

ATSKAITE
par nekustamā īpašuma
“Bēršas 63”, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2026.gada 15.februāris

2026. gada 20.martā
Valmieras novada pašvaldībai

Par nekustamā īpašuma
“Bēršas 63”, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma “**Bēršas 63**”, **Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9678 005 0268**, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9678 005 0268 ar kopējo platību 651 m², tirgus vērtības aprēķinu.

Esmu apkopojusi izpētes un vērtēšanas analīzes datus uz novērtējuma datumu – 2026.gada 15.februāri, 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.lapas pusēs (neskaitot pielikumu), esmu nonākusi pie secinājuma, ka Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000625776 reģistrētā nekustamā īpašuma “**Bēršas 63**”, **Rencēnu pagastā, Valmieras novadā, ar kadastra Nr.9678 005 0268**,

**tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2026.gada 15.februāri, ir
EUR 2 100 (DIVI 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.	9
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	10
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 651m ² platībā.
Adrese	“Bēršas 63”, Rencēnu pagasts, Valmieras novads.
Vērtēšanas datums	2026.gada 15.februāris.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2026.gada 15.februāri. Īpašumu apsekoja V.Razminoviča.
Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
Kadastra numurs	9678 005 0268.
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9678 005 0268 un kopējo platību 651 m ² .
Apbūve	Nav novērtējamā objekta sastāvā.
Atrašanās vieta	Novērtējamais objekts atrodas Rencēnu pagasta R daļā, starp Rencēnu un Lizdēnu ciemiem, dārzkopības sabiedrības Bēršas Z daļā.
Pašreizējais izmantošanas veids	Mazdārziņa teritorija – augļu dārzs.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Vasarnīcu apbūves teritorija.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota vasarnīcas, dārza mājas celtniecībai un uzturēšanai, mazdārziņam.
Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un Zemes vienības apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,0651 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV – 0,0009 ha. Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000625776 reģistrētais apgrūtinājums – uz zemes vienības atrodas būves ar nenoskaidrotu piederību – uz zemes ir maza koka palīgēka.
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 2 100 (DIVI 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.

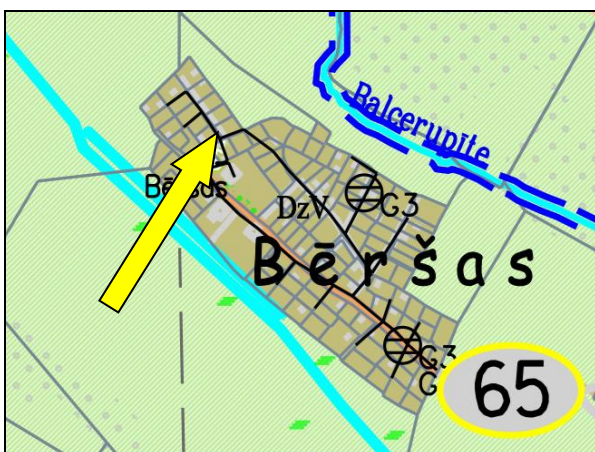
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA


Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz īpašuma D, DA daļu, piebraucamo ceļu



Skats uz īpašuma R daļu, piebraucamo ceļu



Skats uz īpašuma D daļu no piebraucamā ceļa



Skats uz īpašuma Z, R daļu



Skats uz gruntsgabalu, apbūvi



Skats uz gruntsgabalu



Skats uz īpašumu no R puses



Skats uz zemes D, DA daļu



Skats uz īpašumu no R puses



Skats uz piebraucamo ceļu R pusē

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – zeme ar kopējo platību 651 m².

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

“Bēršas 63”, Rencēnu pagasts, Valmieras novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000625776, kadastra Nr. 9678 005 0268.

Īpašnieks

Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr, 90000043403.

Vērtējuma uzdevums

Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2026.gada 15.februārī.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamais objekts Rencēnu pagasta R daļā, starp Rencēnu un Līdzēnu ciemiem, dārzkopības sabiedrības Bēršas Z daļā. Tuvumā atrodas dārzkopības sabiedrības teritorija ar mazdārziņiem un dārza mājām, mežs. Līdz Rencēnu pagasta centram – Rencēniem, ir aptuveni 5km, līdz Līdzēniem (veikals) – 2,5km, Valmierai – 20km.

