

Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 12.09.2025.
Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov.

Kadastra Nr.96150030607



Valmierā, 2025.gada 12.septembrī

Reģ. Nr.415-4009/v

Par nekustamā īpašuma
kas atrodas **Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov.** novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

God. pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.96150030607, reģistrēta Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000947037, kas atrodas **Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov.** – zemes vienība ar platību 1915 m², kadastra apzīmējums 96150030607 novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodaļā – Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.

Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

- Piebraukšana īpašumam pa pašvaldībai piederošu ielu – Skolas ielu, asfalta seguma.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Vērtējums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov.**, 2025.gada 11.septembrī aprēķinātā tirgus vērtība ir **3 300 EUR (trīs tūkstoši trīs simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu,

*Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13

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

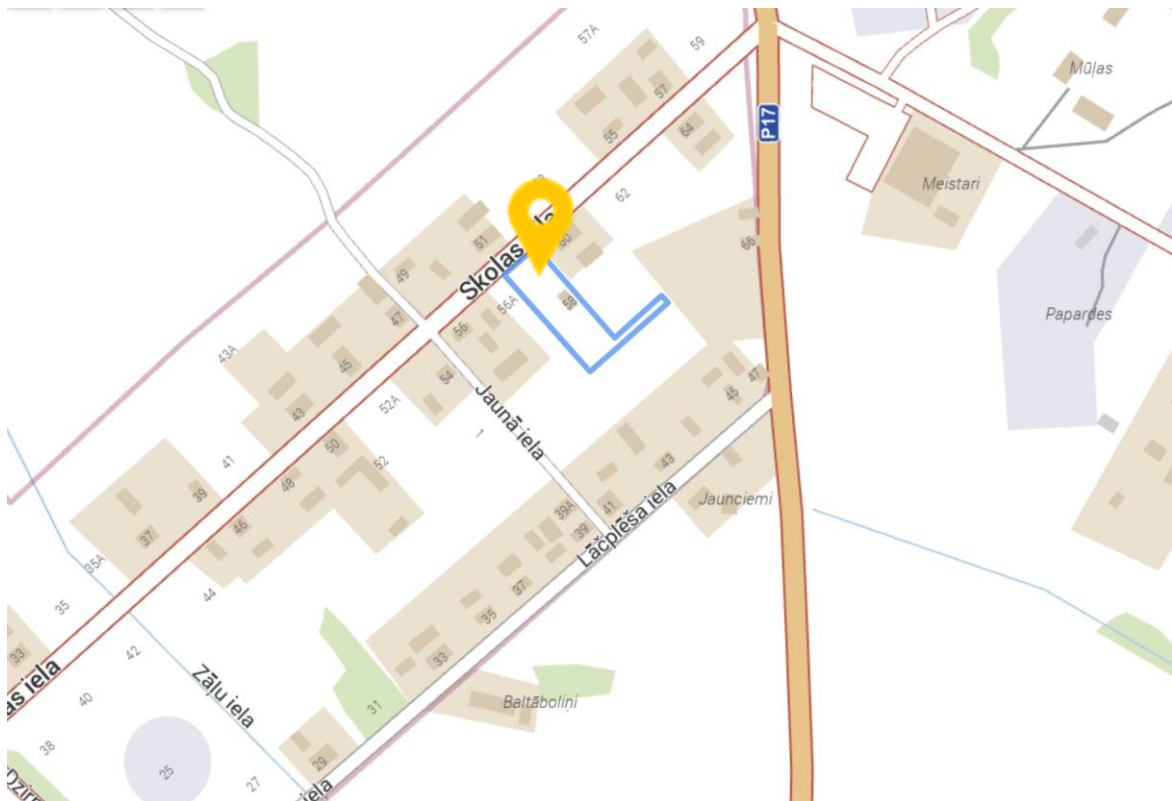
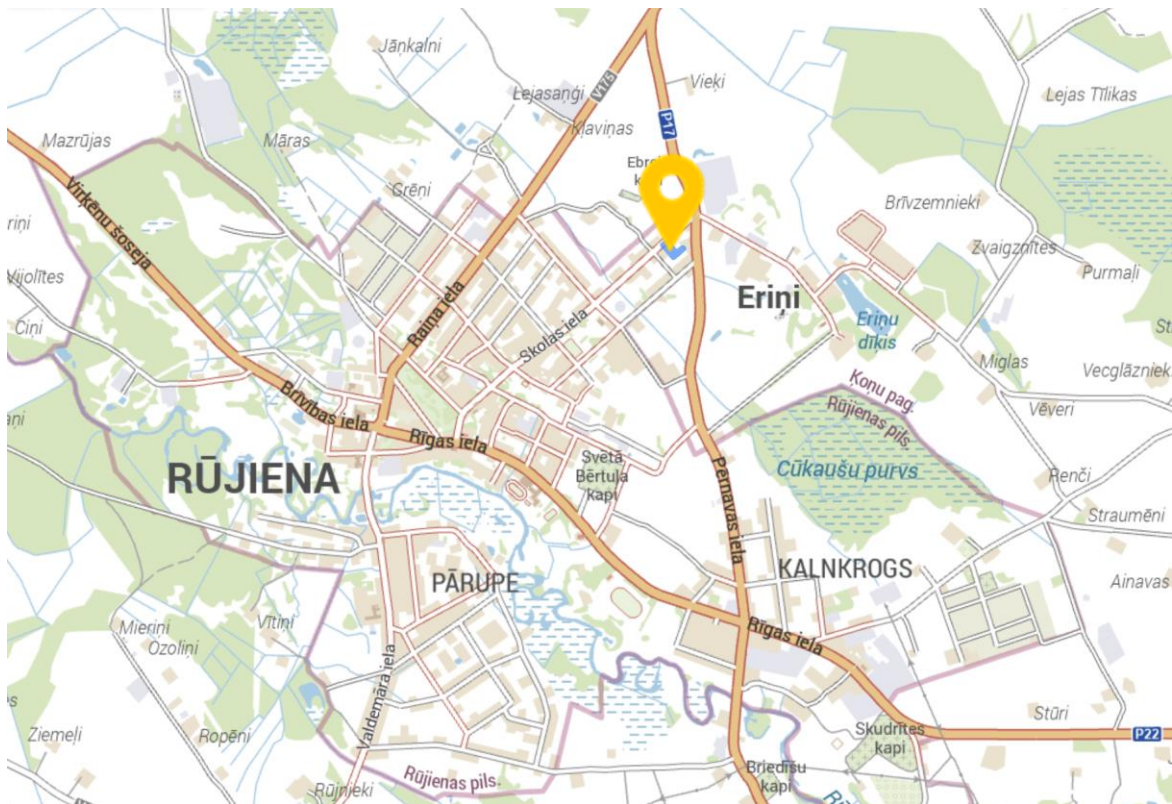
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli.....	5
3. Galvenā informācija.....	6
4. Vērtēšanas objekts	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi.....	7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums	7
8. Vērtību definīcija	8
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	8
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	9
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	9
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	10
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita.....	11
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļāšanas iespējas	14
15. Neatkarības apliecinājums	14
16. Slēdziens	14

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas
4. Klimata un vides riska faktoru izvērtējums

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Informācijas avots: <https://www.balticmaps.eu/>

