

Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala

**Valmieras novada
Kocēnu pagasta “Tūjās”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 25. februāris

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Valmieras novada Kocēnu pagasta “Tūjās”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9664 009 0218	Kocēnu pagasta ZG nodaļējums:	100000952891
Zemes platība:	1 501 m ²	Citi būtiski apstākļi:	Uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve, kas netiek vērtēta.
Piezīmes:	Pamatojoties uz 2026. gada 13. janvāra nostiprinājuma lūgumu ir nostiprināta apbūves tiesība zemes vienības daļai ar platību 324 m ² līdz 2053. gada 15. septembrim.		

Īpašumtiesības:

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

Zemes vienības raksturojums:

Platība m ² :	Kopējā platība 1501 m ²	Forma:	Tuva taisnstūrim.
Centralizētās komunikācijas:	Elektrolīnija.		
Piezīmes:	Saskaņā ar spēkā esošo Valmieras novada teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC). Dabā zemesgabalu daļēji aizņem saules paneļu elektrostacija, daļa aizņem grants seguma/bruģakmens seguma stāvlaukums, kuru izmanto blakus esošā īpašuma “Kalnmeijas”, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., kad.nr. 9664 009 0054 īpašnieks, daļu aizņem zālājs.		

Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar Zemesgrāmatā norādīto: 1. Apbūves tiesība uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 966400901718001 līdz 2053.gada 15.septembrim. Ieraksts pārņemts no Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000512630; 2. Apbūves tiesīgais: SIA "AK12", reģistrācijas numurs 44103026540. Ieraksts pārņemts no Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000512630. 3. Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļējumu Nr.100000952891-AT001 Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 54 m ² platībā.
Piezīmes:	Vērtētājam nav zināmi jebkādi aprūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	25.02.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Uz zemes gabala esošā inženierbūve, kas netiek vērtēta:

Uz zemesgabala daļas ar platību 324 m ² atrodas saules paneļu elektrostacija.
--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību, neņemot vērā zemesgabala aprūtinājumu (zemes īpašniekam nepiederošā būves vai būves daļu – saules paneļu elektrostacija), tā apskates brīdī – 2026. gada 25. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto tirgus vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas 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, neņemot vērā zemesgabala apgrūtinājumu (zemes īpašniekam nepiederošā būves vai būves daļu – saules paneļu elektrostacija), kas 2026. gada 25. februārī ir **25 800 EUR** (divdesmit pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, 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

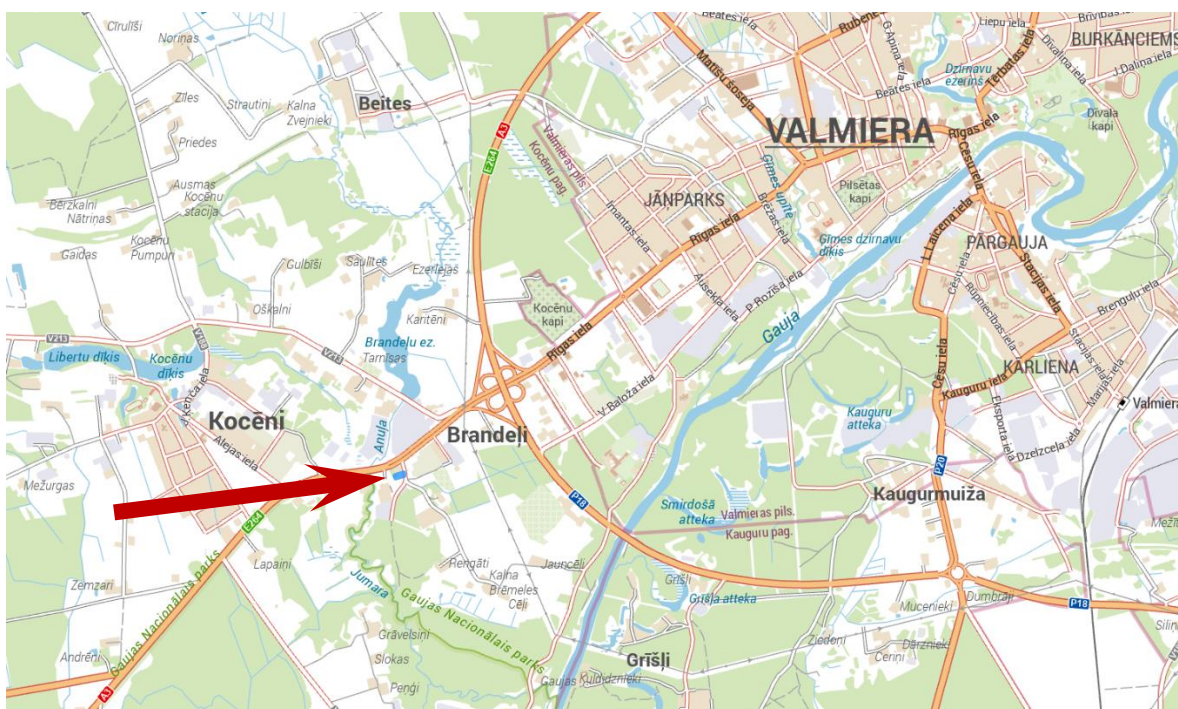
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE.....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
4. pielikums	Līgums Nr.06/623/7.4.4/23/39 par apbūves tiesību piešķiršanu	- 6 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