Pagasta daļas infrastruktūras nodrošinājums uzskatāms par apmierinošu.

Sabiedriskā transporta kustību uz pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti.

Tuvākā autobusa maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Valmiera – Rūjiena (P17) autoceļa, aptuveni 3 km attālumā no novērtējamā objekta.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības apraksts.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9678 005 0268 un kopējo platību 651 m² ir četrstūrveida formas zemesgabals.

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

- zeme zem ēkām – 589 m²,
- zeme zem ceļiem – 62 m².

Reljefs ir līdzens. Zemes vienības R daļā ir daži augļu koki. Gruntsgabala Z stūrī ir maza koka palīgēka, bet pārējā daļā ir kopta teritorija ar dažiem daudzgadīgajiem stādījumiem. Zemes vienība no blakus īpašumiem ir norobežota ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma žogu. Vārtu un žoga stāvoklis ir apmierinošs.

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.

VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un Zemes vienības apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,0651 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20kV – 0,0009 ha.

Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000625776 reģistrētais apgrūtinājums – uz zemes vienības atrodas būves ar nenoskaidrotu piederību – uz zemes ir maza koka palīgēka. Minētie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Citi apgrūtinājumi nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) kopts gruntsgabals;
- (-) īpašums samērā tālu no sabiedriskā transporta pieturvietām, infrastruktūras objektiem.

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 kompetēti, 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 Burtnieku novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas vasarnīcu apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido mazdārziņu teritorija, mežs, 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 intereses 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 Rencēnu pagasta zemesgrāmatā ir reģistrēti 28 darījumi ar zemes īpašumiem, no kuriem četri ir darījumi dārzkopības sabiedrību teritorijās.

Līdzīgas platības zemes īpašumi Rencēnu pagasta dārzkopības sabiedrības teritorijās tiek pirkti no 1,00 EUR/m² līdz pat 7,00 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.

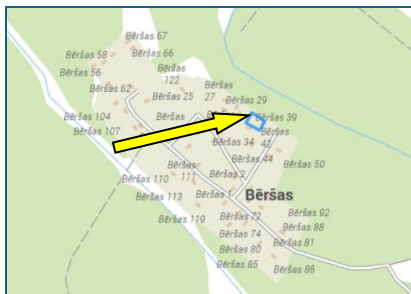
Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1.

📍 Bēršas 39, Rencēnu pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domā
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
05/02/2026	2279703	96780050244	661	0.1	1900	3	1/1

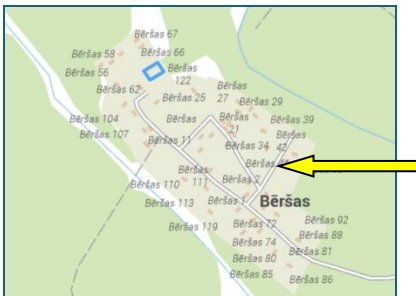


Objekts Nr.2.

📍 Bēršas 64, Rencēnu pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājan
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
21/11/2025	2246245	96780050269	617	0.1	2 100	3	1/1



Objekts Nr.3.

📍 Sauļi 79, Rencēnu 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
02/05/2024	1866949	96780060244	766	0.1	3 500	5	1/1



