ATSKAITE

par nekustamā īpašuma
“Vecvirši”, Matīšu pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2026.gada 29.jūnijs

2026.gada 28.jūlijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
"Vecvirši", Matīšu pagastā, Valmieras novadā
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

SIA "G&Z Investment Advisors"

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9670 006 0374, kas atrodas **"Vecvirši", Matīšu pagastā, Valmieras novadā**, ir reģistrēts Matīšu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000430023, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9670 006 0374 ar kopējo platību 1,59 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts"), novērtēšanu.

Atzinums paredzēts pasūtītāja vajadzībām 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. Mans viedoklis balstās uz zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Ievērojot vērtējamā Objekta raksturu, uzskatu, ka nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas laika (6 mēneši) ietekme dod tirgus vērtības samazinājumu par 30 %.

Daru Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Vecvirši", Matīšu pagastā, Valmieras novadā,** 2026.gada 29.jūnijā* visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir **20 300** (Divdesmit tūkstoši trīs simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši,
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **14 200** (Četrpadsmit tūkstoši divi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **6**(seši) mēneši.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

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

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt izmantota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

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 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
    1.15 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 9670 006 0374 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 Lauksaimniecības zemes 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 **"Vecvirši", Matīšu pagastā, Valmieras novadā.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "G&Z Investment Advisors"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 29.jūnijs. Īpašumu apsekoja V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, un piespiedu pārdošanas vērtību
1.6 Īpašumtiesības	Ilze Zariņa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9670 006 0374 un kopējo platību 1,59 ha, tai skaitā LIZ 1,4 ha ar augsnes auglību 40 balles;
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecības zeme.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Spēkā esošā – jauktas apbūves teritorija Plānotā - lauksaimniecības teritorija (L1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme, kas piemērota apbūvei – vienas dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai, vai lauksaimnieciskās ražošanas ēku celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Matīšu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000430023 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0034 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0831 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 1,5897 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,0088 ha; - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1,5897 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0831 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,1250ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Matīšu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000430023 III daļas 1.iedaļā reģistrētais apgrūtinājums - nostiprināta reālservitūta tiesība par labu nekustamajam īpašumam "Silavirši", Matīšu pag., Burtnieku nov., Matīšu pagasta zemesgrāmata nodalījuma Nr.100000429993 – 1,59 ha. Pamats:2015.gada 7.decembra servitūta līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Matīšu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000430023 II daļas 2.iedaļā reģistrēti apgrūtinājumi. Matīšu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000430023 IV.daļas 1.,2.iedaļā reģistrēti apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

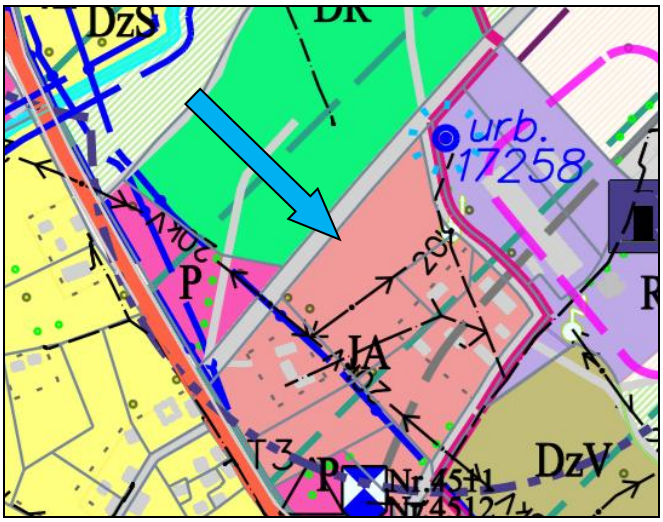
Novietojums



(@Jāņa sēta)

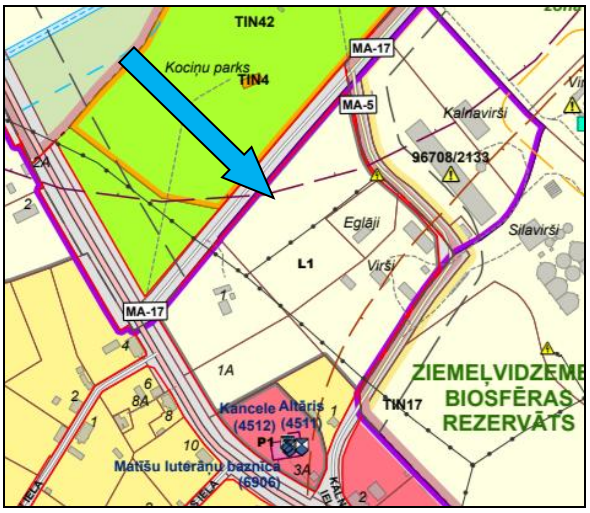
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