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Īpašuma teritorija



Īpašuma teritorija

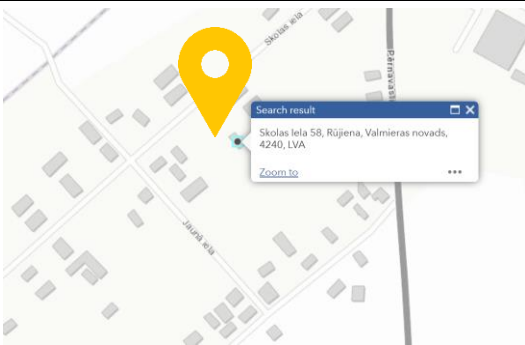


Īpašuma teritorija



Piebraucamais ceļš

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme						
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību						
Īpašuma adrese	Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov.						
Kadastra numurs	96150030607						
Īpašuma sastāvs							
	Kopējā platība, m ²						
Zemes gabals ar kopējo platību	zemes vienība, kadastra apzīmējums 96150030607 ar platību 1915 m².						
Apskates datums	02.09.2025.						
Vērtības noteikšanas datums	11.09.2025.						
Īpašuma tiesības uz zemi un uz apbūvi	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403						
Apgrūtinājumi (Zemesgrāmatas un VZD kadastra datos)	LR VZD kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi: biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija (0,1915 ha). Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.						
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve						
Esošais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve						
Tirgus vērtība esošā stāvoklī	3 300 EUR (trīs tūkstoši trīs simti eiro)						
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši						
Nomas līgums	-						
Plūdu riski	 <i>Plūdu riska scenāriji:</i> <table border="1"> <tr> <td>1/10 gados</td><td>nē</td></tr> <tr> <td>1/100 gados</td><td>nē</td></tr> </table> <i>Ietekme uz objekta vērtību:</i> <table border="1"> <tr> <td></td><td>Nē</td></tr> </table> Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes	1/10 gados	nē	1/100 gados	nē		Nē
1/10 gados	nē						
1/100 gados	nē						
	Nē						
Īpašie pieņēmumi	-						

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.96150030607, kas atrodas **Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov.** un ir reģistrēts Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000947037.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts (Pēc Zemesgrāmatas nodalījuma datiem):

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 96150030607 ar platību 1915 m²;

kā arī ar zemes vienībām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Valmieras novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000947037, Īpašnieks - Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaides pielikumā (pielikums Nr.3).

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

LR VZD kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi:

- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija (0,1915 ha).

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:

- Nodalījuma noraksts;
- Valsts zemes dienesta Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Zemes robežu un situācijas plāni.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

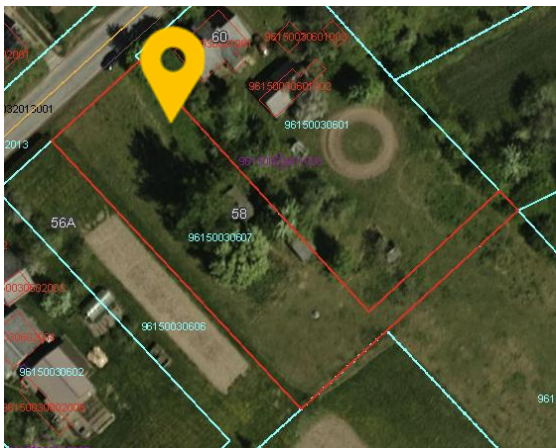
Nekustamā īpašuma novietojums Rūjienā

Nekustamais īpašums atrodas Rūjienas pilsētas ZA daļā, individuālo dzīvojamo māju apbūves rajonā, netālu no Rūjienas pilsētas robežas.

Tuvāko apkārtni veido dzīvojamo māju apbūves zemes, individuālās dzīvojamās mājas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes vienības. Uz DR pusi atrodas Rūjienas pilsētas centrs (aptuveni 1,8 km attālumā), Rūjienas vidusskola, pirmskolas izglītības iestāde, pārtikas veikali, Rūjienas sporta halle, kafejnīcas,

pašvaldības centrs. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba – īpašums atrodas klusā privātmāju rajonā. Piebraukšana īpašumam pa asfalta seguma ceļu – Skolas ielu.