Salīdzināmais objekts	Rencēnu pag., Bēršas 63	Rencēnu pag., Bēršas 39	Rencēnu pag., Bēršas 64	Rencēnu pag., Sauli 79
Darījuma/piedāvājuma laiks		02.2026.	11.2025.	05.2024.
Platība, kvm	651	661	617	766
Darījuma cena, EUR		1900	2100	3500
Zonējums	Vasarnīcu apbūve	Vasarnīcu apbūve	Vasarnīcu apbūve	Vasarnīcu apbūve
Zemes vienību skaits	1	1	1	1
Piebraukšana	labā	labā	labā	ļoti labā
Aprūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	nav	nav	nav	nav
Mitruma apstākļi	normāli	normāli	normāli	normāli
Konfigurācija	regulāra	regulāra	regulāra	regulāra
Inženierkomunikācijas	nav	nav	nav	nav
Teritorijas stāvoklis	kopts	kopts	kopts	kopts
Uzlabojumi	neliela koka palīgēka	dārza mājiņa	nav	nav
Darījuma cenas korekcijas faktori		% EUR	% EUR	% EUR
<i>Īpašuma tiesību faktors</i>		0% 1900	0% 2100	0% 3500
<i>Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors</i>		0% 1900	0% 2100	0% 3500
<i>Pārdošanas nosacījumu faktors</i>		0% 1900	0% 2100	0% 3500
<i>Finansēšanas nosacījumu faktors</i>		0% 1900	0% 2100	0% 3500
Koriģētā darījuma cena, EUR		1900	2100	3500
Vienības cena, EUR/ha		2,87	3,40	4,57
Objekta atrašanās vietas faktors pagastā		0% 0,00	0% 0,00	-20% -0,91
Objekta atrašanās vietas faktors, ainaviskums		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
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		1% 0,03	0% 0,00	1% 0,05
Labiekārtojums, inženierkomunikācijas		0% 0	0% 0,00	0% 0,00
Teritorijas stāvoklis		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Uzlabojumi, apbūve		-5% -0,14	0% 0,00	0% 0,00
Piebraukšana		0% 0,00	0% 0,00	-3% -0,14
Aprūtinājumi		0% 0	0% 0	0% 0
Kopējā korekcija		-4% -0,11	0% 0,00	-22% -1,01
Koriģētā vienības vērtība, EUR	3,24	2,76	3,40	3,56
Objekta tirgus vērtība, EUR			2111	
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBA, NOAPAĻOJOT, EUR			2100	

SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, nekustamā īpašuma ar adresi “**Bēršas 63**”, **Rencēnu pagasts, Valmieras novads**, ar kadastra apzīmējumu 9678 005 0268, visvairāk iespējamā tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir **2026.gada 15.februāri**, sastāda:

EUR 2 100 (Divi 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 15.februāris

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000625776

Kadastra numurs: 96780050268

"Bēršas 63", Rencēnu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96780050268). <i>Žurn. Nr. 300005596332, lēmums 11.05.2022., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		651 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.		1
1.2. Pamats: 2022.gada 2.maija Valmieras novada pašvaldības uzziņa Nr.7.3.2/22/43. <i>Žurn. Nr. 300005596332, lēmums 11.05.2022., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas būves ar nenoskaidrotu piederību.		
1.2. Pamats: 2022.gada 2.maija Valmieras novada pašvaldības uzziņa Nr.7.3.2/22/43. <i>Žurn. Nr. 300005596332, lēmums 11.05.2022., tiesnese Baiba Lielpētere</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 08:49:04.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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 nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96780050268	Bēršas 63	0.0651 ha	100000625776	-	Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96780050268	1/1	"Bēršas 63", Rencēnu pag., Valmieras nov., LV-4232

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0651
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	417	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	417	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0651
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0589
Zemes zem ceļiem platība:	0.0062
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0651	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0651	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieris	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Gundega Šmite	07.02.2022

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	96780050268	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rencēnu pagasta zemesgrāmata	11.05.2022	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