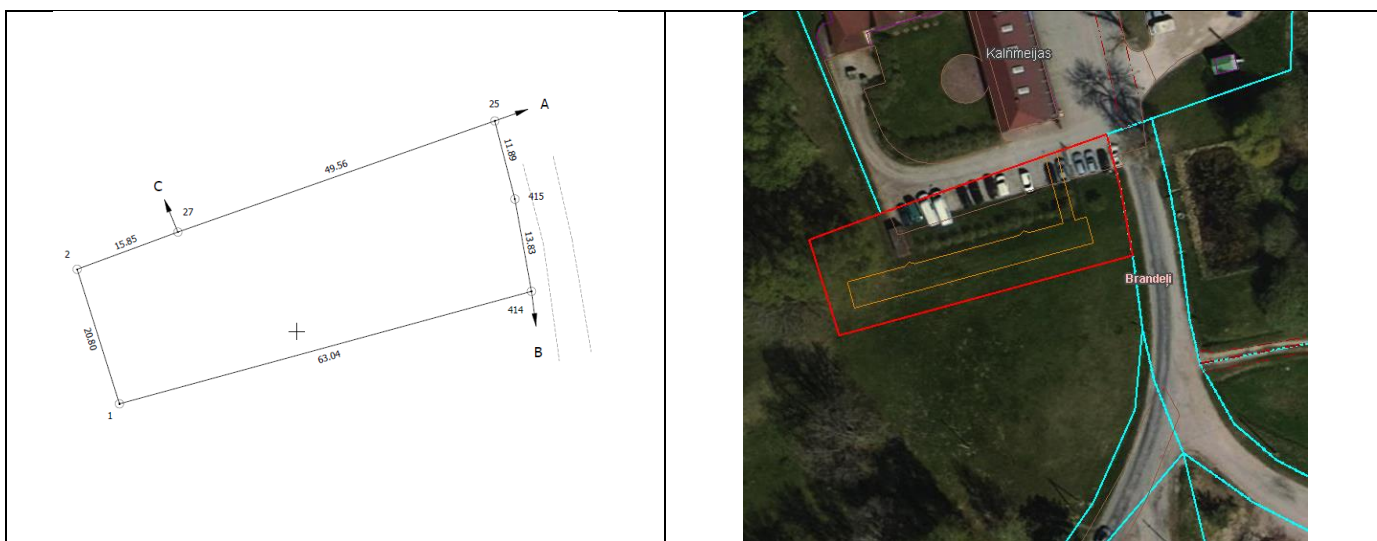
Vērtējamais īpašums atrodas Kocēnu pagastā Brandeļos, netālu no Valmieras pilsētas robežas, valsts galvenā autoceļa A3 Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža (Valka), tā labajā pusē. Blakus īpašumam atrodas riepu servisa ēka. Autoceļa pretējā pusē atrodas VTU Valmiera teritorija, nedaudz tālāk DUS “Virši Valmiera”. Tuvākajā apkārtnē atrodas dažāda rakstura komercēkas, mazstāvu dzīvojamās mājas, viengimeņu dzīvojamās mājas. Apbūve pārsvarā ir labā stāvoklī. Tuvākā apkārtnē ir vidēji blīvi apzaļumota. Piekļūšana Objektam iespējama ar automašīnu nogriežoties no autoceļa A3 Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža (Valka) uz bruģakmens/asfalta seguma piebraucamo ceļu. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba. Apvidus apbūve blīva, vide pietiekami sakopta.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabals ar kad. apz. 9664 009 0217:

