

2026.gada 12.augustā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Māras ielā 1, Rūjienā, Valmieras novadā
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši **nekustamā īpašuma**, ar kadastra numuru 9615 001 1912, kas atrodas **Māras ielā 1, Rūjienā, Valmieras novadā**, ir reģistrēts Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000483554, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9615 001 1912 un kopējo platību 9408 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Māras ielā 1, Rūjienā, Valmieras novadā**, 2026.gada 9.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

10 300 (desmit tūkstoši trīs simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu
12 (divpadsmit) mēneši

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9615 001 1912 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Māras ielā 1, Rūjienā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 9.augusts. Apskati veica V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9615 001 1912 un kopējo platību 9408 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Grantēts laukums, kas daļēji ir aizaudzis ar zāli, krūmiem.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Esošā - ražošanas un tehniskās apbūves teritorija. Plānotā – jauktas centra apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota rūpnieciskās apbūves celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000483554 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Zemes vienības robežu plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētais apgrūtinājums – biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,9408 ha. 2002.gada 6.decembra zemes vienības robežu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20kV – 0,004 ha; - aizsargjosla ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,0015 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(<https://balticmaps.eu/>)

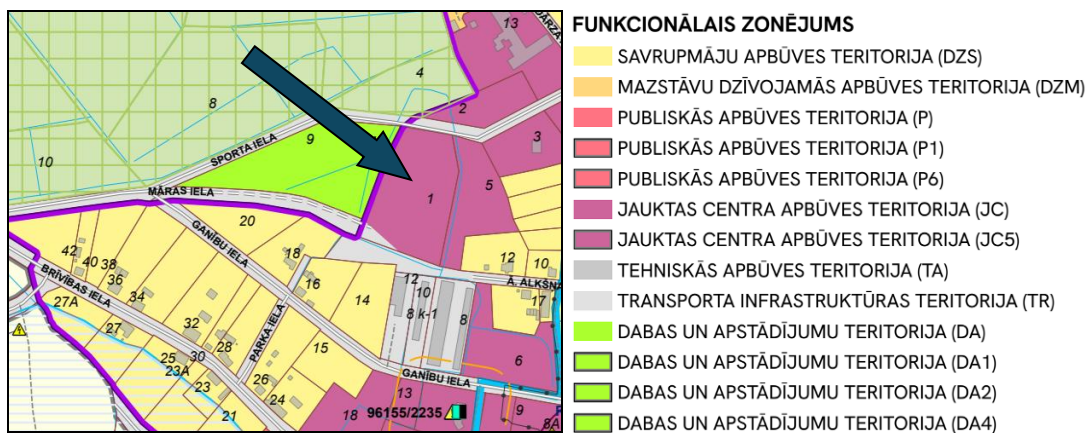
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

Uz vērtēšanas brīdi spēkā esošais ter.plānojums



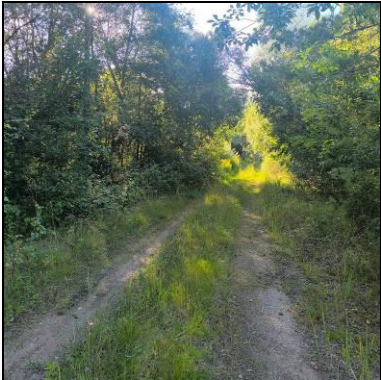
Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/>

Plānotais, publiskās apspriešanas procesā esošais ter.plānojums



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/>

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienības Z, ZR daļu	
	
Skats uz zemes D, DR daļu	
	
Skats uz zemes vienības A daļu	Skats uz zemes vienības D daļu, iebraucamo ceļu
	
Skats uz Māras ielu pie novērtējamā objekta	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rūjienas pilsētas R daļā, kvartālā, ko veido Ganību, Dārza, Kronvalda ielas un pilsētas robeža. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas, aptuveni 300 m attālumā no vērtējamā nekustamā īpašuma.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-				X	
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā, vērtēšanas Objekta novietojums Valmieras novadā, Valmieras pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9615 001 1912 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 9408 m² un kadastra apzīmējumu 9615 001 1912.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Virķēnu šosejas (P21) puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, pa Sporta ielu un Māras ielu, kas klātas ar grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Māras ielā nav. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