7.2. Zemes vienības raksturojums

1. Zemesgabala platības, m ²	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 96150030607, ar platību 1915 m ²
Attēlojums kadastra kartē:	 Avots: VZD kadastra karte
Forma, izvietojums, labiekārtojums, uzlabojumi, zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem	Nosacīti taisnstūra formas ar izstiepumu A daļā. ZA mala robežojas ar asfalta seguma piebraucamo ceļu, pārējās īpašuma daļas robežojas ar blakus esošo zemes vienību teritorijām. Zemes vienība nav norobežota, nosacīti līdzeni, nav apbūvēta. Zemes vienību klāj zālājs, centrālajā daļā koks.
Apgrūtinājumi	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija (0,1915 ha).

8. Vērtības definīcija

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. /LVS 401-2013/

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Izvērtējot individuālo dzīvojamo māju apbūvei paredzēto zemes vienību tirgu Rūjienas pilsētā, redzams, ka pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem ir mēreni stabils. Tirgū dominē zemes gabali ar platībām no 1000 līdz 4000 m², kas paredzēti individuālajai dzīvojamajai apbūvei. Piedāvājumu skaits ir zems, un īpašumu pievilcība galvenokārt atkarīga no to atrašanās vietas, tuvuma pilsētas infrastruktūrai un piebraucamo ceļu kvalitātes. Pēdējo 2 gadu laikā reģistrētie darījumi ar apbūves zemes gabaliem rāda, ka visbiežāk tiek tirgotas platības 1000–3000 m² robežās. Darījumu cenas svārstās robežās no 0,9 līdz 4 EUR/m², atkarībā no piekļuves ceļiem, komunikāciju pieejamības, attāluma līdz pilsētas centram, reljefa un apkārtnes ainaviskuma, kā arī apbūves blīvuma un kaimiņu klātbūtnes. Kvalitatīvi piedāvājumi ar izbūvētām komunikācijām un piekļuvi asfaltētam ceļam tirgū realizējas ātrāk, savukārt gabali bez infrastruktūras vai ar ierobežotu piebraukšanu parasti prasa ilgāku realizācijas laiku vai zemāku pārdošanas cenu.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Līdz ar to termiņš 6

(seši) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts tiek izmantots kā lauksaimniecībā/mežsaimniecībā izmantojamā zeme. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu un spēkā esošā Rūjienas pilsētas teritorijas plānojumu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam – individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.



Funkcionālais zonējums

-  Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)
-  Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
-  Jauktas apbūves teritorija (JA)
-  Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija (JRT)
-  Apstādījumu teritorija (DA)
-  Lauksaimniecības teritorija (L)
-  Satiksmes infrastruktūras teritorija

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Atrašanās vieta Rūjienas pilsētā;
- Piebraukšana pa asfalta seguma ielu.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Zemes vienības konfigurācija.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredzami atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

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. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ieņēmumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādējādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā

Īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū Vidzemes reģionā, kas liecina, ka lauku īpašumus iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/piedāvājuma gadījumiem Vidzemes reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes īpašumus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes vienības kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Aspazijas iela, Rūjiena, Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	05.2024.	
Pārdošanas cena	3 000 EUR	
Zemes vienības platība	1845 m ²	
Īss objekta raksturojums	Lietošanas mērķis – Individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes vienību klāj zālājs, līdzens, taisnstūra veida formas, piebraucamais ceļš – grants seguma. Īpašums atrodas individuālo dzīvojamo māju rajonā, aptuveni 1,1 km no Rūjienas centra. Apkārtni veido, apbūves zemes vienības, individuālās dzīvojamās mājas. Īpašuma sastāvā nav apbūve.	

