



2023.gada 24.augustā

Atzinums par nekustamā īpašuma **daļas**, kas atrodas
Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, "Brandeļi"
tirgus vērtību

SIA "VTU Valmiera"

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9664 009 0048, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, "Brandeļi"**, ir reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.483 **daļas** (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību

Viss nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 67508 m², administratīvā korpusa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 001 un kopējo platību 1925.4 m², ražošanas sagatavošanas korpusa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 004 un kopējo platību 878.3 m², remontdarbnīcas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 005 un kopējo platību 675.9 m², katlu mājas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 007 un kopējo platību 504.5 m², virsbūvju un riepju ceha ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 008 un kopējo platību 1077.4 m², galvenās ražošanas korpusa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 009 un kopējo platību 4581.9 m², ražošanas korpusa TA profilaktoriņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 010 un kopējo platību 1628.4 m², noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 012 un kopējo platību 457 m², noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 013 un kopējo platību 502.2 m², kontroles-caurlaides punkta ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 014 un kopējo platību 447.4 m², noliktavas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 015 un kopējo platību 294.9 m², siltummezgla ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 016 un kopējo platību 81.4 m², transformatoru apakšstacijas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 022 un kopējo platību 84.3 m², dūmvadu skursteņa ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 024.

Pēc Pasūtītāja pieprasījuma, ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta jaunveidojama zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0198 un kopējo platību 0,0694 ha Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, "Laukums", kas tiks reģistrēts zemesgrāmatā kā patstāvīgs nekustamais īpašums (2023.gada 28.jūlija Valmieras novada pašvaldības zemes ierīcības komisijas lēmums).

Atzinums paredzēts SIA "VTU Valmiera" 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. 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 daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9664 009 0048, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, "Brandeļi"** un reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.483 **jaunveidojamās daļas „Laukums”, Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads, 2023.gada 17.augustā*** visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

6 100 (seši tūkstoši viens simts) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja vērtējamais īpašums ir reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatā kā patstāvīgs nekustamais īpašums, 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
Anis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

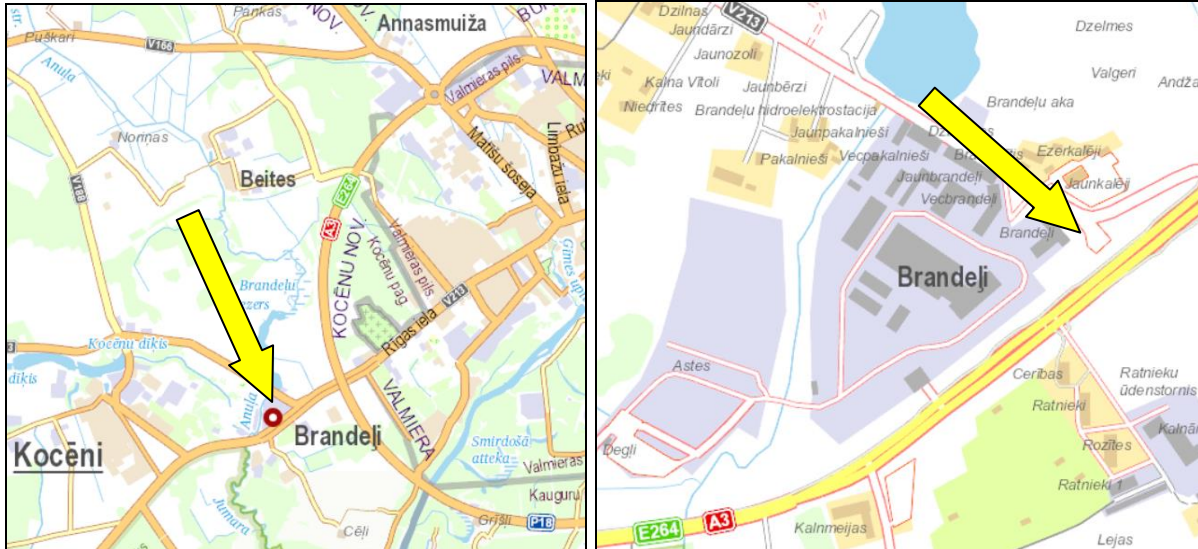
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 9664 009 0198 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas 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

