

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Valmieras novada  
Brenguļu pagastā, „Rubeņi”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 29. aprīlis

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala  
Valmieras novada Brenguļu pagastā, „Rubeņi”, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	9646 006 0115	Brenguļu pagasta ZG nodalījums:	100000515237
Zemes vienības kadastra apzīmējums:	9464 006 0115		
Zemes platība, ha:	12,31	Citi būtiski apstākļi:	-

**Īpašumtiesības:**

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

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 1.02 ha; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.44 ha; - ceļa servitūta teritorija 0.08 ha.
-----------------------------------	--

**Zemes gabalu raksturojums:**

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9484 005 0047:

Platība, ha:	12,31	Forma:	Tuva trapecēi.
--------------	-------	--------	----------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	29.04.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel.nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 29. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 29. aprīlī ir **72 100 EUR** (septiņdesmit divi tūkstoši viens simts eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

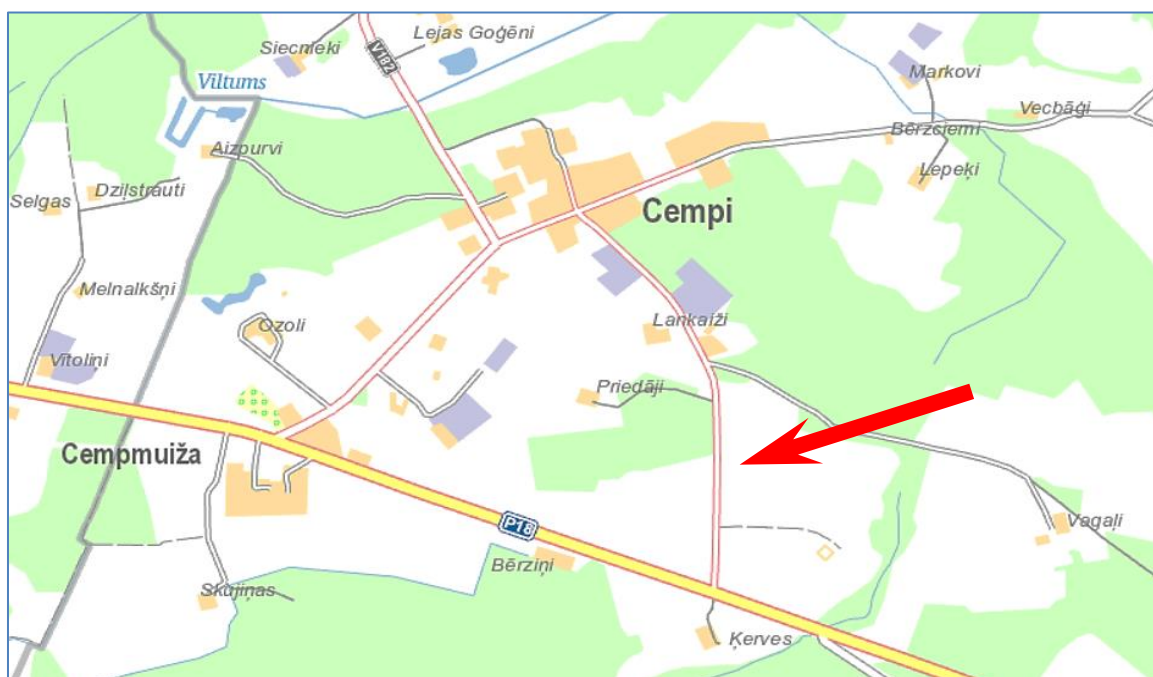
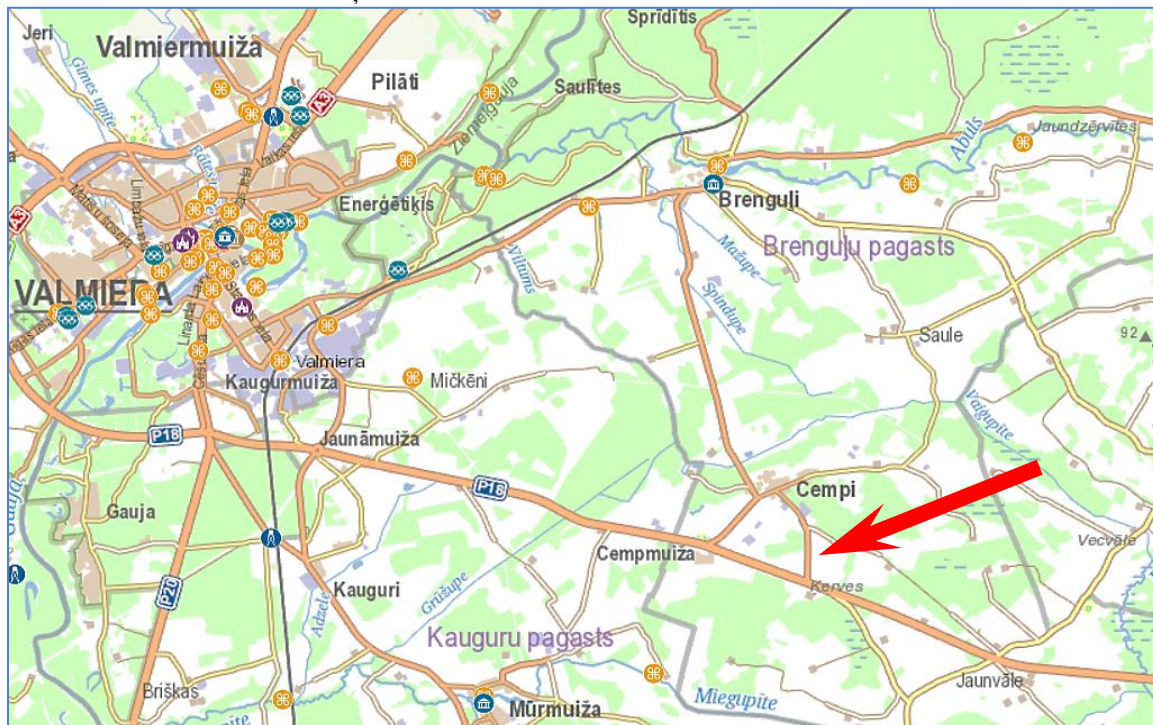
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	5
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	6
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>7</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	9
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	11
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>12</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>13</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Brenguļu pagastā, pie asfaltēta vietējas nozīmes autoceļa, aptuveni 260 m attālumā no asfaltētā reģionālā Latvijas autoceļa P18 Valmiera - Smiltene. Attālums līdz pagasta centram Brenguļiem ~ 6 km, attālums līdz novada centram Valmierai ~ 14 km.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, lauksaimnieciskās ražošanas rakstura apbūve. Objekta tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota, apkārtnes reljefs līdzens.