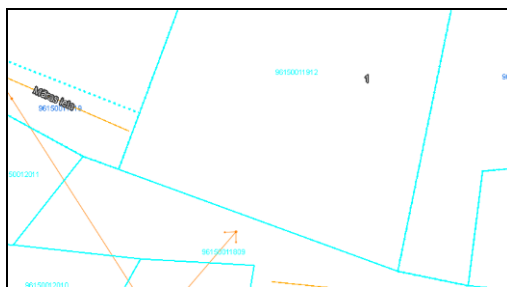
Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, četrstūrveida forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots rūpnieciskās apbūves celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem grantēts laukums. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus īpašumiem nav norobežots ar žogu, uz Māras ielas ir metāla vārti. Vārtu tehniskais stāvoklis ir slikts.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



informācijas avots : www.kadastrs.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes vienību tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairs nav pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;

- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Rūjienas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un tehniskās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi un ainavu – mežs, garāžu apbūve, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir rūpnieciska rakstura apbūves celtniecībai un uzturēšanai piemērota zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēc Swedbank ekonomistu prognozēm, Latvijas IKP 2025. gadā auga par 2,1%, un šī gada sākumā vairākas no pērn redzētajām pozitīvajām tendencēm turpinājās. Inflācija manāmi saruka. Kreditēšanas tempi bija strauji, ekonomikas dalībnieku optimisms auga, kāpa mazumtirdzniecības apjomi, karšu maksājumu aktivitāte, kā arī pakalpojumu nozaru izlaide. Pakalpojumu eksportā bija vērojama teicama izaugsme, taču preču eksportā no atkopšanās joprojām nebija ne vēsts. Pērn strauji augusi apstrādes rūpniecība šī gada sākumā saruka. Sākoties karam Tuvajos Austrumos, inflācija martā un aprīlī strauji kāpa degvielas cenu lēciena dēļ. Ekonomikas sentimenta rādītājos redzamas izmaiņas. Ja uzņēmēju noskaņojums pēdējos mēnešos turējies labi, tad patērētāji aprīlī kļuvuši pesimistiskāki. Starp galvenajiem iemesliem noteikti ir kāpums inflācijas gaidās un bažas par ekonomikas attīstību.

Latvijas māsaimniecības ir vairāk pakļautas enerģijas cenu šokiem nekā māsaimniecības vidēji ES vai pārējā Baltijā. Lielāka daļa māsaimniecību izdevumu tiek tērēta apkurei un elektroenerģijai, kā arī dīzeļdegvielai (kas ir īpaši svarīgi, ņemot vērā, ka lielākais tūlītējais cenu kāpums ir bijis tieši dīzeļdegvielai). Pozitīvi ir tas, ka Latvijas ekonomika ir mazāk atkarīga no dabasgāzes nekā 2021. gadā, un tās galvenie piegādātāji ir ASV un Norvēģija, nevis Tuvo Austrumu valstis. Turklāt elektroenerģijas cena līdz šim saglabājusies zema, pateicoties gan pavasara paliem, gan arī iepriekšējām investīcijām atjaunīgajā enerģijā Baltijas reģionā.

Enerģijas cenu šoka tiešā ietekme uz inflāciju Latvijā varētu būt lielāka nekā citās reģiona valstīs. Tomēr kopējā patēriņa cenu līmeņa reakcija uz globālo enerģijas cenu kāpumu, visticamāk, nebūs tik spēcīga kā 2022. gadā. Tas gan tādēļ, ka pasaules izejvielu cenas nav augušas tik strauji kā 2022. gadā, gan arī pašreizējās ekonomiskās situācijas dēļ. Šoreiz ekonomikas atkopšanās ir vien nesen sākusies, un pieprasījums joprojām ir trausls. Līdz ar to krietni retāk redzēsim situācijas, kad uzņēmumi ceļ pārdošanas cenas vairāk, nekā to pamatotu izmaksu pieaugums – rīcība, kas nereti bija novērojama 2022. gadā. Uzņēmumu finanšu situācija un ierobežotā spēja celt pārdošanas cenas arī ierobežos algu kāpumu, ko darbinieki, sastopoties ar dzīves dārdzības pieaugumu, varētu lūgt. Līdz ar to otrās kārtas efektu risks uz inflāciju ir mazāks. Tomēr inflācija joprojām būs ievērojami augstāka, nekā Swedbank prognozēja janvārī, vidēji sasniedzot 4,2% šogad, un 3% 2027. gadā. Bruto algu pieaugums šogad būs vēl nedaudz lēnāks – vidēji 6,8% apmērā. Pateicoties augstākam neapliekamajam minimumam, algas “uz rokas” augs par aptuveni 0,5 procentpunktiem straujāk, pārsniedzot inflāciju. Darba tirgus saglabāsies noturīgs. Līdz ar to māsaimniecību patēriņš turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš tika gaidīts.

