

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Valmieras novada
Rūjienā, Ābeļu ielā 36**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 13. jūnijs

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Valmieras novada Rūjienā, Ābeļu ielā 36, novērtēšanu.

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9615 002 0706	Rūjienas pilsētas ZG nodaļējums:	100000955636
Pieklūšana:	Pieklūšana no pašvaldībai piederošām ielām		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kad.apz. 9615 002 0706			
Platība, m²:	670	Forma:	Tuva trapecei
Piezīmes:	Saskaņā ar Valmieras novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.0670 ha.	

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	13.06.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 13. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2026. gada 13. jūnijā ir **2 000 EUR** (divi tūkstoši 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
(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

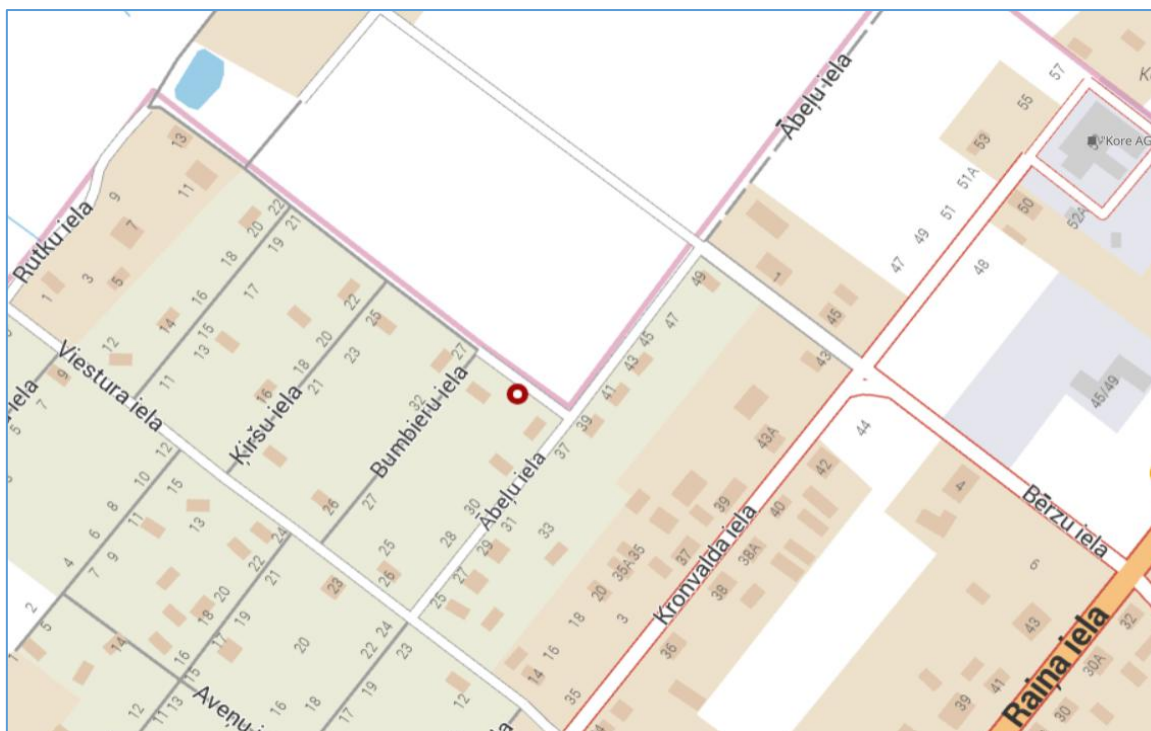
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE.....	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	8
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	8
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	8
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	9
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	10
4. SLĒDZIENS.....	11
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	12
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2.	pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3.	pielikums	Zemes plāni	- 4 lapas;
4.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals izvietots Valmieras novada Rūjienas pilsētā, starp Bumbieru un Ābeļu ielām. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, vasarnīcas un dārza mājiņas. Kopumā teritorijas apbūve vidēji blīva. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Apkārtne ar līdzenu reljefu.