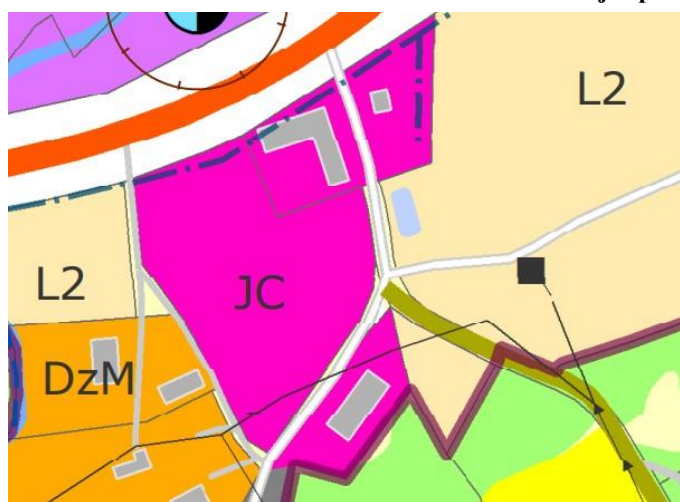
platība:	1 501 m ²
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs;
labiekārtojums:	daļu klāj grants/bruģakmens seguma laukums, un piebraucamais ceļš;
nožogojums:	daļēji zemesgabala nožogots ar stieplu pinuma žogu metāla stabos;
pie zemes gabala ir pievadīti centralizētie inženiertīkli:	centralizēta elektroapgāde.

Pie zemesgabala D robežas atrodas saules paneļu elektrostacija, pie zemesgabala Z robežas atrodas grants seguma/bruģakmens seguma stāvlaukums, kuru apsaimnieko un izmanto blakus esošā īpašuma "Kalnmeijas", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., kad.nr. 9664 009 0054 īpašnieks, pie stāvlaukuma izbūvēts nožogojums, pārējo zemesgabalu daļu aizņem zālājs.



Zemesgabala robežu plāns.

Teritorijas perspektīvā izmantošana.



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1, DzS2)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)
- Publiskās apbūves teritorijas (P1, P2)
- Jauktas centra apbūves teritorijas (JC)
- Tehniskās apbūves teritorijas (TA)
- Transporta infrastruktūras teritorijas (TR)
- Rūpnieciskās apbūves teritorijas (R1)
- Lauku apbūves teritorijas (L2)
- Mazdārziņu teritorijas (L3)
- Dabas un apstādījumu teritorijas (DA1)
- Kapsētu teritorijas (DA2)
- Ūdeņu teritorijas (U)

Valmieras novada teritoriālais plānojums

Jauktās centra apbūves teritorijās paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam.

1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts apbūvēta zemes gabala, uz kura atrodas citām personām piederošas celtnes, atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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.

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.

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses*.

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

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 apmaksāta 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 vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tiesi no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošās lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl. - *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl. - *substitution*) nosaka, ka zemes gabala 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. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

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 vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu 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. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analoģu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma 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, darījumu finansē pārdevējs, 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, cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma 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 gabala izmantošana esošās apbūves uzturēšanai.