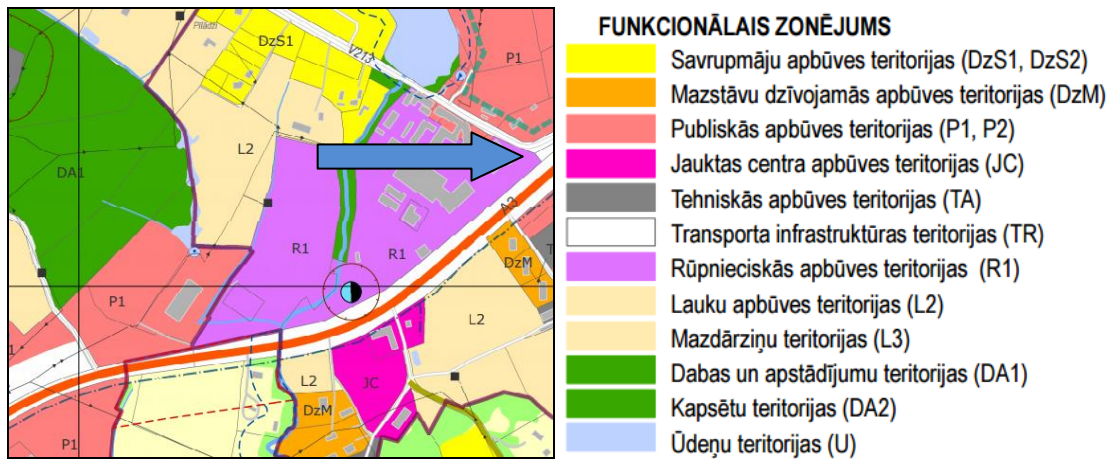
1.1 Vērtējamais īpašums	Daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, "Brandeļi", pēc atdalīšanas – „Laukums”, Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "VTU Valmiera".
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 17.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	VTU VALMIERA, SIA, nodokļu maksātāja kods 40003004220.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0198 un kopējo platību 694m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Asfaltēta automašīnu novietne.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Atsevišķi nodalītas atklātās autostāvvietas teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Autostāvvietu teritorija.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.483 datorizdruka. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2023.gada 28.jūlija Valmieras novada pašvaldības zemes ierīcības komisijas lēmuma datorizdruka. SIA „Vidzemes mērnieks”31.05.2023. izgatavotā zemes ierīcības projekta kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.483 III.daļas 1.iedaļa minētie apgrūtinājumi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatā kā patstāvīgs nekustamais īpašums; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, ja vien par to nav minēts vērtējuma atskaitē; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem; - veicot zemes vienības instrumentālo uzmērīšanu, tās platība būtiski neatšķirsies no zemes ierīcības projektā plānotās un aprēķinos izmantotās platības (694 m ²).

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz īpašumu no Valmieras – Mujānu autoceļa	Skats uz zemes D daļu
	
Skats uz Zemes D daļu	Skats uz zemes ZR, R daļu
	
Skats uz zemes Z daļu	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kocēnu novadā, Kocēnu pagasta A daļā, Valmieras piepilsētā, pie autoceļa Valmiera – Rīga un Valmiera - Mujāni.

Līdz Kocēnu pagasta centram ir aptuveni 2 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu, līdz Valmierai – 0.5km. Sabiedriskā transporta kustību uz Kocēnu pagasta centru, Valmieru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa Valmiera- Rīga.

	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 Kocēnu pagastā, Brandeļos uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0198 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst projektētā zemes vienība ar kopējo platību 694 m² un kadastra apzīmējumu 9664 009 0198.

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Valmiera - Mujāni, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Valmiera - Mujāni autoceļā ir neliela. Kopumā piebraukšana zemes vienībam ar autotransportu ir ērta.

