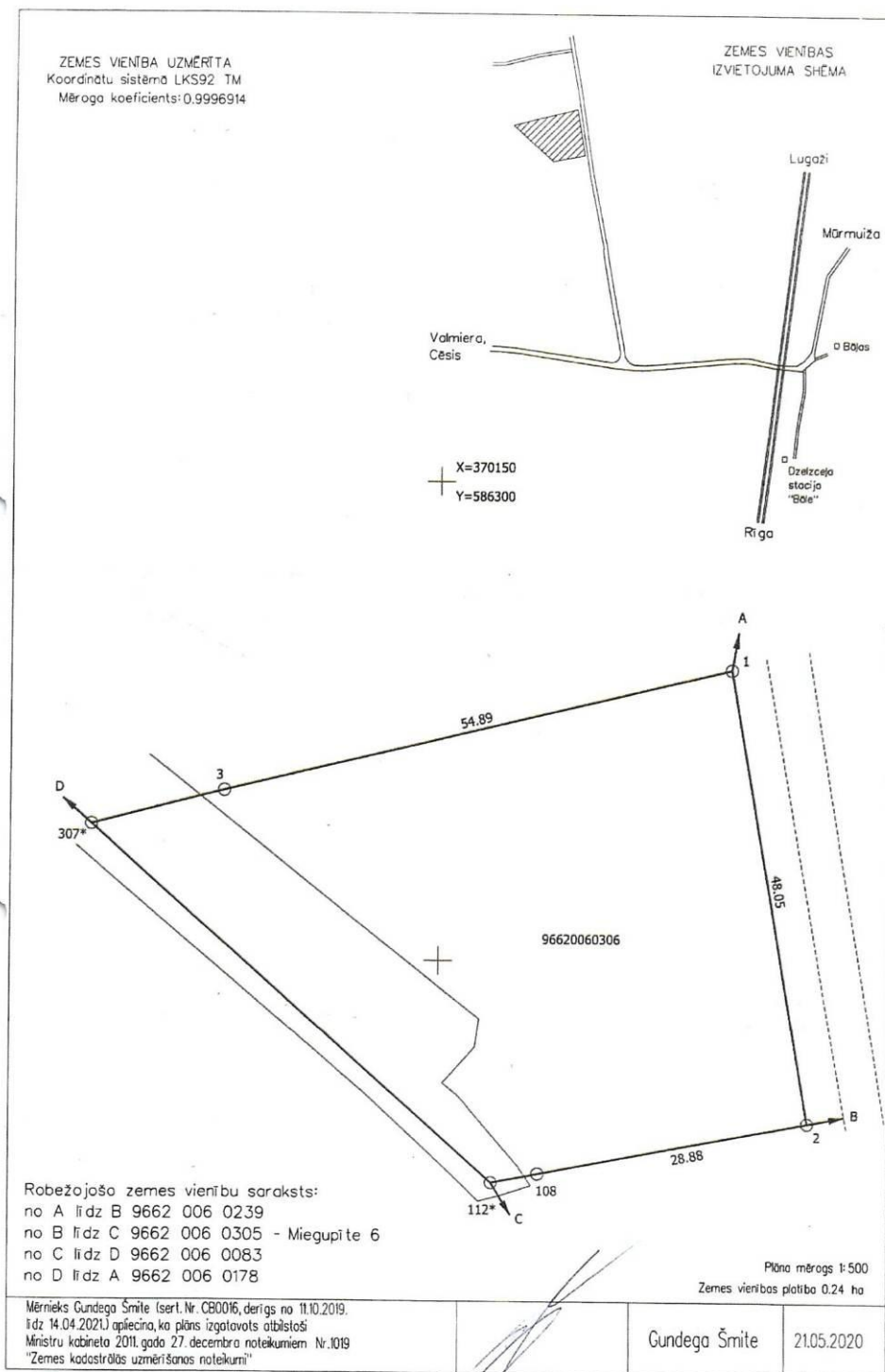
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96620060306

Plāns izgatavots pamatojoties uz izrakstu no Beverīnas novada pašvaldības domes sēdes 2009.gada 30.septembra protokola Nr.6, 26.& "Par lauku apvidus zemes piekritību pašvaldībai" un Beverīnas novada pašvaldības zemes lietu komisijas 2014.gada 14.maija lēmumu Nr.5, 3.& "Par zemes vienību platību precizēšanu Beverīnas novadā".

Robežas uzņemtas 2020.gada 15.maijā
Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība 0.24 ha



SIA "Vidzemes mērnieks" direktors		A. Apinis	21.05.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņemšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Beverīnas novada pašvaldības p.p. E. Melngalve-Markitāne	21.05.2020





Miegupīte 9, Kauguru pagasts, Valmieras novads



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

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