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

3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

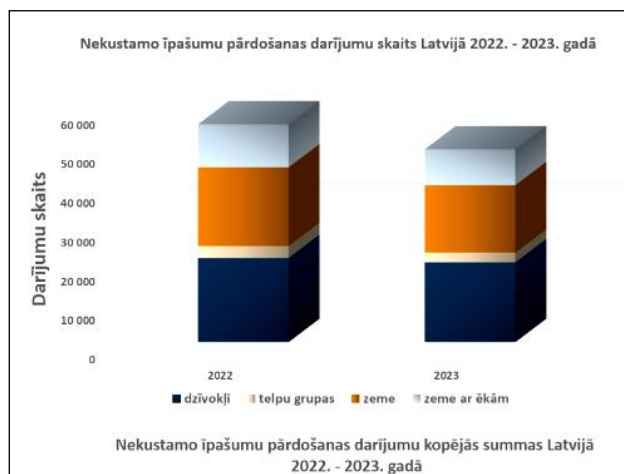
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

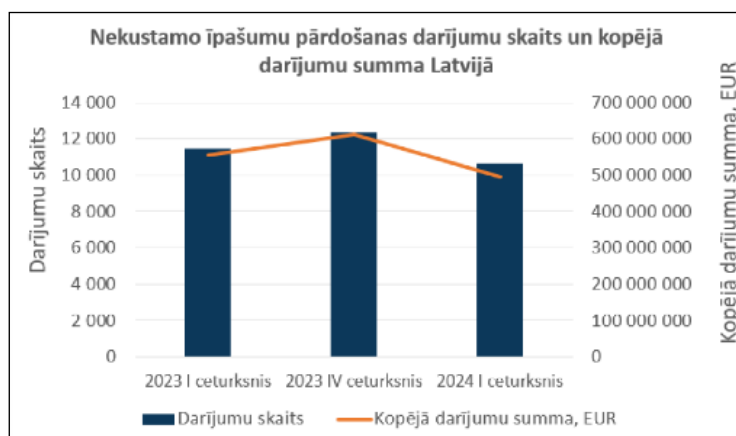
Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu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

Lai gan ģeopolitiskā spriedze, kas saistīta ar karadarbību Ukrainā un situāciju Tuvajos Austrumos, joprojām saglabājas, nekustamo īpašumu tirgus ir pielāgojies jaunajiem apstākļiem. Salīdzinājumā ar iepriekšējo periodu augsto nenoteiktību, šobrīd vērojama tirgus stabilizācija. Eiropas Centrālās bankas (ECB) lēmumi par procentu likmju (Euribor) pakāpenisku samazināšanu ir ieviesuši piesardzīgu optimismu, uzlabojot kredītu pieejamību mājsaimniecībām. Tomēr pircēji joprojām ir izvēlīgi – lēmumu pieņemšanas laiks ir pagarinājies, un galvenais fokuss ir vērsts uz īpašuma energoefektivitāti un uzturēšanas izmaksām.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2027. gadā.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.





Avots: [Immostate](#)

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Vidēji lielas platības apbūvei paredzētu zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai arī ir vērojams neliels cenu kāpums labiem īpašumiem pieprasītās vietās. Aktivitāte vidējas platības zemes gabalu tirgū Valmieras pilsētā un tās apkārtnē vērtējama kā vidēja. Darījumi ar zemes gabaliem līdzīgās teritorijās Valmieras pilsētā ir robežās no ~ 10 EUR/m² līdz ~ 22 EUR/m².

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas. Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Kocēnu pagastā, netālu no valsts galvenā autoceļa A3 Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža (Valka).

Negatīvie:

- ierobežotas zemesgabala alternatīva pielietojuma iespējas.