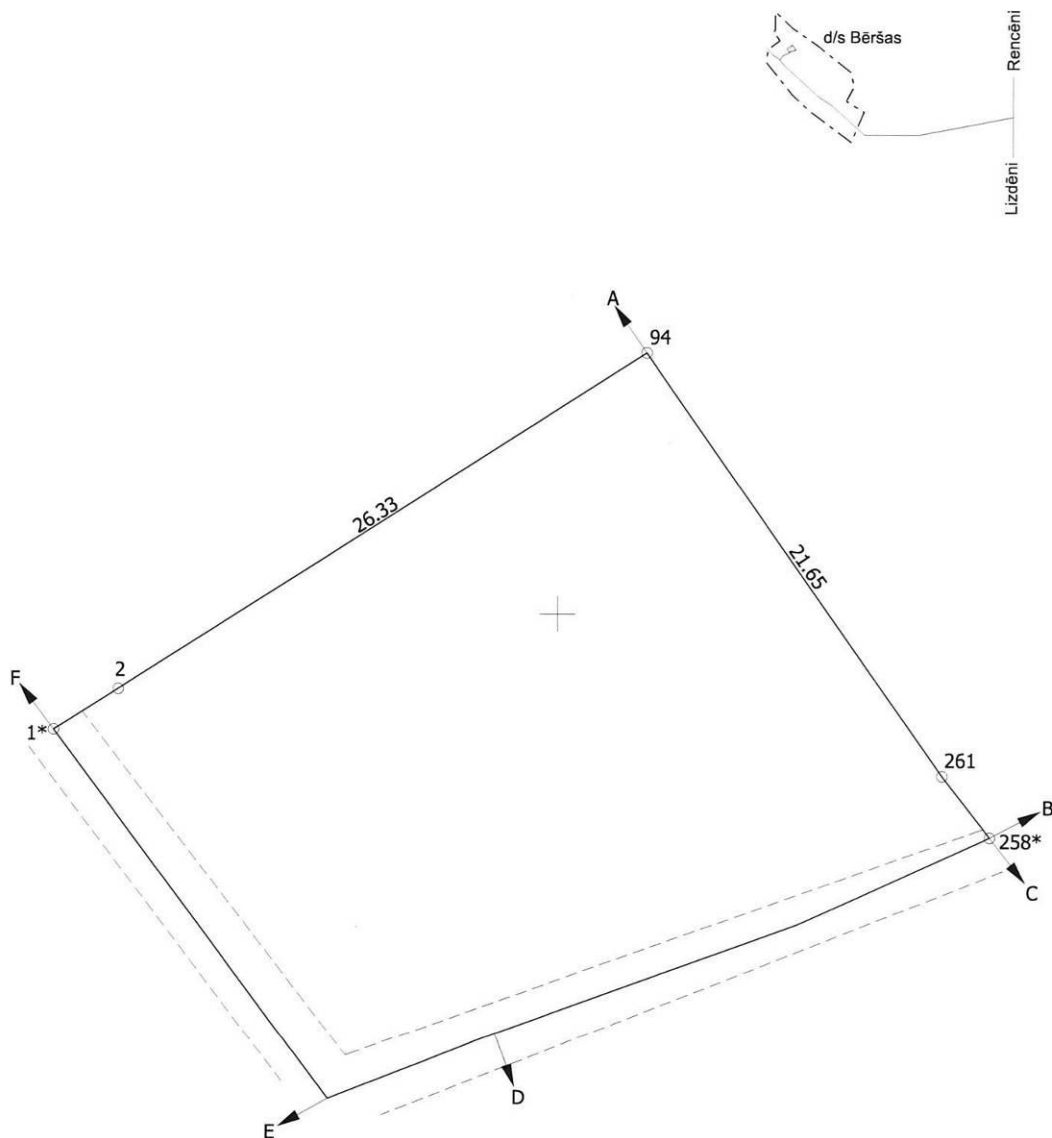
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9678 005 0268
Adrese: "Bēršas 63", Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Rencēnu pagasta padomes 2009.gada 18.februāra sēdes protokola izrakstu Nr.2, 1.&, 4.punkts "Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu".

Robežas noteiktas: 2022.gada 7.februārī
Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība: 0.0651 ha

ZEMES VIENĪBAS UZMĒRĪTA
 Koordinātu sistēmā LKS92 TM
 Mēroga koeficients: 0.9996860

ZEMES VIENĪBAS
 IZVIETOJUMA SCHEMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 9678 005 0281
 no B līdz C: 9678 005 0318 - Bēršas 122
 no C līdz D: 9678 005 0317 - Bēršas 121
 no D līdz E: 9678 005 0316 - Bēršas 120
 no E līdz F: 9678 005 0408
 no F līdz A: 9678 005 0269 - Bēršas 64

x=396725
 y=583750

Zemes vienības platība 0.0651 ha

Zemes robežu plāns	96780050268	Plāna mērogs 1:250	2. lapa no 2
Mērnieks Gundega Šmite sertifikāta Nr. CB0016	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