Tieša piekļūšana zemes gabalam iespējama pa asfaltētu un grants seguma autoceļu.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pagasta centram raksturīgākie infrastruktūras objekti atrodas Brenguļos, kas ir ~ 6 km attālumā. Citi nozīmīgākie sociālās

infrastrukturās objekti - izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, tirdzniecības, pakalpojumu, darījumu iestādes izvietotas Valmieras pilsētā, ~ 14 km attālumā.

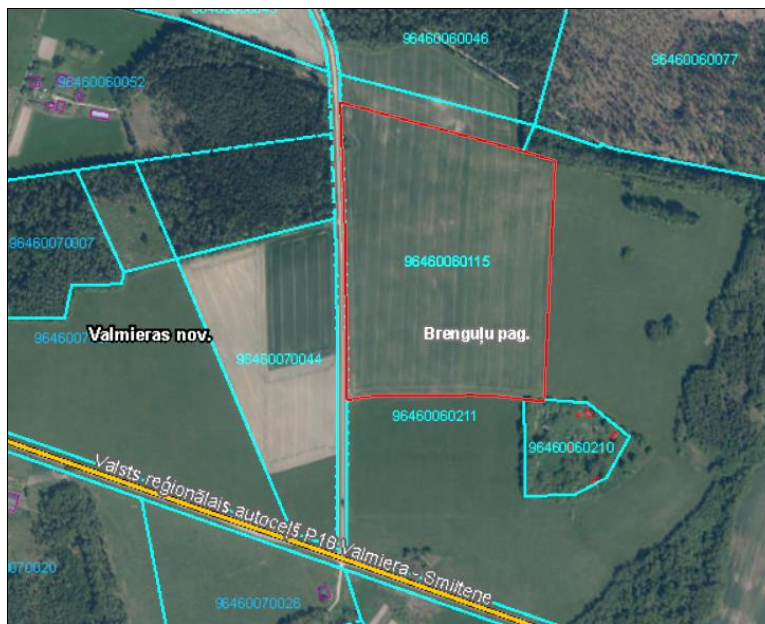
Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā slikts, to veido piepilsētas un starppilsētu autobusu līnijas, kuru pieturvietas atrodas 5,5 km attālumā. Vērtējamā īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši informatīvai izdrukai no kadastra informācijas sistēmas teksta datiem parādīts sekojošajā tabulā:

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējās zemes
1.	9646 006 0115	12,31	12,23	-	-	-	-	0,08	-	-
	<b>Kopā:</b>	<b>12,31</b>	<b>12,23</b>	-	-	-	-	<b>0,08</b>	-	-

platība: 12,31 ha;  
 forma: tuva trapecēi ;  
 reljefs: līdzens;  
 apaugums: aramzeme;  
 labiekārtojums: zeme ir meliorēta;  
 nožogojums: -;  
 inženiertīkli: -;  
 LIZ novērtējums ballēs: 45.



Zemes gabals robežojas ar līdzīga apauguma zemes gabaliem, piebraucamiem ceļiem un zemes gabalu, uz kura atrodas viengimenes dzīvojamā māja ar piemājas saimniecību. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, kas neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu.