Investīcijas turpinās veicināt publiskā sektora projekti. Nav izslēgts, ka ar Tuvo Austrumu karu, enerģijas cenām un procentu likmēm saistītā neskaidrība atsevišķas māsaimniecību un uzņēmumu investīciju ieceres varētu aizkavēt. Tomēr kopējais uzņēmēju noskaņojums pagaidām ir noturīgs un māsaimniecību plāni par mājokļa iegādi ir optimistiski. Arī ECB noteikto procenta likmju kāpums tiek prognozēts salīdzinoši neliels un īslaicīgs, kam nevajadzētu būtiski bremsēt privāto investīciju plānus.

Swedbank prognozē, ka Latvijas ekonomika tuvākajos gados turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš gaidīts. IKP pieauguma prognoze 2026. gadam samazināta līdz 1,9%, ņemot vērā gan vājāku eksporta sniegumu jaunākajos datos, gan arī Irānas kara ietekmes dēļ.

Pēdējā gada laikā Rūjienas pilsētā ir reģistrēti seši darījumi ar zemes īpašumiem, kas visi ir paredzēti privātmāju apbūvei. Līdzīgu zemes vienību cena Vidzemes novadu mazpilsētās svārstās no 1 EUR/m² līdz 3 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Valmieras novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Rūjienas pilsētas daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums	X		
5. Zemes vienības konfigurācija	X		
6. Zemes vienības reljefs	X		
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

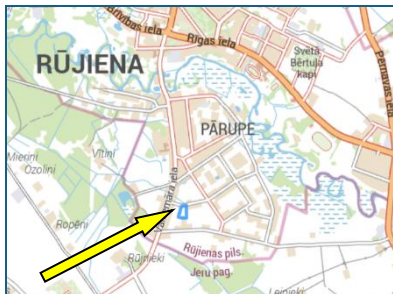
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Valmieras novadā un Rūjienas pilsētas daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

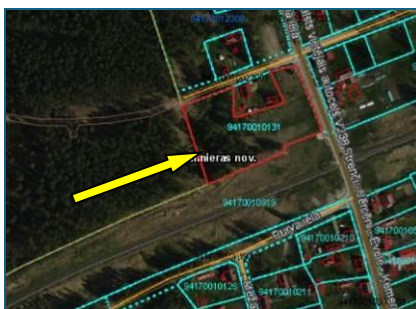
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

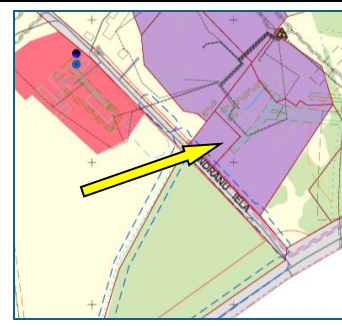
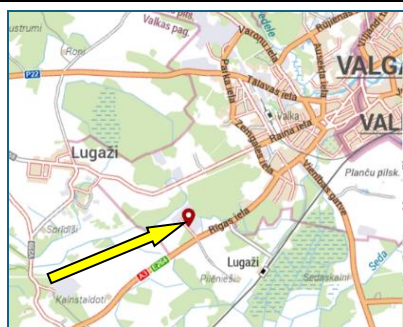
Objekts Nr.1. (Valmiera Z-451; ID1887919). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Rūjienas pilsētā, Marijas ielā, sastāvs: neapbūvēta zeme vienība ar kopējo platību 4020 m². Zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 4500 EUR jeb 1,12 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Valmiera Z-452; ID2323288). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Strenču pilsētā, P.Zemitāna ielā, sastāvs: neapbūvēta zeme vienība ar kopējo platību 7702 m². Zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2026.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 12 000 EUR jeb 1,56 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Valka Z-266; ID1807182). Nekustamā īpašuma Valkas novadā, Valkā, Indrānu ielā sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 2859 m². Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada februārī, pārdošanas cena bija 3500 EUR jeb 1,22 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4 500		12 000		3 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada jūnijs	1,05	2026.gada aprīlis	1,00	2024.gada februāris	1,05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4 725		12 000		3 675	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	4 020		7 702		2 859	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1,18		1,56		1,29	
1. Zemes vienības novietojums pilsētā/pagastā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,80	Labāks	0,95
2. Zemes vienības novietojums pilsētas/pagasta daļā ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,97	Labākas	0,97	Labākas	0,97
4. Zemes vienības lielums ...	Mazāks	0,90	Mazāks	0,97	Mazāks	0,85
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Sliktāka	1,03	Līdzīga	1,00
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (apbūve, nomas līgums u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0,95	Labāka	0,95	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-8		-23		-18	
Zemes vienības nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1,08		1,20		1,05	
Zemes vienības platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1,10			
Vērtējamās zemes kopējā platība, m²			9 408			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			10 300			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" valdes loceklis Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9615 001 1912, kas atrodas **Māras ielā 1, Rūjienā, Valmieras novadā** un reģistrēts Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000483554, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 9.augustā* ir