Pie Zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir trapecveida forma un tas ir ar līdzenu reljefu, nelielu nogāzi ZR virzienā. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots autostāvvietas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienību aizņem asfaltēts laukums.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

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 pieeja 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 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 Kocēnu novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums šobrīd atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā, bet, saskaņā ar 2023.gada 28.jūlija Valmieras novada pašvaldības zemes ierīcības komisijas lēmumu, zemes vienībai ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – atsevišķi nodalītas atklātās autostāvvietas.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido komercēkas un autotransporta uzņēmumi, darbnīcas, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir autostāvvietu vajadzībām piemērota zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

“Latvijas ekonomikas izaugsme otrajā ceturksnī ielīdēja mīnusos, bet darba tirgū, kas parasti ekonomikas vējiem seko ar novēlošanos, situācija joprojām bija stabila. Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) publicētie dati liecina, ka bezdarba līmenis šī gada otrajā ceturksnī bijis 6.4%. Darba meklētāju īpatsvars saglabāties nemainīgs, salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni, bet bijis nedaudz zemāks nekā pirms gada. Savukārt nodarbināto skaits nedaudz kāpis – par 0.3%. Ekonomisko situāciju valstī turpina ietekmēt globālā nenoteiktība, kā arī inflācijas izraisītais cenu pieaugums un pieaugošās Eiropas Centrālās bankas likmes. Vienlaikus, tautsaimniecība apliecina spēju pielāgoties šai situācijai un redzams, ka inflācija, lielākoties enerģētikas izmaksu samazinājuma dēļ, ir sākusi mazināties” liecina Swedbank ekonomistu dati.

Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamas cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz māsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām.

Pēdējā gada laikā Kocēnu pagasta zemesgrāmatā ir reģistrēti divi darījumi ar apbūvei paredzētiem zemes īpašumiem, no kuriem neviens nav plānots komercapbūvei. Piedāvājumā esošu apbūves zemes īpašumu skaits Valmieras novadā, Kocēnu pagastā ir aptuveni deviņi.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums rajonā	X		
2. Īpašuma novietojums pagasta 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 analogu 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 tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

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

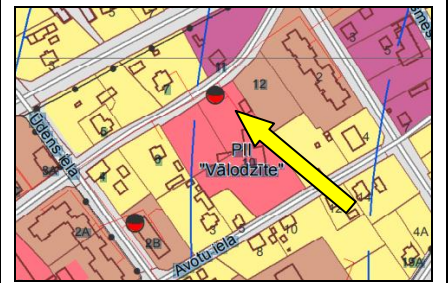
Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

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

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem, Valmieras novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu īpašumu pēdējā gada laikā ir notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi zemes īpašumiem citos novados / citās pilsētās ar līdzīgu cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Valmiera Z-389;ID1586142). Nekustamā īpašuma Valmierā, Smiltenes ielā, sastāvs: publiskai apbūvei paredzēta, daļēji apbūvēta zeme ar kopējo platību 1681 m². Zeme ir labiekārtota. Īpašums pārdots 2023.gada februārī, pārdošanas cena bija 12 600 EUR, jeb 7 EUR /m².



Objekts Nr.2. (Valmiera Z-390;ID1619427). Nekustamā īpašuma Valmierā, Vekteru ielā, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta, neapbūvēta zeme ar kopējo platību 1932 m². Zeme ar regulāru konfigurāciju. Īpašums pārdots 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 13 000 EUR, jeb 7 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Cēsis Z-491;ID1092258). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Cēsis, Dzintara ielā, sastāvs: publiskai apbūvei paredzēta, neapbūvēta zeme ar kopējo platību 253 m². Izteikti neregulārs grantēts laukums, kas pievienots ielai. Īpašums pārdots 2021.gada janvārī, pārdošanas cena bija 1 400 EUR jeb 6 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	12 600		13 000		1 400	
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 ...	2023.gada februāris	1,00	2023.gada maijs	1,00	2021.gada janvāris	1,10
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	12 600		13 000		1 540	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	1 681		1 932		253	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	7,50		6,73		6,09	
1. Zemes gabala novietojums rajonā ...	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10
2. Zemes gabala novietojums rajona daļā ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,10	Labāks	0,95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,10	Lielāks	1,12	Mazāks	0,95
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0,99	Labāka	0,99	Sliktāka	1,20
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,20	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, apbūve u.c.) ...	Lielāki	1,20	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0,90	Labāka	0,90	Sliktāka	1,20
Kopējais korekcijas koeficients, %	19,00		31,00		40,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	8,92		8,81		8,52	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					8,8	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²					694	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					6 100	