**1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

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

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

#### **Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.**

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

***Atlikuma produktivitāte** ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.*

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

**Labākās un efektīvākās izmantošanas princips.** Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

**Aizvietošanas princips** (angl.-*substitution*) nosaka, ka zemes gabala tirgus vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

**Piedāvājuma un pieprasījuma princips** nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

**Paredzēšanas princips** (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

**Atbilstības princips** (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

**Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips** nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

#### **Zemes vērtēšanas pieejas.**

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Salescomparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Groundrentcapitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Landresidualtechnique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivisiondevelopmentanalysis).*

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

## 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana lauksaimniecībai.**

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



### **3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

---

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu tuvākajā apkārtnē.

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

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

Lauksaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū.

Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā. Starp Objekta apkārtnē esošajiem zemniekiem vērojama konkurence gan par zemes gabalu iegādi, gan nomu. Lauksaimniecībā izmantojamo neiekoptu zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 4 000 – 5 800 EUR/ha. Lielāku, iekoptu lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas.

#### **3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

##### Pozitīvie:

- ērti piekļūšanas apstākļi;
- zeme tiek apstrādāta;
- zeme ir meliorēta.

##### Negatīvie:

- ir vairākas aizsargjoslas.

#### **3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi, uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabala platību un atļauto izmantošanu. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta reģionā.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- 1) īpašumu Valmieras novada Sēļu pagastā, "Jaunbebri" (kadastra nr. 9682 001 0120). Zemes gabals ar kopējo platību 14,6 ha, t.sk. 0,14 ha zeme zem ūdeņiem, 0,12 ha zeme zem ceļiem, 0,17 ha pārējās zemes. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam pa grants ceļu. Zeme nav meliorēta. LIZ novērtējums 43 balles. Īpašums pārdots 13.02.2024. par 80 300 EUR.



- 2) īpašumu Valmieras novada Brenguļu pagastā, "Rudiņzeme" (kadastra nr. 9646 005 0112). Zemes gabals ar kopējo platību 14,05 ha, t.sk. 0,2 ha krūmāji, 0,3 ha zeme zem ūdeņiem, 0,26 ha zeme zem ceļiem, 0,27 ha pārējās zemes. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam pa gruntī iebrauktu ceļu. Zeme nav meliorēta, LIZ novērtējums 45 balles. Īpašums pārdots 25.10.2023. par 73 060 EUR.



- 3) īpašumu Valmieras novada Skaņkalnes pagastā, "Liellaņģi" (kadastra nr. 9684 003 0125). Zemes gabals ar kopējo platību 9,8 ha, t.sk. 0,6 ha zeme zem ūdeņiem. Zemes gabals tiek apsaimniekots. Piekļūšana zemes gabalam no grants ceļa. Zeme nav meliorēta, LIZ novērtējums 35 balles. Īpašums pārdots 23.08.2023. par 54 000 EUR.



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3	
	Valmieras novada Brenguļu pagastā, "Rubeņi"	Valmieras novada Sēļu pagastā, "Jaunbebri"		Valmieras novada Brenguļu pagastā, "Rudiņzeme"		Valmieras novada Skanķalnes pagastā, "Liellaņģi"	
Zemes gabala platība, ha	12,31	14,6		14,05		9,8	
Pārdevuma cena, EUR		80 300		73 060		54 000	
Darījuma laiks		13.02.2024.		25.10.2023.		23.08.2023.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		5 500		5 200		5 510	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5 500		EUR 5 200		EUR 5 510	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5 500		EUR 5 200		EUR 5 510	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5 500		EUR 5 200		EUR 5 510	
4. Īpašuma novietojums reģionā		sliktāks	2%	sliktāks	1%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 5 610		EUR 5 252		EUR 5 510	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	-1%	lielāks	-1%	mazāks	2%
- lauksaimniecības zemes īpatsvars		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		sliktāki	2%	sliktāki	3%	sliktāki	2%
- izmantošanas iespējas, atbilstība labākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabalu skaits		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes auglība		sliktāk	0,5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- meliorācijas sistēmas		sliktāk	3%	sliktāk	3%	sliktāk	3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			5%		7%		12%
		EUR 5 862		EUR 5 620		EUR 6 171	
Pārreķinu koeficients		7%		8%		12%	
Pārreķinu korekcija		EUR 362		EUR 420		EUR 661	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 5 862		EUR 5 620		EUR 6 171	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 85 592		EUR 78 956		EUR 60 480	
6. Citi faktori:							
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 85 592		EUR 78 956		EUR 60 480	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		5862		5620		6171	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0,3		0,4		0,3	
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 5 858</b>					
<b>Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība</b>		<b>EUR 72 112</b>					

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 72 112.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo zemes gabali visbiežāk tiek pirkti, nevis nomāti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

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

Attiecīgi galīgā noteiktā zemes gabala ar kopējo platību 12,31 ha tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 72 100**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Valmieras novada Brenguļu pagastā, „Rubeņi”, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 29. aprīlī ir **72 100 EUR** (septiņdesmit divi tūkstoši viens simts eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecināšie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**