Spēkā esošais teritorijas plānojums:



Jauktas apbūves teritorijas	300 m2	*JA*		daudzstāvu daudzdzīvokļu nams; mazstāvu daudzdzīvokļu nams; komercobjekti; mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts; viesnīca, motelis, viesu māja, īslaicīgās uzturēšanās mītnes; pārvaldes iestāde; ārstniecības iestāde; sociālās aprūpes objekti; izglītības (arī pirmskolas bērnu iestāde) objekti; zinātnes un pētniecības pbjekti; kultūras atpūtas, izklaides un sporta objekti; labiekārtota publiskāārtelpa - mežparks, apstādījumi, parks vai skvēri, laukumi un ar to saistītāinfrastruktūra ielas, ceļi, laukumi un ar to saistītā infrastruktūra, inženierkomunikāciju tīkli un objekti, kas nodrošina.

Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_66



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZM)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P1)
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA (TA)
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)
- DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)
- DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA1)
- MEŽU TERITORIJA (M)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L1)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L2)
- ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

4.11.2. Lauksaimniecības teritorija (L1)

4.11.2.1. Pamatinformācija

681. Lauksaimniecības teritorija (L1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem, kā arī vēsturiskās apbūves struktūras saglabāšanai un daudzveidīgai izmantošanai pilsētās un ciemos.

4.11.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

682. Viensētu apbūve (11004).

683. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003): atļauta tikai ciemu teritorijā

684. Lauksaimnieciska izmantošana (22001): dārzeņkopība (ietverot dārzniecības un siltumnīcu kompleksus ar būvēm to darbības nodrošināšanai, izņemot Valmieras pilsētu), dārzkopība (tai skaitā sakņu un augļu dārzi bez apbūves)

685. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri parki (piemēram, atrakciju un atpūtas parki), publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai

686. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

687. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

3.FOTOATTĒLI















4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Matīšu pagastā, Matīšu ciema ZA daļā, starp Kalna ielu un Kociņu parku.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Ciemata centram (Matīši)	Pilsētai (Valmiera)	Novada centram	Rīgai
-	0,13	0,4	22	22	125

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valmieras ielas, ir 0,4 km.

	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, Matīšu pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9670 006 0374 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1,59 ha un kadastra apzīmējumu 9670 006 0374.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,4	88
Mežs	0,19	12
KOPĀ	**1,59**	**100%**

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Valmieras ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, pa vietējas nozīmes ceļu ar labas kvalitātes grants ceļu segumu aptuveni 130m, vai no asfaltētas Kalna ielas puses pa vietējas nozīmes ceļu ar labas kvalitātes grants ceļu segumu aptuveni 100m. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra forma. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots apbūvei – vienas dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai, vai lauksaimnieciskās ražošanas ēku celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienība ZR un ZA daļā robežojas ar grantētiem ceļiem. Zemes Z daļā ir neliels meža puduris bez komerciālas nozīmes, bet pārējā daļā ir lauksaimniecības zeme. Zeme bez būtiskiem uzlabojumiem.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,4 ha vai 88 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā nav meliorēta, mitruma apstākļi ir normāli. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota aramzemei. Zeme tiek kopta daļēji – LAD sistēmā ir deklarēta platība 1,15 ha platībā.



informācijas avots: https://lvmgeo.lvm.lv/



informācijas avots: https://karte.lad.gov.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 vērtētāja 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;
- vairums 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 nevienu 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 Matīšu pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido dažas individuālās dzīvojamās mājas, lauksaimnieciskās ražošanas apbūve, neapbūvētas teritorijas, mežs, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir apbūves zeme – vienas dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai, vai lauksaimnieciskās ražošanas ēku celtniecībai un uzturēšanai.

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 augusī apstrādes rūpniecība šī gada sākumā saruka. Sākoties karam Tuvajos Austrumos, inflācija pavasarī strauji kāpa degvielas cenu lēciena dēļ. Ekonomikas sentimenta rādītājos redzamas izmaiņas. Ja uzņēmēju noskaņojums pēdējos mēnešos turējies labi, tad patērētāji ir kļuvuši pesimistiskāki. Starp galvenajiem iemesliem noteikti ir kāpums inflācijas gaidās un bažas par ekonomikas attīstību.