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" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis 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 pārliecību:

- 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 apmaksā 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 daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9664 009 0048, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, "Brandeļi"** un reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.483 **jaunveidojamās daļas „Laukums”, Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads, 2023.gada 17.augustā*** visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

6 100 (seši tūkstoši viens simts) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja vērtējamais īpašums ir reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatā kā patstāvīgs nekustamais īpašums, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja Zemes vienības 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 483

Kadastra numurs: 96640090048

Nosaukums: Brandeļi

"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 9664- 009- 0048. <i>Žurn. Nr. 2054, lēmums 22.05.2000., tiesnese Lolita Marovska</i>		117815 m ²
2.1. Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300001914378, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>		6.7508 ha
3.1. Pievienots ēku (būvju) nekustams īpašums "Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000222806) visā tā sastāvā - divdesmit būves.		
3.2. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 001).		
3.3. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 004).		
3.4. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 005).		
3.5. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 006).		
3.6. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 007).		
3.7. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 008).		
3.8. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 009).		
3.9. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 010).		
3.10. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 012).		
3.11. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 013).		
3.12. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 014).		
3.13. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 015).		
3.14. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 016).		
3.15. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 017).		
3.16. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 018).		
3.17. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 019).		
3.18. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 020).		
3.19. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 022).		
3.20. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 023).		
3.21. Būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 024).		
3.22. Pēc pievienošanas nekustams īpašums sastāv no zemes gabala un divdesmit būvēm. <i>Žurn. Nr. 300002716122, lēmums 06.08.2009., tiesnese Lolita Marovska</i>		6.7508 ha
4.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc būvju nojaukšanas:		
4.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96640090048).		6.7508 ha
4.3. Būve (kadastra apzīmējums 96640090048001).		
4.4. Būve (kadastra apzīmējums 96640090048004).		
4.5. Būve (kadastra apzīmējums 96640090048005).		
4.6. Būve (kadastra apzīmējums 96640090048007).		
4.7. Būve (kadastra apzīmējums 96640090048008).		
4.8. Būve (kadastra apzīmējums 96640090048009).		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300001914378)	
3.1. Atzīme - apakšzemes kabeļu sakaru līnijas 5 m aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300001914378)	1269 m ²
4.1. Atzīme - koplietošanas segtās ūdensnotekas 4 m aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300001914378)	572 m ²
5.1. Pamats: 2000. gada 10. maija uzzīņa par nekustamo īpašumu nr. 231. <i>Žurn. Nr. 2054, lēmums 22.05.2000., tiesnese Lolīta Marovska</i> <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300001914378)	
6.1. Nostiprinātas zemes servitūta tiesības telekomunikāciju izveidošanai, attīstīšanai, ekspluatācijai un rekonstrukcijai saskaņā ar līguma noteikumiem. Tiesības ieguvējs: LATTELEKOM SIA, kopuzņēmums - sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003052786. Pamats: 2003. gada 2. oktobra servitūta līgums Nr. 09-9/189. <i>Žurn. Nr. 30000606516, lēmums 28.11.2003., tiesnese Antra Bušmane</i>	500 m ²
7.1. Atzīme - aizsargjosla gar valsts galveno autoceļu A3.	3.4247 ha
7.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras autoceļu V 213.	0.0636 ha
7.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras autoceļu V 213.	0.0298 ha
7.4. Atzīme - ūdensteces aizsargjoslas teritorija lauku apvidos.	2.1533 ha
7.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektrisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju.	0.0988 ha
7.6. Atzīme - ceļa servitūts.	0.081 ha
7.7. Atzīme - aizsargjosla ap atklātiem notekūdeņu attīrīšanas filtrācijas laukiem.	0.4912 ha
7.8. Pamats: zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300001914378, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolīta Marovska</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr. 1.1., 2.1., 3.1., 4.1. un 5.1. (žurnāla Nr. 2054, 2000). Pamats: 2007. gada 31. janvāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001914378, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolīta Marovska</i>	