Sociālās infrastruktūras objekti – izglītības, medicīnas, pakalpojumu, sabiedriska u.c. rakstura apbūve izvietota aptuveni 1,2 km attālumā Rūjienas pilsētas centrā. Attālums līdz Valmierai ir ~ 44 km.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

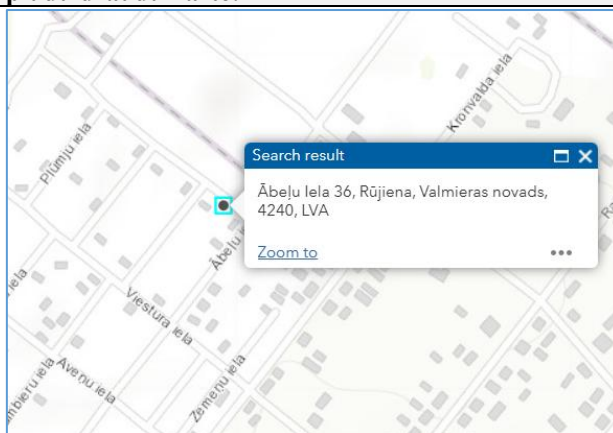
Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums: zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9615 002 0706

platība m ² :	670;
forma:	tuva trapecei;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	kopts zālājs, košumkrūmi, skaistumdobes;
nožogojums:	zemes gabals nožogots ar stieplu pinuma žogu metāla stabos;
labiekārtojums:	kopts;
komunikācijas:	elektroapgāde.

Zemes gabals robežojas ar zemes gabaliem uz kuriem atrodas vasaras mājiņas un piebraucamām grantētām ielām. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālas izmantošanas iespējas. Uz apskates brīdī zemes gabals tiek labi apsaimniekots.



Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte:



Avots: <https://videscentrs.lv/mc.lv/>

Apzīmējumi:

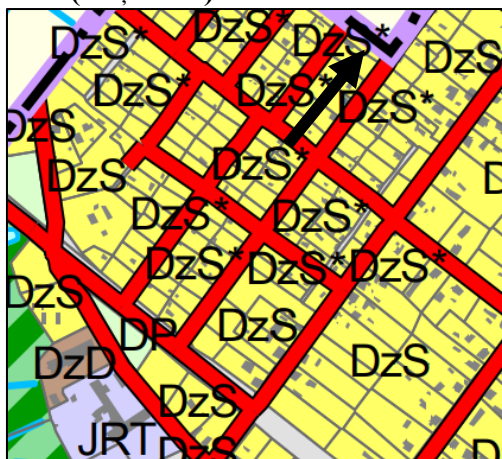
☒ Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes													
☒ PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZEIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM													
☒ Ūdens līmeņa atzīmes													
☒ 1/10 gados (10%) plūdi:													
☒ 1/100 gados (1%) plūdi:													
	<table> <tr> <th>Ūdens dziļums</th><td></td></tr> <tr> <td>0 - 0.5 m</td><td></td></tr> <tr> <td>0.5 - 1 m</td><td></td></tr> <tr> <td>1 - 2 m</td><td></td></tr> <tr> <td>2 - 3 m</td><td></td></tr> <tr> <td>> 3 m</td><td></td></tr> </table>	Ūdens dziļums		0 - 0.5 m		0.5 - 1 m		1 - 2 m		2 - 3 m		> 3 m	
Ūdens dziļums													
0 - 0.5 m													
0.5 - 1 m													
1 - 2 m													
2 - 3 m													
> 3 m													

Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem:

1/10 gados - nav

1/100 gados - nav

1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS, DzS*)

Saskaņā ar Valmieras novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS; DzS*)*.

www.valmierasnovads.lv

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

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

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām 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, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības un citiem parametriem.

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps 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 faktorus. 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 izmantošana savrupmāju apbūvēi.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma 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.

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

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. 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.

Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemes gabala platība.

Aktivitāte tirgū ar zemes gabaliem Rūjienas pilsētā vērtējama kā samērā zema. Pēdējo divu gadu laikā ir notikuši ~ 12 darījumi ar līdzvērtīgiem īpašumiem. Uzrādītais cenu līmenis no 0,8 – 3,0 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Rūjienas pilsētā;
- zemes gabals tiek kopts.

Negatīvie:

- Rūjienas pilsētā nav ievērojama pieprasījuma pēc līdzīgiem zemes gabaliem,
- zemes gabala konfigurācija;
- piekļūšanai izmantojamās ielas grantētas;
- maza zemes gabala platība.

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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā Objekta reģionā. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) neapbūvētu zemes gabalu Rūjienā, Mārtiņa ielā 11A (kad.nr. 9615 005 1418). Zemes gabala platība 1203 m², saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabala atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS). Īpašums pārdots 07.2023. par 4 200 EUR.



- 2) neapbūvētu zemes gabalu Rūjienā, Jaunā ielā 1 (kad.nr. 9615 003 0316). Zemes gabala platība 602 m², saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabala atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS). Īpašums pārdots 04.2024. par 1 200 EUR.