Objekts Nr.2	Jaunā iela, Rūjiena, Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	07.2024.	
Pārdošanas cena	1 200 EUR	
Zemes vienības platība	602 m ²	
Īss objekta raksturojums	Lietošanas mērķis – Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme. Zemes vienību klāj zālājs, līdzens, taisnstūra veida formas, piebraucamais ceļš – grants seguma Jaunā iela. Īpašums atrodas individuālo dzīvojamo māju rajonā, aptuveni 1,8 km no Rūjienas centra. Apkārtni veido, apbūves zemes vienības, individuālās dzīvojamās mājas. Īpašuma sastāvā nav apbūve.	

Objekts Nr.3	Austrumu iela, Rūjiena, Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	11.2023.	
Pārdošanas cena	2 550 EUR	
Zemes vienības platība	1955 m ²	
Īss objekta raksturojums	Lietošanas mērķis – Individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes vienību klāj zālājs, līdzens, taisnstūra veida formas, uz zemes vienības ierīkots mazdārziņš. Piebraucamais ceļš – grants seguma Austrumu iela. Īpašums atrodas individuālo dzīvojamo māju rajonā, aptuveni 3 km no Rūjienas centra. Apkārtni veido, apbūves zemes vienības, individuālās dzīvojamās mājas, mežu platības. Īpašuma sastāvā nav apbūve.	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	3 000	1 200	2 550	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	5%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	5%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	3 000	1 200	2 678	
Zemes gabala platība, m ²	1 845	602	1 995	1 915
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, EUR	1,6	2,0	1,3	1,8
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	3 000	1 200	2 678	3 319
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pilsētā/rajonā.	2%	0%	10%	
Novietojums novadā	0%	0%	0%	
Lietošanas mērķis, plānojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums	0%	3%	2%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	-1%	-2%	3%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi (īpaši labi vai slikti), sastāvs	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	1%	1%	15%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, EUR	1,6	2,0	1,5	1,7
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				3 319
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR				3 300

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 2.septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. SIA "LVKV" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov.**, 2025.gada 11.septembrī aprēķinātā tirgus vērtība ir **3 300 EUR (trīs tūkstoši trīs simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

*Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)
(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

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

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

Klimats un vide

Apzīmējuma skaidrojums: ☒ Jā / Ir ☐ Nē / Nav	Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums: <i>0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīgs; 2 – nozīmīgs; 3 - ir liela ietekme</i>
--	--

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	☒	0
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	☒	0
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	☒	0
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	☒	0
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	☒	0
1/100 gados	☒	
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	☐	0
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	☐	0
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	☐	0
Zeme/ugsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	☐	0
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	☒	0
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	☐	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	☐	0
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	☒	0
Piesārņojuma atliekas	☒	0
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	☒	0
Bīstamu objektu tuvums	☒	0
Gaisa piesārņojums	☒	0
Citi piesārņojuma avoti	☒	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	☐	0
Trokšņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	☒	0
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	☒	0
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	☐	0
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	☐	0

Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	☒	0
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	☒	0
Citi novērojumi	☒	0

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000947037

Kadastra numurs: 96150030607

Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96150030607). Žurn. Nr. 300008369173, lēmums 31.07.2025., tiesnese Sanita Vilciņa		1915 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. 1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2025.gada 21.jūlija uzziņa Nr.7.3.2/25/51. Žurn. Nr. 300008369173, lēmums 31.07.2025., tiesnese Sanita Vilciņa	1	

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 13.08.2025 13:46:04.

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 nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96150030607	-	0.1915 ha	100000947037	-	Rūjiena, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Adrese
96150030607	1/1	Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1915
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2096	25.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2422	25.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1915
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:	0.1915
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

Pārējās zemes platība:

0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1915	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.1915	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9615 003 0607

Adrese: Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Valmieras novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas 2023.gada 13.oktobra lēmumu Nr.312 (protokols Nr.15, 6.§) "Par zemes vienības Skolas ielā 58, Rūjienā, Valmieras novadā, ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Valmieras novada pašvaldības vārda".