Cītu 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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 14.08.2023. 17:18:10.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme: Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

24.08.23 10:49

Ekrānizdruka

96640090048004	1/1	14999	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048005	1/1	11543	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048007	1/1	7106	"Krustmala", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048008	1/1	20694	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048009	1/1	80086	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048010	1/1	35448	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048012	1/1	12906	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048013	1/1	14410	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048014	1/1	12987	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048015	1/1	7884	"Krustmala", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048016	1/1	1147	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048022	1/1	1619	"Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090048024	1/1	1306	"Krustmala", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	6.7508
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:	0.0782
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0782
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	6.5916
Zemes zem ceļiem platība:	0.0810
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/3

24.08.23 10:49

Ekrānizdruka

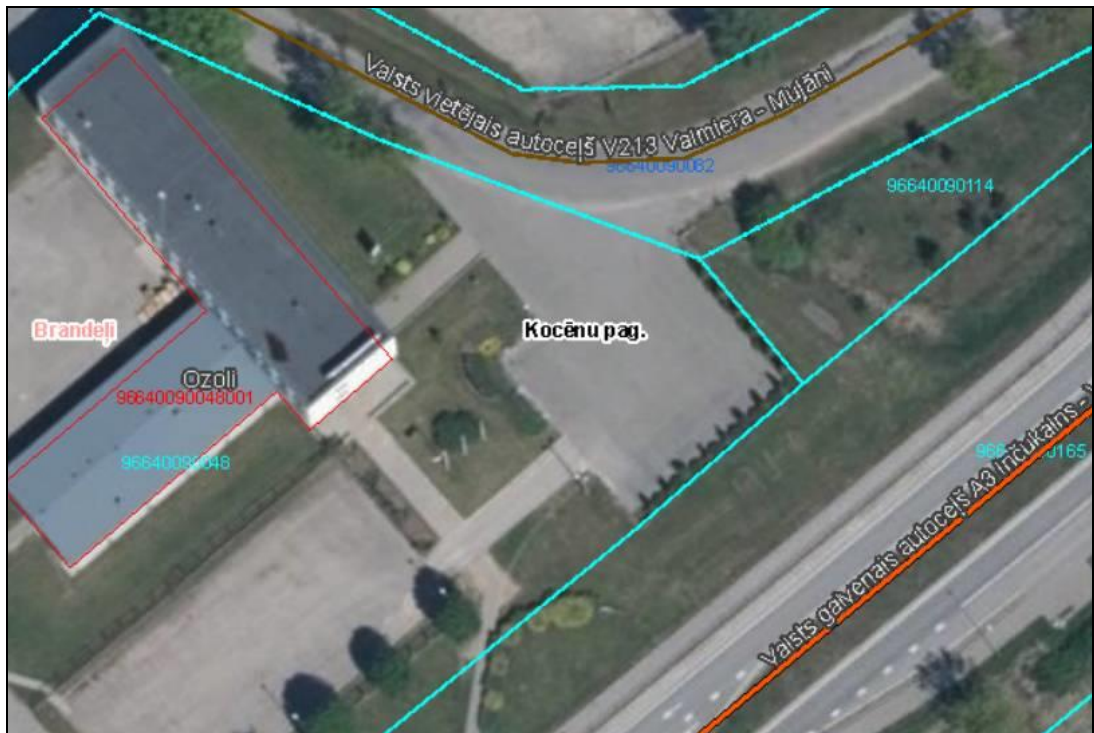
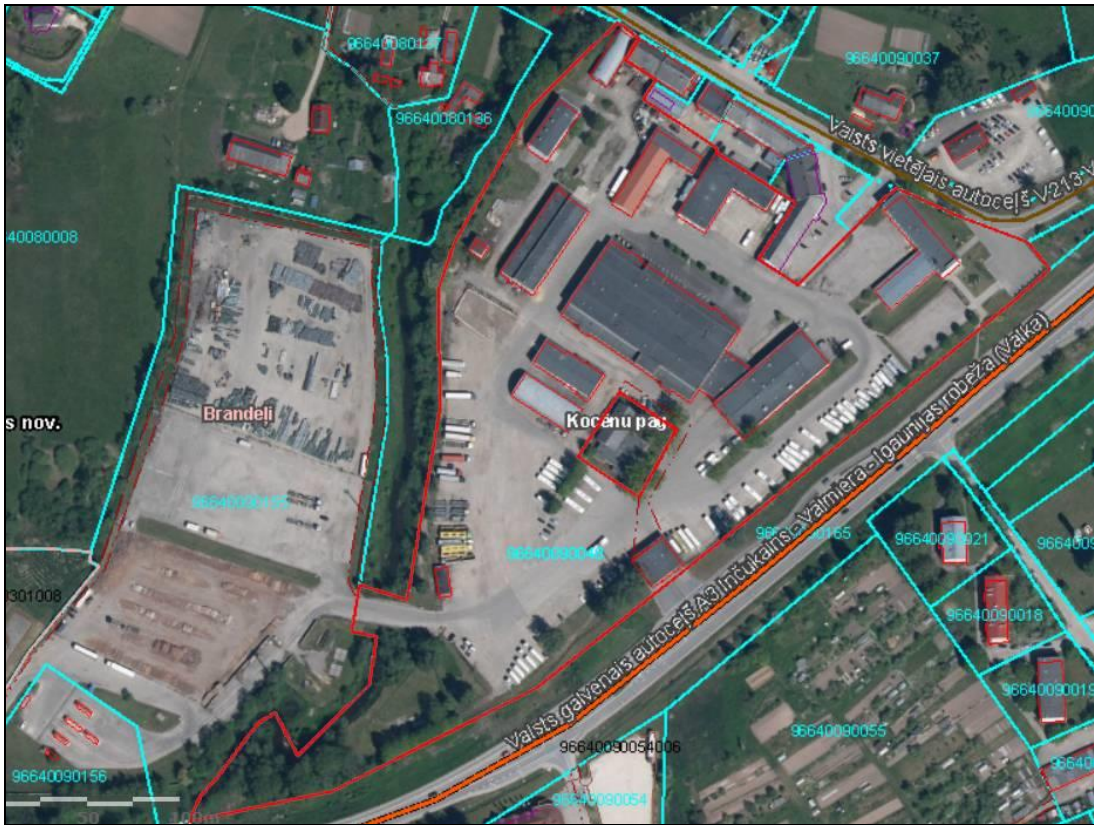
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	6.7508	ha

Apgrūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.02.2013	12030304	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem	5.8926	ha
2	08.02.2013	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0294	ha
3	08.02.2013	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0320	ha
4	08.02.2013	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0810	ha

Mērniecība		
Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Jānis Rags	04.12.2006

Zemesgrāmata		
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	25.11.2014	-
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	06.08.2009	-
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	18.07.2007	-
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	14.02.2007	-
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	22.05.2000	-

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



NORAKSTS



LATVIJAS REPUBLIKA
VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAS ZEMES IERĪCĪBAS KOMISIJA

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Tālrunis 64207120, e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv, www.valmierasnovads.lv

LĒMUMS
Valmierā

2023.gada 28.jūlijā

Nr. 220
(protokols Nr. 11,5.§)

**Par zemes ierīcības projekta "Brandeļi" un
"Vecpagasti", Kocēnu pagastā, Valmieras
novadā, apstiprināšanu**

Pamatojoties uz Zemes ierīcības likuma 19.pantu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 14.punktu un 9.panta pirmās daļas 1.punktu, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma 11.panta trešo daļu un 13.panta ceturto daļu, Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta 29.06.2021. noteikumu Nr.455 "Adresācijas noteikumi" 2.punkta 2.9 un 2.10.apakšpunktu un 32.punktu, Ministru kabineta 10.04.2012. noteikumu Nr.263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 47.punktu, Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr.505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 26.punktu un 28.punkta 28.1. un 28.2.apakšpunktiem, Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumiem Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība", Kocēnu novada pašvaldības 13.11.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.32/2013 "Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.