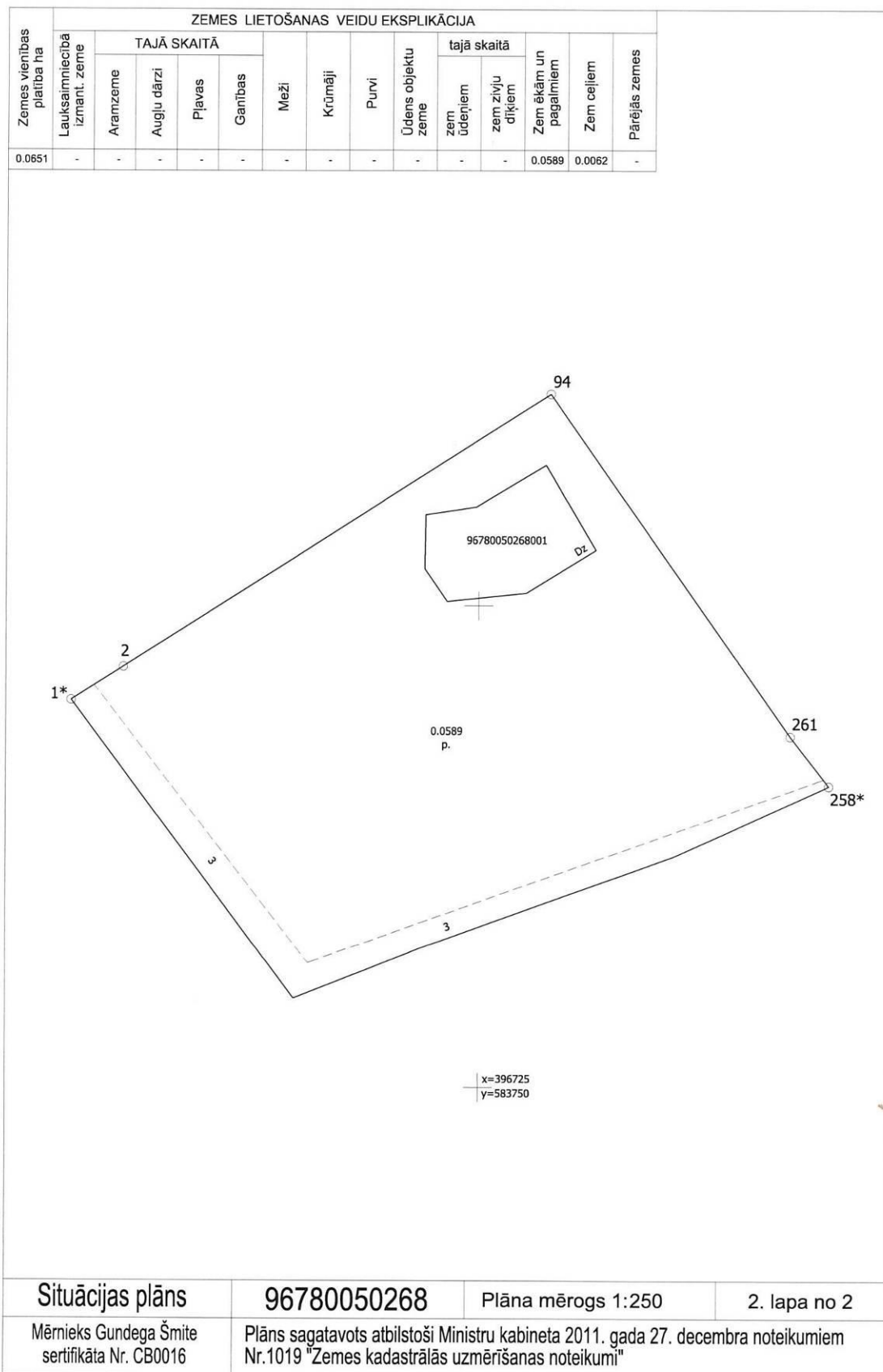
LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9678 005 0268
Adrese: "Bēršas 63", Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 7.februārī
Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība: 0.0651 ha