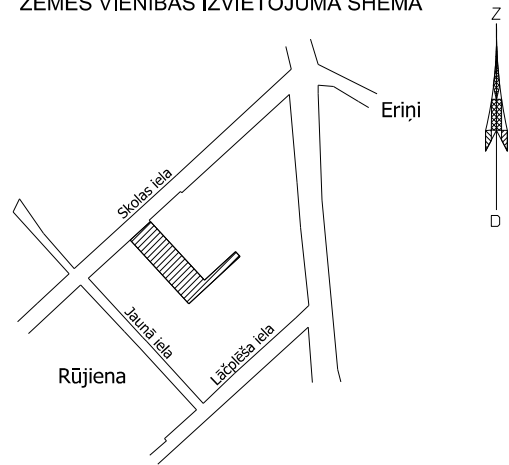
Robežas noteiktas: 2025.gada 6.februārī

Plāna mērogs 1: 1000

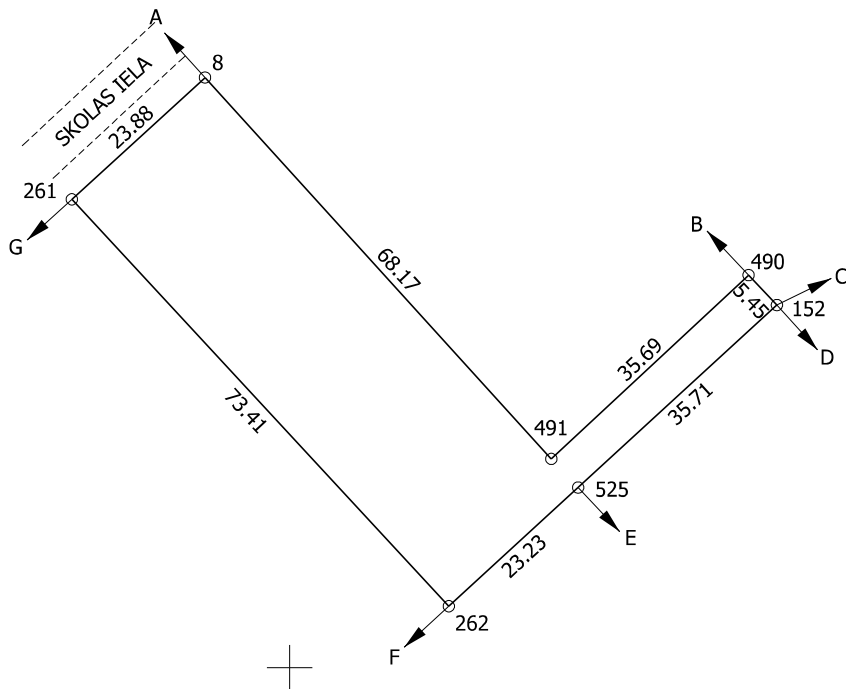
Zemes vienības platība: 0.1915 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999678

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=418900
y=579900



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 96150030601 - "Skolas iela 60";
no B līdz C: 96150030610 - "Skolas iela 66";
no C līdz D: 96150030604 - "Lāčplēša iela 47";
no D līdz E: 96150030603 - "Lāčplēša iela 45";
no E līdz F: 96150030611 - "Lāčplēša iela 43";
no F līdz G: 96150030606 - "Skolas iela 56A";
no G līdz A: 96150032013 - Skolas iela.

Zemes vienības platība: 0.1915 ha

Zemes robežu plāns	9615 003 0607	Plāna mērogs 1: 1000	2.lapa no 2
Mērniece Kristīne Gulbe sertifikāta Nr.AB0052	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9615 003 0607