–2025. gadam grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", apstiprināti ar Kocēnu novada domes 13.11.2013. lēmumu Nr.6 (1.§), Valmieras novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas 24.02.2023. lēmumu Nr.77 (protokols Nr.3, 34.§) "Par zemes ierīcības projekta izstrādāšanu nekustamajiem īpašumiem "Brandeļi" un "Vecpagasti", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā", saskaņā ar SIA "VIDZEMES MĒRNIEKS", reģistrācijas Nr.44103030828, juridiskā adrese Rīgas iela 45A, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201, 29.06.2023. iesniegumu (reģistrēts Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 29.06.2023. ar Nr.3.26.3/23/219), zemes ierīkotāja Raita Kozulāna (sertifikāta Nr.AA0021), 31.05.2023. izstrādāto zemes ierīcības projektu nekustamo īpašumu "Brandeļi", un "Vecpagasti", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā un SIA "VTU VALMIERA", vienotais reģistrācijas Nr.40003004220, valdes priekšsēdētāja Aigara Vītola 06.07.2023. iesniegumu (reģistrēts Pašvaldībā ar Nr.3.26.3/23/224) par nosaukumu piešķiršanu projektētajām zemes vienībām pamatojoties uz izstrādāto zemes ierīcības projektu īpašumiem "Brandeļi" un "Vecpagasti", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā un Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem,

Pašvaldības Zemes ierīcības komisija, balsojot: ar 7 balsīm "Par" (Baiba Daneviča, Evija Nagle, Jānis Dainis, Juris Zariņš, Kristiāna Buldure, Lauma Melece, Santa Fromberga), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, nolēmj:

1. apstiprināt SIA "VIDZEMES MĒRNIEKS", zemes ierīkotāja Raita Kozulāna 2023.gada 31.maijā izstrādāto zemes ierīcības projektu nekustamā īpašuma "Brandeļi", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, īpašuma kadastra Nr. 9664 009 0048, zemes vienības 6,7508 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 sadalīšanai atdalot trīs zemes vienības un pie

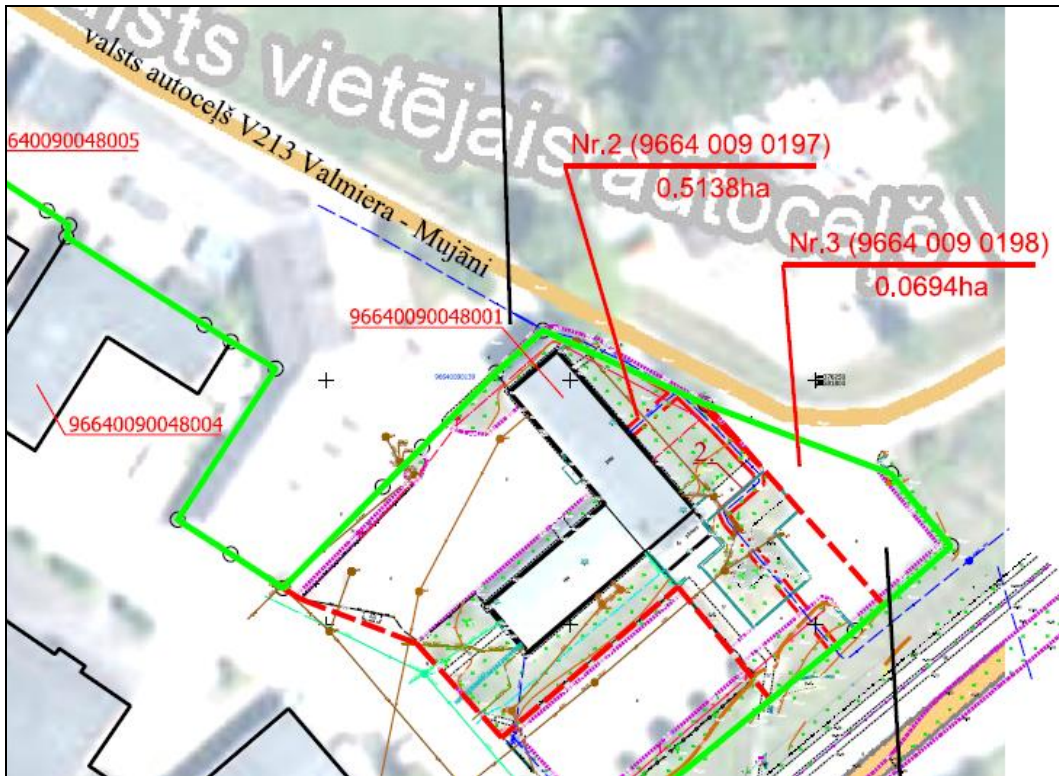
paliekošās daļas pievienot (zemes robežu pārkārtošana) nekustamā īpašuma "Vecpagasti", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra Nr. 9664 009 0115, zemes vienību 0,1596 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0115 (turpmāk – ZIP);