- 3) neapbūvētu zemes gabalu Rūjienā, Kronvalda ielā 49 (kad.nr. 9615 003 1104). Zemes gabala platība 1 237 m², saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabala atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS). Īpašums pārdots 06.2025. par 2 500 EUR.



- 4) neapbūvētu zemes gabalu Rūjienā, Bumbieru ielā 4 (kad.nr. 9615 002 0109). Zemes gabala platība 593 m², saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu zemesgabala atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS). Īpašums pārdots 05.2024. par 1 600 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Rūjienā, Ābeļu ielā 36	Rūjienā, Mārtiņa ielā 11A	Rūjienā, Jaunā ielā 1	Rūjienā, Kronvalda ielā 49	Rūjienā, Bumbieru ielā 4
Zemes gabala platība, m ²	670	1203	602	1237	593
Pārdevuma cena, EUR		4200	1200	2500	1600
Darījuma laiks		07.2023.	04.2024.	06.2025.	05.2024.
Nosacītā 1m ² cena, EUR		3,49	1,99	2,02	2,70
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,49	EUR 1,99	EUR 2,02	EUR 2,70
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,49	EUR 1,99	EUR 2,02	EUR 2,70
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	3%	sliktāk	2%
		EUR 3,60	EUR 2,03	EUR 2,02	EUR 2,75
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 3,67	EUR 2,03	EUR 2,02	EUR 2,75
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks	6%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	labāki	-2%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		labāk	-3%	labāk	-3%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi - apbūve		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkartejas apbūves ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			3%	-2%	1%
		EUR 3,78	EUR 1,99	EUR 2,04	EUR 2,70
Pārēķinu koeficients (starprezultāts)		8%	0%	1%	0%
Pārēķinu korekcija		EUR 0,29	EUR 0,00	EUR 0,02	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3,78	EUR 1,99	EUR 2,04	EUR 2,70
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 544,90	EUR 1 199,52	EUR 2 525,00	EUR 1 599,36
6. Citi faktori:					
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 544,90	EUR 1 199,52	EUR 2 525,00	EUR 1 599,36
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		3,78	1,99	2,04	2,70
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,1	0,1	0,4
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 2,99				
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība	EUR 2 006				

Tādējādi, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 2 006 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

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

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **2 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 13. jūnijā ir
2 000 EUR (divi tūkstoši 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 atskaides 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)

Nodalījuma daļas/u noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000955636

Kadastra numurs: 96150020706

Nosaukums: Ābeļu iela 36

Ābeļu iela 36, Rūjiena, Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96150020706). <i>Žurn. Nr. 300008569482, lēmums 08.05.2026., tiesnese Lolita Marovska</i>		670 m ²

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: 2026.gada 27.aprīļa Valmieras novada pašvaldības uzzīņa Nr.7.3.2/26/25 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300008569482, lēmums 08.05.2026., tiesnese Lolita Marovska</i>		

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: Baiba Līkuma (+e-lug). Pieprasījums izdarīts 11.05.2026 08:14:05.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96150020706	Ābeļu iela 36	0.067 ha	100000955636	-	Rūjiena, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
96150020706	1/1	Ābeļu iela 36, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0670
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0670
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0670
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0670
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0670	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0670	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