10 300 (desmit tūkstoši trīs simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu
12 (divpadsmit) mēneši

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā

Valdes loceklis

Marks Tarvids

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja asistente

Anna Poida

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000483554

Kadastra numurs: 96150011912

Māras iela 1, Rūjiena, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9615 001 1912. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. Žurn. Nr. 300002948354, lēmums 29.11.2010., tiesnese Lolita Marovska		0.9408 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Satiksmes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000088687, personā.	1	
1.2. Pamats: 2010. gada 12. novembra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr. 03.1-02/5728. Žurn. Nr. 300002948354, lēmums 29.11.2010., tiesnese Lolita Marovska		
2.1. Persona: Latvijas valsts Satiksmes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000088687, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Ministru kabineta 04.11.2025 rīkojums Nr.716 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu", 2026.gada 2.marta akts Nr.A/2026/1386 par valsts nekustamā īpašuma pārņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā. Žurn. Nr. 300008552520, lēmums 16.04.2026., tiesnese Sanita Vilciņa		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300007207192)	0.0041 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300007207192)	0.0015 ha
1.3. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve (kadastra apzīmējums 9615 001 1912 001). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007207192)	
1.4. Pamats: 2010. gada 12. novembra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr. 03.1-02/5728. Žurn. Nr. 300002948354, lēmums 29.11.2010., tiesnese Lolita Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300007207192)	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.3 (žurnāla Nr.300002948354, 25.11.2010). Pamats: Valsts zemes dienesta 2024.gada 6.augusta elektronisks paziņojums.	
1.2. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, Nr.1.2, Nr.1.4 (žurnāls Nr.300002948354, 25.11.2010). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300007207192, lēmums 06.08.2024., tiesnese Baiba Lielpētere	

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 22.07.2026 15:18:23.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.



LATVIJAS REPUBLIKA

VALMIERAS RAJONA

Rūjienas pilsētas

Nekustamā īpašuma Māras ielā 1

Kadastra Nr.9615 001 1912

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Rūjienas pilsētas domes 1999.gada 8.jūlija lēmumam /prot. Nr.9, 6.p./

Robežu plāns sastādīts pēc 2002. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 1 000.

Zemes kopplatība ir 0.9408 ha (9408 m²).

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADAŠTRA
PĀRVALDES
Valmieras biroja vadītāja

Dace Bierne

6.12. 2002

EKSPLIKĀCIJA																
Zemes gabala Nr.	Kopplatība ha (0,000-99,999-000)	Zemes lietošanas veidi														
		lauksaimn. izmantoj. zeme	tai skaitā				meži	krājumā	purvi	zem ūdeņiem	t.sk. zem zivju dīķiem	zem ēkām un pagāmiem	zem ceļiem	pārējās zemes	meliorēta LIZ ha	
			arozzeme	augu dārzi	piļavas	gontbas										
1.	0.9408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

	X	Y
311	418420.07	578378.76
310	418411.15	578429.63
309	418375.14	578436.33
14	418280.77	578417.03
313	418311.06	578333.97
312	418386.64	578362.08

Latvijas koordinātu 1992. g. sistēma
Mēroga koeficients 0.999675
Platība 0.9408 ha (9408 m²)

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REĢISTRĒTS
"28." 11. 2002.
Inta Klāsona
VALSTIS KADASTRA REĢISTRS

Nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi:
1. 020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20kV - 0.0041ha
2. 020505 - aizsargjosla ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.0015ha

Mērogs 1:1000
VZD uzskaites Nr. _____

VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvaldes Mēroņniecības un topogrāfijas daļa			
Vadītāja v.i.	<i>[Signature]</i>	L.Ozola	21.11.2002.
Robežas uzņēmēja	<i>[Signature]</i>	I.Kucka	07.11.2002.
Plānu zīmēja	<i>[Signature]</i>	I.Sprancis	07.11.2002.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96150011912	-	0.9408 ha	100000483554	-	Rūjiena, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96150011912	1/1	Māras iela 1, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9408
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	8279	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	6096	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	8279	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9408
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:	0.9408
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.9408	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.9408	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Ināra Kucka	07.11.2002

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	96150011912	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rūjienas pilsētas zemesgrāmata	16.04.2026	-
Rūjienas pilsētas zemesgrāmata	29.11.2010	-

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