Lauksaimniecības nozare laika posmā no 2024. gada līdz 2026. gada maijam piedzīvo krasas svārstības, kurās globālais tirgus spiediens un vietējie klimatiskie riski veido divas pilnīgi atšķirīgas realitātes. Kamēr pasaules mērogā krājumi un ražas rādītāji ir augsti, Latvijas lauksaimniekiem šis ir bijis smags pārejas un pielāgošanās periods. Laika posmā no 2024. līdz 2026. gadam graudu tirgus piedzīvo lejupejošu vai mērenu cenu fāzi, salīdzinot ar vēsturiskajiem pīķiem, kas sekoja 2022.gadam. Pasaulē (it īpaši Dienvidamerikā un ASV) 2025./2026. gada sezonā fiksētas rekordlielas ražas un augsti noliktavu krājumi. Tas rada ilgtermiņa spiedienu uz cenām un neļauj tām strauji kāpt. Pēc 2024.gada cenu krituma, 2026. gada pavasarī kviešu nākotnes līgumu cenas (piemēram, 2026. gada septembra/decembra līgumi) stabilizējušās mērenā līmenī — ap 200–218 EUR/t. Savukārt, rapša cenas svārstās ap 490–500 EUR/t. Kamēr pasaule ziņo par pārpilnību, Latvijā 2025. gada sezona bija dramatiska. Lai gan kopējais novāktais graudu apjoms sasniedza nepilnus 3,2 miljonus tonnu (+1,4% pret 2024. gadu), kvalitāte bija zema. Ilgstošo

lietavu dēļ tikai 43,9% no iepirktajiem kviešiem atbilda pārtikas kvalitātei (pārējais — lopbarība). Līdz ar to vidējā graudu iepirkuma cena Latvijā saruka no 193,95 EUR/t (2024) līdz 166,77 EUR/t (2025).

Lauksaimniecības izejvielu (minerālmēslu, degvielas un augu aizsardzības līdzekļu) tirgū vērojama nestabilitāte, kas tieši ietekmē saimniekošanas praksi. Minerālmēslu un energoresursu cenas pēc 2022.–2023. gada lēciena ir nedaudz stabilizējušās, taču joprojām saglabājas augstākas nekā vēsturiskie vidējie rādītāji. Saimniecības pēdējos divus gadus ir strādājušas stingra budžeta režīmā. Šis "taupības efekts" (mazāks mēslojuma un aizsardzības līdzekļu apjoms) tagad sāk negatīvi atspoguļoties augsnes auglībā un kultūru izturībā, pastiprinot klimata radītos riskus.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu tirgus pārskatiem, lauksaimniecības zemes tirgū šajā periodā ir vērojama izteikta bremzēšanās - samazinājums par 10% (2025. gadā reģistrēts tikai 814 darījumu — viens no zemākajiem rādītājiem pēdējos 13 gados). Augstas kvalitātes un auglīgas zemes piedāvājums tirgū ir mazs. Tradicionāli līderos ir Zemgale (īpaši Bauskas novads) un Kurzeme (Dienvidkurzemes novads). Kurzeme bija vienīgais reģions, kur darījumu skaits pērn pieauga. Latvijas lauksaimnieki pašlaik atrodas "pārejas un riska zonā". Tā kā 2025. gada rudenī pārmērīgā mitruma dēļ daudzviet neizdevās sēt plānoto ziemāju apjomu, šovasar laukos dominē vasarāji. Tas nozīmē zemāku ražas potenciālu un milzīgu atkarību no tā, kādi laikapstākļi valdīs tieši šovasar. Saimniecības arvien vairāk investē precīzajās tehnoloģijās un ilgtspējā, lai mazinātu dabas untumu ietekmi uz biznesu.