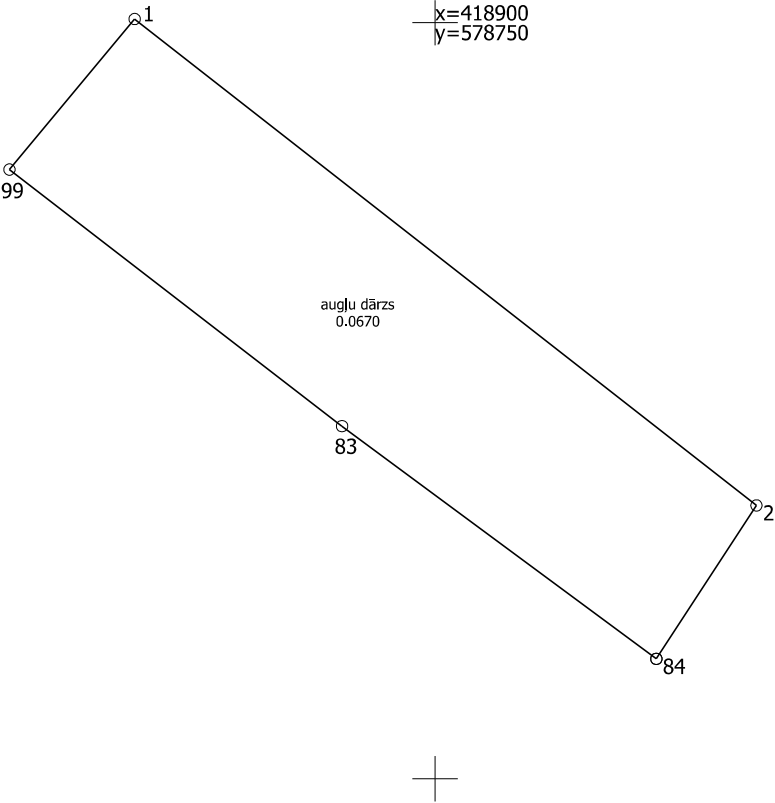
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9615 002 0706
Adrese: Ābeļu iela 36, Rūjiena, Valmieras novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026.gada 12.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0670 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzī	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0670	0.0670	-	0.0670	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Situācijas plāns	9615 002 0706	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērniece Jolanta Celma sertifikāta Nr. CB0079	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9615 002 0706
Adrese: Ābeļu iela 36, Rūjiena, Valmieras novads

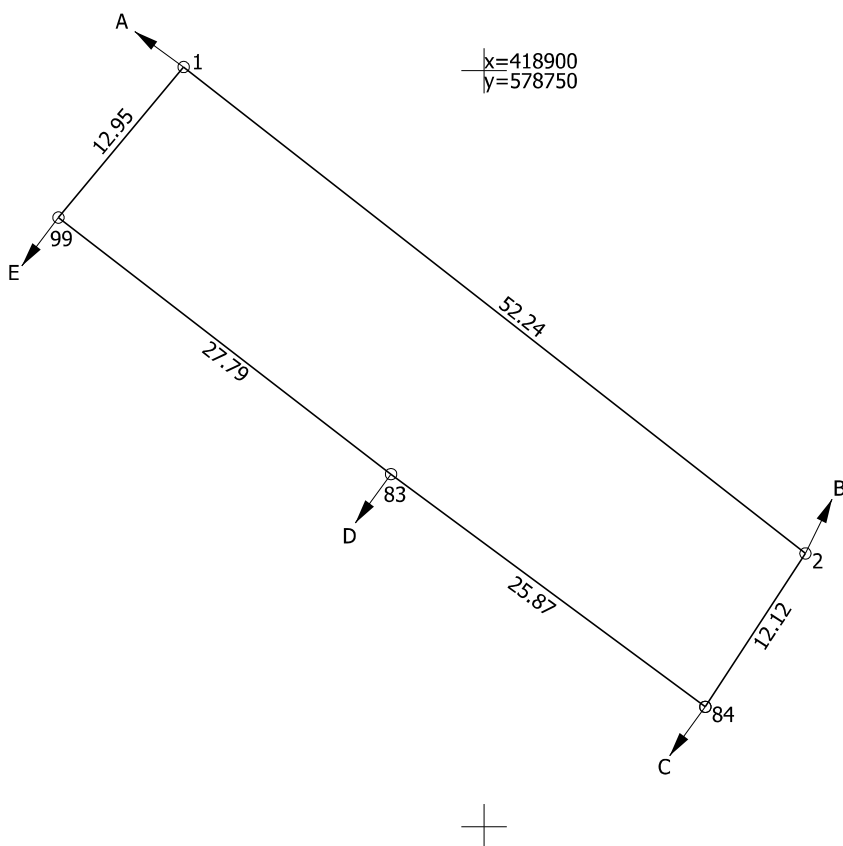
Plāns izgatavots, pamatojoties uz Valmieras novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas 2024.gada 15.novembra lēmumu Nr. 409 (protokols Nr.19, 6.§) "Par zemes vienības Ābeļu ielā 36, Rūjienā, Valmieras novadā, ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Valmieras novada pašvaldības vārda".

Robežas noteiktas: 2026.gada 12.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0670 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999676



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 96150022009
no B līdz C: 96150020826
no C līdz D: 96150020711 - Ābeļu iela 34
no D līdz E: 96150020705 - Bumbieru iela 33
no E līdz A: 96150020712

Zemes vienības platība: 0.0670 ha

Zemes robežu plāns	9615 002 0706	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērniece Jolanta Celma sertifikāta Nr. CB0079	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 26

Arvīds Badūns

vārds, uzvārds

010160-11607

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 4. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

STA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"