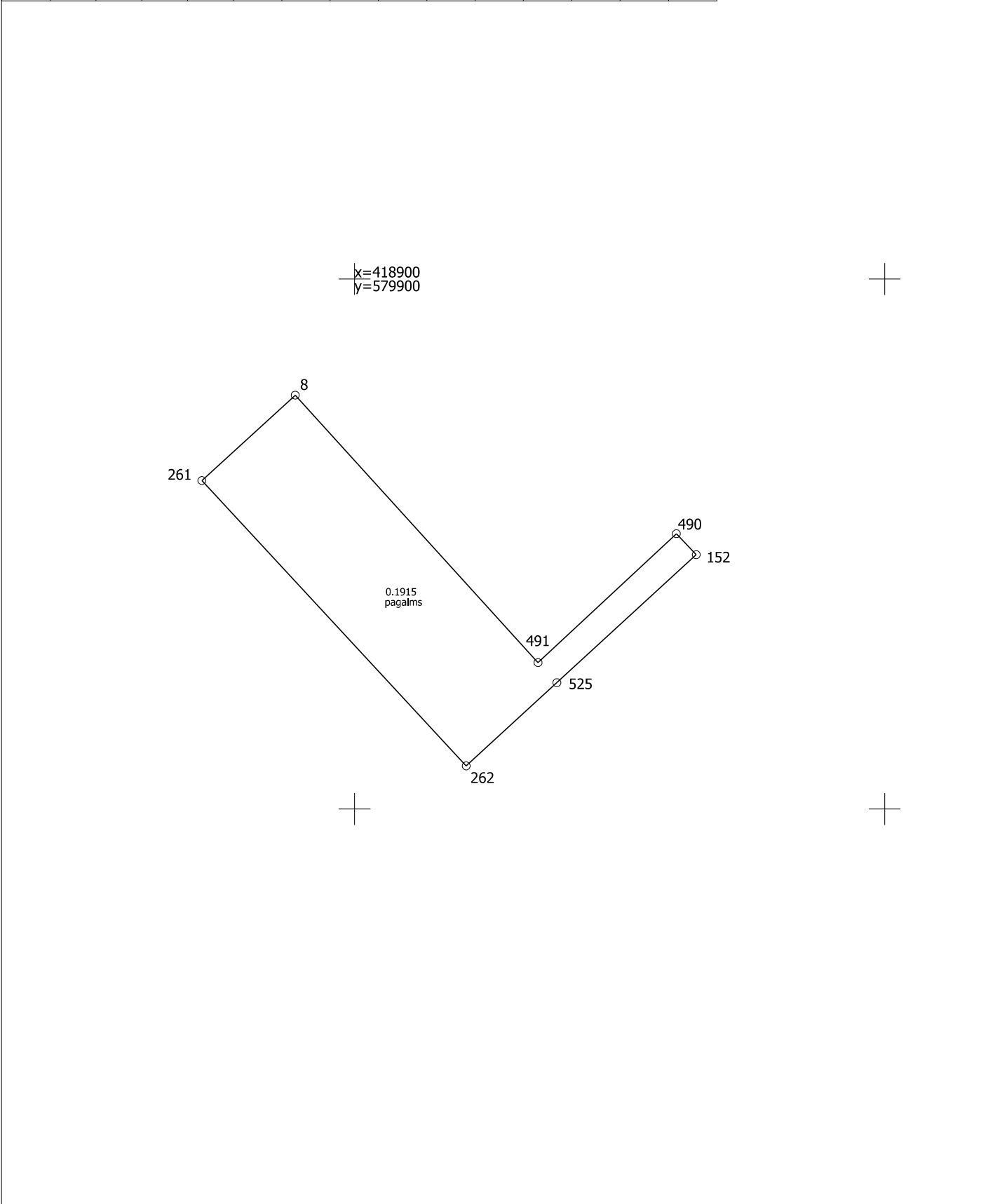
Adrese: Skolas iela 58, Rūjiena, Valmieras novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 6.februārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.1915 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 dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1915	-	-	



Situācijas plāns	9615 003 0607	Plāna mērogs 1: 1000	2.lapa no 2
Mērniece Kristīne Gulbe sertifikāta Nr.AB0052	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		