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 (īpašuma uzlabojumi), 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 TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. 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 – analogu 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.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Zemesgabala atļautā izmantošana	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	<p>zemes gabals Valmieras nov., Kocēnu pag., “Ozollaukums” (kad.nr. 9664 009 0214). Rūpnieciskās apbūves teritorijai* paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1 388 m². Uz zemesgabala atrodas stāvlaukums. Zemes gabals pārdots 09.2024. par 19 000 EUR jeb 13,69 EUR/m².</p> <p>*Rūpnieciskās apbūves teritorijās var izvietot objektus, kas saistīti ar uzņēmējdarbībai nepieciešamās vides nodrošināšanu, tai skaitā industriālo un tehnoloģisko parku, biroju, transporta līdzekļu stāvlaukumu, pārvaldes iestādi, degvielas uzpildes staciju, tehniskās apkopes punktu, remontdarbnīcu, tehnikas novietni, garāžu, noliktavu u.tml.</p>		
2.	<p>zemes gabals Valmieras nov., Kocēnu pag. “Kronīši” (kad.nr. 9664 009 0029). Publiskās apbūves teritorijai paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 2 940 m². Zemes gabals pārdots 02.2022. par 60 500 EUR jeb 20,58 EUR/m².</p>		
3.	<p>zemes gabals Valmieras nov., Kocēnu pag., “Ridēnu šķūnis” (kad.nr. 9664 008 0273). Lauku apbūves teritorijai* paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1 622 m². Zemes gabals pārdots 02.2026. par 21 500 EUR jeb 13,26 EUR/m².</p> <p>*Lauku apbūves teritorijas ir noteiktas ciemos un lauku teritorijā, kur ir izveidojies plašs izmantošanas veidu spektrs, kas ietver gan mājokļus, gan ražošanu, gan publisko funkciju.</p>		

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, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķiniem izmantota zemesgabala kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajam, attiecīgi aprēķinu gaitā veicot korekcijas par zemesgabala izmantošanas iespējām.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Valmiera nov., Kocēnu pag., "Tūjas"	Valmieras nov., Kocēnu pag., "Ozollaukums" (kad.nr. 9664 009 0214)		Valmieras nov., Kocēnu pag., "Kronīši" (kad.nr. 9664 009 0029)		Valmieras nov., Kocēnu pag., "Ridēnu šķūnis" (kad.nr. 9664 008 0273)	
Zemes gabala platība, kv.m.	1501	1388		2940		1622	
Pārdevuma cena, EUR		19000		60500		21500	
Darījuma laiks		09.2024.		02.2022.		02.2026.	
Nosacītā 1 kv.m. cena, EUR		13.69		20.58		13.26	
Zemes gabala lietošanas mērķis	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)		Publiskās apbūves teritorija (P)		Lauku apbūves teritorija (L)	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 13.69		EUR 20.58		EUR 13.26	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 13.69		EUR 20.58		EUR 13.26	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 13.69		EUR 21.20		EUR 13.26	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	labāks	-3%	slīktāks	5%
		EUR 13.69		EUR 20.56		EUR 13.92	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	lielāks	5%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemesgabala apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			3%		5%		3%
		EUR 14.10		EUR 21.59		EUR 14.34	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		3%		5%		8%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0.41		EUR 1.01		EUR 1.08	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 14.10		EUR 21.59		EUR 14.34	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 19 570		EUR 63 468		EUR 23 252	
6. Citi faktori:							
- citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 19 570		EUR 63 468		EUR 23 252	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		14.10		21.59		14.34	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3		0.4		0.3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 17.17					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		EUR 25 766					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala, neņemot vērā zemesgabala apgrūtinājumu (zemes īpašniekam nepiederošā būves vai būves daļu), iespējamā tirgus vērtība ir 25 766 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ienākumu pieceja netika izmantota, jo zemes gabali apbūvei biežāk 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 pieceja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā zemes gabala, neņemot vērā zemesgabala apgrūtinājumu (zemes īpašniekam nepiederošā būves vai būves daļu), tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 25 800**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Valmieras novada Kocēnu pagasta “Tūjās”, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, neņemot vērā zemesgabala apgrūtinājumu (zemes īpašniekam nepiederošā būves vai būves daļu – saules paneļu elektrostacija), kas 2026. gada 25. februārī ir **25 800 EUR** (divdesmit pieci tūkstoši astoņi 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
(personiskais paraksts*)

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 apliecinošie 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 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 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 iepriekš noteiktas 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)