1. lapa no 2



LATVIJAS REPUBLIKA

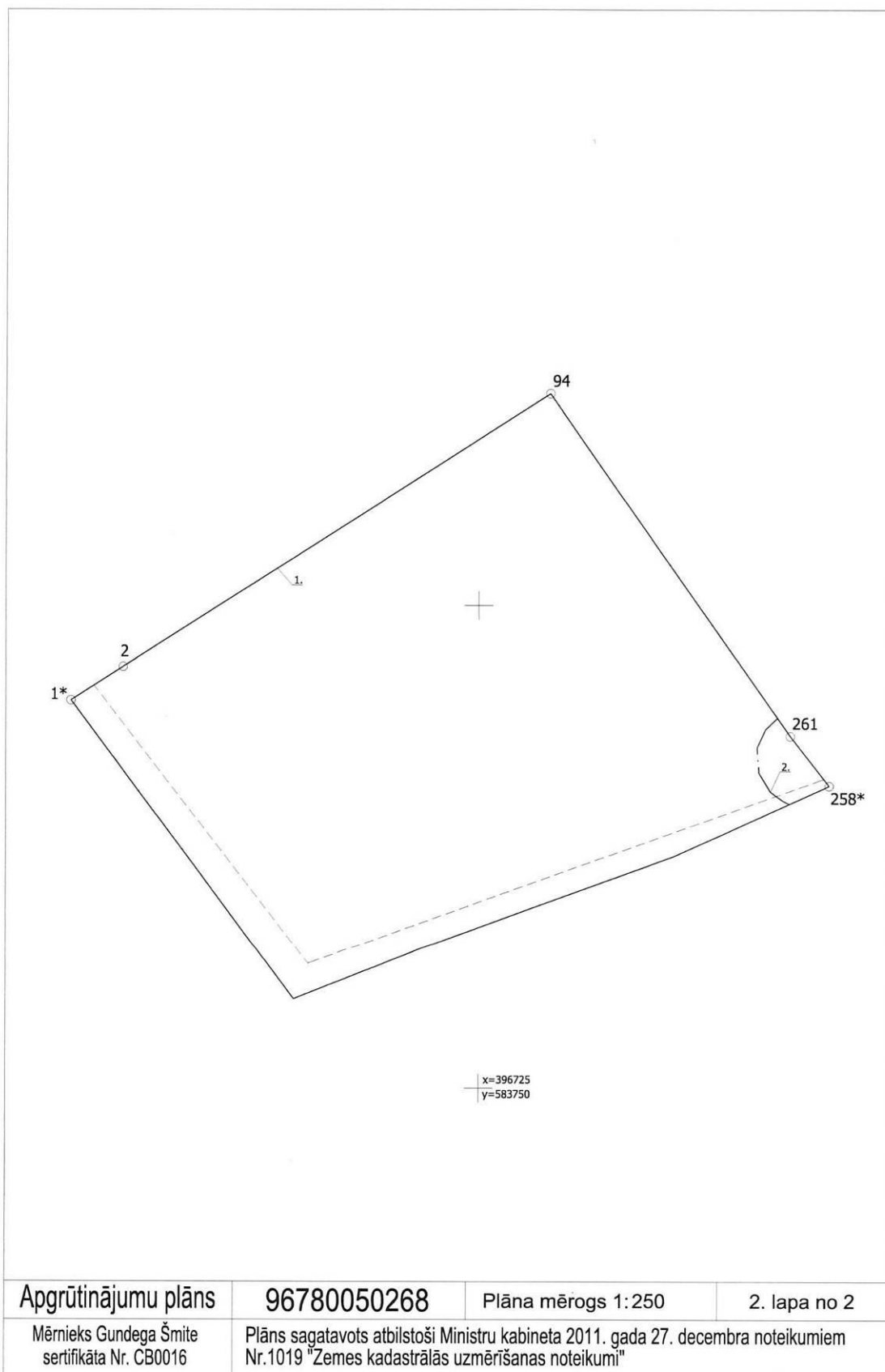
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9678 005 0268
Adrese: "Bēršas 63", Rencēnu pagasts, Valmieras novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7313030600 - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.0651 ha.
2. 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0009 ha.

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022.gada 15.februārī
Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība: 0.0651 ha







LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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