2. piešķirt nosaukumu "Krastmala" no jauna veidojamam nekustamajam īpašumam, kas sastāv no projektētās zemes vienības Nr.1 ar plānoto platību 0,3748 ha ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0196 (saskaņā ar ZIP), zemes vienībai noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, mērķa kods 1001. Zemes vienībai piešķirt adresi "Krastmala", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads un uz tās atrodošām būvēm ar kadastra apzīmējumiem 9664 009 0048 007, 9664 009 0048 015 un 9664 009 0048 024 mainīt adresi no "Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads uz "Krastmala", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads;
3. piešķirt nosaukumu "Ozoli" no jauna veidojamam nekustamajam īpašumam, kas sastāv no projektētās zemes vienības Nr.2 ar plānoto platību 0,5138 ha ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0197 (saskaņā ar ZIP), zemes vienībai noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – komercdarbības objektu apbūve, mērķa kods 0801. Zemes vienībai piešķirt adresi "Ozoli", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads un uz tās atrodošai būvei ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 001 mainīt adresi no "Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads uz "Ozoli", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads;
4. piešķirt nosaukumu "Laukums" no jauna veidojamam nekustamajam īpašumam, kas sastāv no projektētās zemes vienības Nr.3 ar plānoto platību 0,0694 ha ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0198 (saskaņā ar ZIP), zemes vienībai noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – atsevišķi nodalītas atklātās autostāvvietas, mērķa kods 1105;
5. saglabāt nekustamā īpašuma "Brandeļi", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, īpašuma kadastra Nr.9664 009 0048, sastāvā projektēto zemes vienību Nr.4, ar plānoto platību 5,9524 ha ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0199(saskaņā ar ZIP), zemes vienībai noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – komercdarbības objektu apbūve, mērķa kods 0801. Zemes vienībai piešķirt adresi "Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads un uz tās atrodošām būvēm ar kadastra apzīmējumiem 9664 009 0048 004, 9664 009 0048 005, 9664 009 0048 008, 9664 009 0048 009, 9664 009 0048 010, 9664 009 0048 012, 9664 009 0048 013, 9664 009 0048 014, 9664 009 0048 016 un 9664 009 0048 022saglabāt adresi "Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads;
6. norādīt, ka ZIP un tā grozījumi īstenojami četru gadu laikā pēc ZIP apstiprināšanas saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 22.pantu.

Pielikumā: Zemes ierīcības projekts "Brandeļi un "Vecpagasti", Kocēnu pagasts, Valmieras novads uz 1 (vienas) lappuses.

Šo lēmumu var apstrīdēt Valmieras novada pašvaldības domē (Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201) Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no lēmuma paziņošanas dienas.

Komisijas priekšsēdētājs _____ (personiskais paraksts) _____ Juris Zariņš
NORAKSTS PAREIZS
Valmieras novada Centrālās pārvaldes
Dokumentu pārvaldības un klientu apkalpošanas
centra biroja administratore
(datums – elektroniskā paraksta laika zīmoga datums) _____ Natālija Frunza





LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