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm. Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes vienībām, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan ari stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 3000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvāta zemes vienības izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. pat no 10000 EUR/ha līdz 15000 EUR/ha.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām**. **Zeme lauksaimniecības vajadzībām**. Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 2500 euro līdz pat 15000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 8000 euro līdz 12000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 15000 euro par hektāru. Arī Vidzemē vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 5000 euro par hektāru robežu. Savukārt, viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 2500 - 3500 euro par hektāru. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1ha - 10ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk

Pēdējā gada laikā Matīšu pagastā ir reģistrēti 16 darījumi ar zemes īpašumiem, no kuriem deviņi ir darījumi ar lauksaimniecības zemēm, viens – paredzēts apbūvei.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Valmieras novadā svārstās no 3500EUR/ha līdz 7000 EUR/ha, bet apbūves zemes Valmieras novada ciematos un mazpilsētās tiek pirktas no 1,00EUR/m^2 līdz 4,00 EUR/m^2.

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 Matīšu pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas ...	X		
4. Zemes platība …		X	
5. Zemes vienības konfigurācija...		X	
6. Zemes vienības reljefs...		X	
7. Zemes sastāvs ...		X	
8. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
9. Zemes stāvoklis, apsaimniekošana		X	
10. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
11. Inženierkomunikācijas ...		X	
12. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c...			X
13. Attīstības 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 analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāja 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.

Veicot aprēķinus, par pamata lielumu tiek izmantota zemes vienības platība.

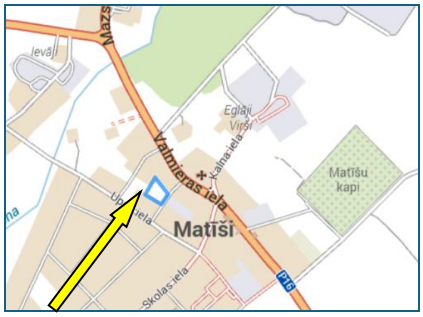
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums novadā un pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, naudas resursu piesaistes koeficientu (ierobežotas resursu pieejamības apstākļos, piemēram X ha zemes iegādei ir sameklēt krietni vieglāk, kā piemēram 10*X ha zemes iegādei, kā rezultātā potenciālo pircēju loks lielam zemes vienībasm ir stipri ierobežots), zemes vienības apstrādes efektivitātes koeficients (no apstrādes viedokļa lielas platības zemes vienību ir apstrādāt vieglāk, jo var izmantot platāku tehniku, vieglāk ir apbraucami dažādi šķēršļi utt.), reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti 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.

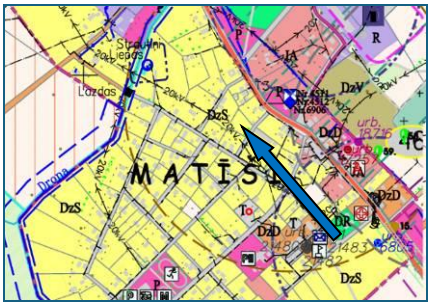
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

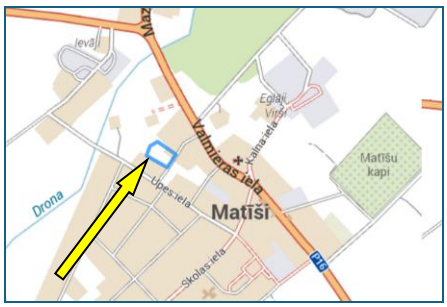
Objekts Nr.1. (ID1845929). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Matīšu pagastā, Matīšos, sastāvs: zeme, kas piemērota apbūvei (savrupmāju apb.ter.) ar kopējo platību 3329 m^2. Īpašums pārdots 2024.gada aprīlī, pārdošanas cena bija EUR 7000 jeb 2,10 EUR/m^2.



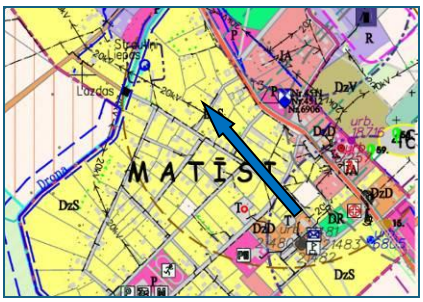




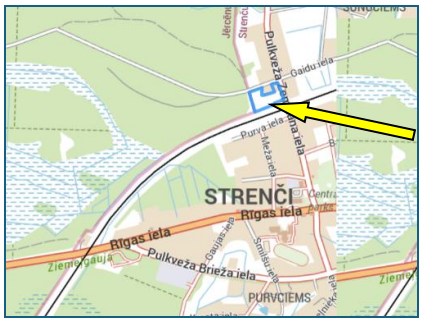
Objekts Nr.2. (ID2026591). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Matīšu pagastā, Matīšos, sastāvs: zeme, kas piemērota apbūvei (savrupmāju apb.ter.) ar kopējo platību 4871 m^2. Uz zemes atrodas šķūnis, kura piederība nav noskaidrota. Īpašums pārdots 2024.gada decembrī, pārdošanas cena bija EUR 6000 jeb 1,23 EUR/m^2.







Objekts Nr.3. (ID2323288). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Strenčos, P.Zemitāna ielā, sastāvs: neapbūvēta zemes vienība (savrupmāju apb.ter.) ar kopējo platību 7702 m^2. Īpašums pārdots 2026.gada aprīlī, pārdošanas cena bija EUR 12000 jeb 1,56 EUR/m^2.







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

ais objekts+RK:R[35]KR	Valmieras nov., Matīšu pag., "Vecvirši"	Matīšu pagasts, Matīši		Matīšu pagasts, Matīši		Strenči, P.Zemitāna iela	
Informācijas avots		www.cenubanka.lv		www.cenubanka.lv		www.cenubanka.lv	
Darījuma/piedāvājuma laiks		04.2024.		12.2024.		04.2026.	
Zemes platība, kvm	15900	3329		4871		7702	
Darījuma cena, EUR		7000		6000		12000	
Zonējums	jauktas apbūves	savrupmāju apbūves		savrupmāju apbūves		savrupmāju apbūves	
Zemes vienību skaits	1	1		1		1	
Piebraukšana	laba	laba		laba		laba	
Apgrūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	ceļa servitūts	nav		nepiederošs šķūnis		nav	
Konfigurācija	regulāra	regulāra		regulāra		neregulāra	
Teritorijas stāvoklis	kopts	kopts		kopts		kopts	
Inženierkomunikācijas	nav	nav		nav		nav	
Darījuma cenas korekcijas faktori		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Īpašuma tiesību faktors		0%	7000	0%	6000	0%	12000
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors		5%	7350	5%	6300	0%	12000
Pārdošanas nosacījumu faktors		0%	7350	0%	6300	0%	12000
Finansēšanas nosacījumu faktors		0%	7350	0%	6300	0%	12000
Koriģētā darījuma cena, EUR		7350		6300		12000	
Vienības cena, EUR/ha		2,21		1,29		1,56	
Objekta atrašanās vietas faktors novadā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Objekta atrašanās vietas faktors pagasta daļā		-2%	-0,04	-2%	-0,03	-10%	-0,16
Atbilsība labākajam izmantošanas veidam		5%	0,11	5%	0,06	5%	0,08
Izmantošanas iespējas, sastāvs		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Objekta konfigurācija, sadalījums vairākās zemes vienībās		-1%	-0,02	-1%	-0,01	5%	0,08
Objekta reljefs		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Objekta platības faktors		-26%	-0,57	-22%	-0,28	-16%	-0,25
Labiekārtojums, inženiekomunikācijas		-10%	-735,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Piebraukšana		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Attīstības iespējas, apgrūtinājumi		-2%	-147,00	8%	504,00	-2%	-240,00
Kopējā korekcija		-36%	-0,79	-12%	-0,16	-18%	-0,28
Koriģētā vienības vērtība, EUR	1,28	1,41		1,14		1,28	
Novērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR						20293	
NOVĒRTĒJAMĀS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBA, NOAPAĻOJOT, EUR						**20300**	

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 uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējsabiedrības 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

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

5.8 Kopsavilkums

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un 9670 006 0374, kas atrodas **"Vecvirši", Matīšu pagastā, Valmieras novadā** un reģistrēts Matīšu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000430023, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 29.jūnijā* ir

20 300 (Divdesmit tūkstoši trīs simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

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

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Matīšu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000430023

Kadastra numurs: 96700060374

Nosaukums: Vecvirši

"Vecvirši", Matīšu pag., Valmieras nov.

Nodalījuma aktualizēts (07.12.2015., 400001266382) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9670 006 0374. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. Atdalīts no nekustama īpašuma "Virši", Matīšu pag., Burtnieku nov., Valmieras raj., LV-4210 (Matīšu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.163). ***Žurn. Nr. 300002406196, lēmums 28.03.2008., tiesnese Lolita Marovska*** ***Aktualizēts*** ***Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001266382)***		1.59 ha
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96700060374). ***Precizēts 07.12.2015., Žurn. Nr. 400001266382, tiesnese Lolita Marovska***		1.59 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Lauksaimniecības pakalpojumu kooperatīvā sabiedrība "Bauņi", nodokļu maksātāja kods 40003134936.	1	
1.2. Pamats: 2008. gada 11. marta nostiprinājuma lūgums. ***Žurn. Nr. 300002406196, lēmums 28.03.2008., tiesnese Lolita Marovska***		
2.1. Īpašnieks: BAUŅI, Lauksaimniecības pakalpojumu kooperatīvā sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003134936.	1/2	
2.2. Īpašnieks: ILZE ZARIŅA, personas kods [redacted]	1/2	
2.3. Pamats: 2015.gada 4.novembra pirkuma līgums. ***Žurn. Nr. 300003992668, lēmums 02.12.2015., tiesnese Lolita Marovska***		264.00 EUR
3.1. Persona: BAUŅI, Lauksaimniecības pakalpojumu kooperatīvā sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003134936. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: ILZE ZARIŅA, personas kods [redacted]	1	
3.3. Pamats: 2015.gada 5.novembra pirkuma līgums. ***Žurn. Nr. 300003992682, lēmums 02.12.2015., tiesnese Lolita Marovska***		264.00 EUR

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez [redacted] personas kods [redacted] rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
1.2. Pamats: 2020.gada 21.decembra hipotēkas līgums. ***Žurn. Nr. 300005269244, lēmums 04.01.2021., tiesnese Aija Grāve***

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālā zona. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	1.59 ha
1.2. Atzīme - valsts nozīmes kultūras pieminekļa Nr. 6906 "Matīšu luterāņu	1.59 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
baznīca" aizsagjoslas teritorija. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	
1.3. Atzīme - ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu DB 17258. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	1.59 ha
1.4. Atzīme - vietējās nozīmes arheoloģijas pieminekļa Nr. 2459 "Dronu senkapi" aizsagjoslas teritorija. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	0.26 ha
1.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	0.15 ha
1.6. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	0.02 ha
1.7. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	0.05 ha
1.8. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	0.13 ha
1.9. Atzīme - elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	0.09 ha
1.10. Pamats: 2008. gada 11. marta nostiprinājuma lūgums, zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. ***Žurn. Nr. 300002406196, lēmums 28.03.2008., tiesnese Lolita Marovska*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005269244)***	
2.1. Nostiprināta reālservitūta tiesība par labu nekustamam īpašumam "Silavirši", Matīšu pag., Burtnieku nov., Matīšu pagasta zemesgrāmata nodalījuma Nr.100000429993. 2.3. Pamats: 2015.gada 7.decembra servitūta līgums. ***Žurn. Nr. 300004010855, lēmums 30.12.2015., tiesnese Lolita Marovska***	1.59 ha

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10 (žurnāls Nr.300002406196, 20.03.2008). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. ***Žurn. Nr. 300005269244, lēmums 04.01.2021., tiesnese Aija Grāve***	

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: [redacted] personas kods [redacted] 1.2. Pamats: 2020.gada 21.decembra aizdevuma līgums, 2020.gada 21.decembra hipotēkas līgums. ***Žurn. Nr. 300005269244, lēmums 04.01.2021., tiesnese Aija Grāve***	20000.00 EUR

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: ILZE ZARIŅA. Pieprasījums izdarīts 25.05.2026 22:41:23.

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.

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96700060374	Vecvirši	1.59 ha	100000430023	-	Matīšu pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96700060374	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.5900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.5900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.4000
t.sk. Aramzemes platība:	1.4000
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:	0.1900
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

Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.5900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0034	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0831	ha
-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	1.5897	ha
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0088	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	1.5897	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0831	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1250	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
[redacted]	Ilze Zariņa	1/1	fiziska persona	96700060374	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Matīšu pagasta zemesgrāmata	02.12.2015	-
Matīšu pagasta zemesgrāmata	02.12.2015	-
Matīšu pagasta zemesgrāmata	28.03.2008	-

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


Kociņu parks
96700060278
967000602788001
96700060373
Matīšu pag.
96700060374
96700060266
Eglāji
Virši
96700060219
96700060129


96700060278
96700060373
96700060101
96700060077
96700060374
Matīšu pag.
96700060219
96700060129
Ozolu iela
Valsts reģionālais autoceļš P16 Valmiera – Matīši – Mārsalaca
Valmiera iela
96700060372
96700060102
Upes iela
Avotu iela
Skolas iela
96700060110

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 138

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

[redacted]

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors

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