

**ATSKAITE**  
**par nekustamā īpašuma**  
**Valmieras novadā, Vaidavas pagastā, „Veckošas”**  
**novērtējumu**



Novērtējuma datums: 2023. gada 21.februāris

2023. gada 22.februārī  
Valmieras novada pašvaldībai

Par nekustamā īpašuma  
Valmieras novadā, Vaidavas pagastā, „Veckošas”  
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Vaidavas pagastā, „Veckošas”, ar kadastra Nr.9688 006 0101**, kas reģistrēts Vaidavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000517757, un sastāv no zemes vienības ar kopējo platību 0,108 ha, šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 9688 006 0101 001 un kopējo platību 208,2 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), tirgus vērtības aprēķinu.

Atzinums paredzēts Valmieras novada pašvaldības vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Esmu apkopojusi izpētes un vērtēšanas analīzes datus uz novērtējuma datumu - 2023. gada 21.februāri. Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu.

Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņēmumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 16 lapaspusēs (neskaitot pielikumu), esmu nonākusi pie secinājuma, ka nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Vaidavas pagastā, „Veckošas”**,

**tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2023. gada 21.februāri ir**

**EUR 300 (TRĪS SIMTI EIRO).**

*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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Vērtētāja ir izmantojusi klienta iesniegtās dokumentu kopijas un citu informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Vairums pieņēmumu, aprēķinu un secinājumu, kas lietoti novērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās.

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

Pateicos par sadarbību! Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīga, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26387850.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja  
Valgunda Razminoviča  
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

*Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.*

## SATURA RĀDĪTĀJS

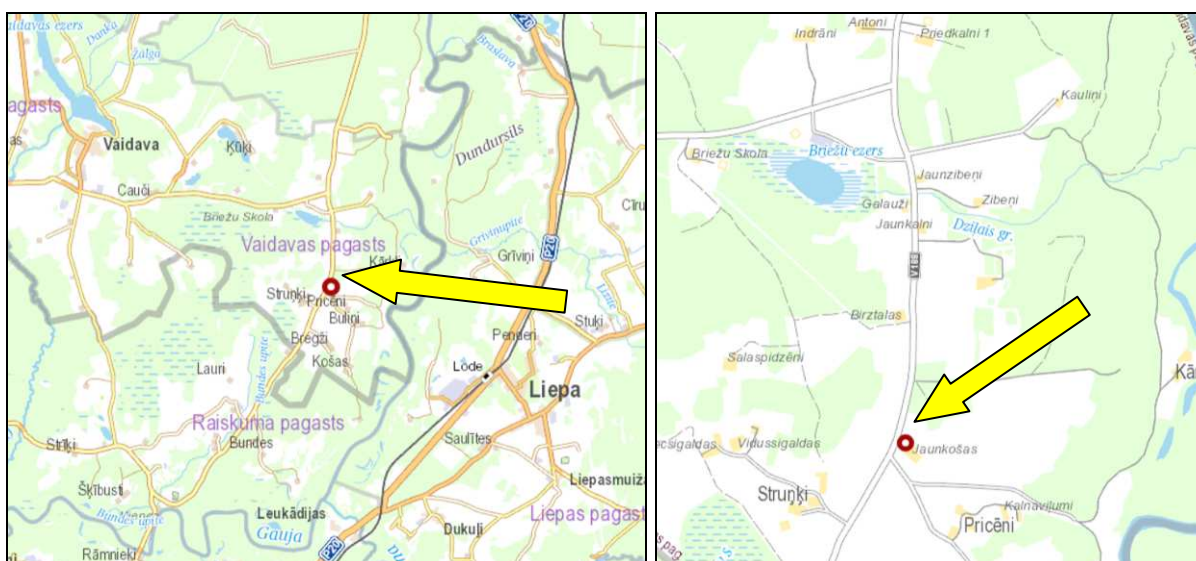
<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU.....</b>	<b>4</b>
<b>NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....</b>	<b>5</b>
Novērtējamais objekts.....	7
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr. ....	7
Īpašnieks .....	7
Vērtējuma uzdevums .....	7
<b>NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....</b>	<b>7</b>
<b>OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>7</b>
Zemes vienības apraksts .....	7
Apbūves apraksts .....	7
Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml. ....	8
Citas vērtību ietekmējošas īpašības .....	8
<b>VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS.....</b>	<b>8</b>
Tirgus vērtības definīcija .....	8
Vērtēšanas metodika .....	8
<b>Izmaksu pieejas teorētiskais pamatojums .....</b>	<b>8</b>
<b>Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums .....</b>	<b>9</b>
<b>Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums .....</b>	<b>9</b>
<b>Iegūto rezultātu salīdzinājums.....</b>	<b>10</b>
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>10</b>
Objekta vērtēšana un pieņēmumi.....	10
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	11
Tirgus situācija.....	11
Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas.....	13
<b>SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....</b>	<b>14</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>15</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>16</b>

## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

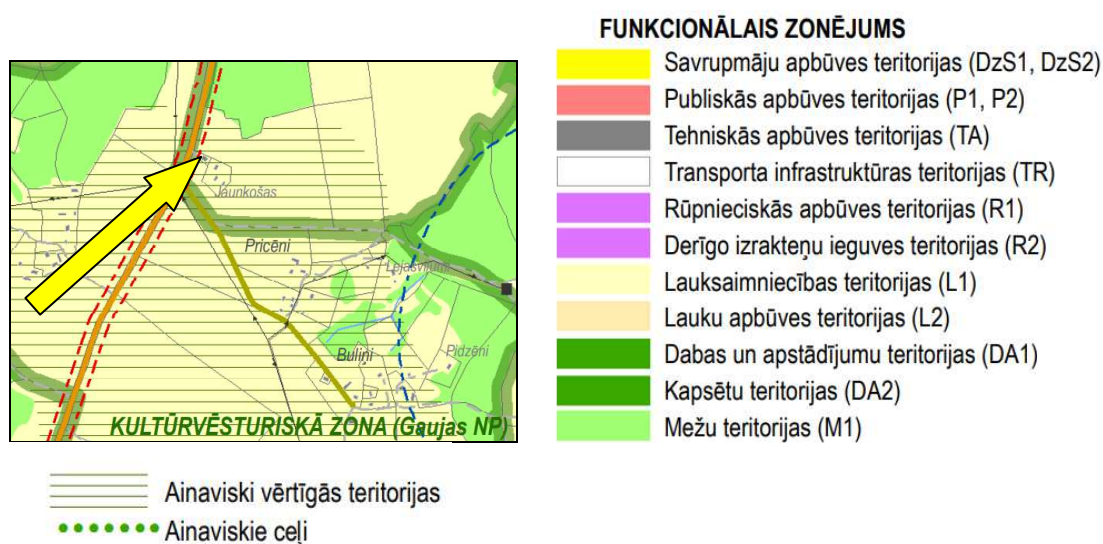
<b>Novērtējamais objekts</b>	Nekustamais īpašums – paļīgēka un zeme.
<b>Adrese</b>	Valmieras novads, Vaidavas pagasts, „Veckošas”.
<b>Vērtēšanas datums</b>	2023. gada 21.februāris.
<b>Vērtēšanas uzdevums</b>	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2023. gada 21.februārī.
<b>Īpašumtiesības</b>	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
<b>Kadastra numurs</b>	9688 006 0101.
<b>Zeme</b>	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9688 006 0101 un kopējo platību 0,108 ha.
<b>Apbūve</b>	Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 9688 006 0101 001 un kopējo platību 208,2 m <sup>2</sup> .
<b>Atrašanās vieta</b>	Novērtējamais objekts atrodas Valmieras novadā, Vaidavas pagasta DA daļā, starp V188 autoceļu un Gaujas upi.
<b>Pašreizējais izmantošanas veids</b>	Neapsaimniekota šķūņa ēka un zeme tās uzturēšanai.
<b>Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu</b>	Lauksaimniecības teritorija.
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Esošā šķūņa demontāža, zeme lauksaimniecībai vai blakus esošās apbūves uzturēšanai.
<b>Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi</b>	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,0235 ha; - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija – 0,108 ha; - ceļa servitūta teritorija – 0,0145 ha.
<b>Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi</b>	Nav zināmi.
<b>Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 300 (TRĪS SIMTI EIRO).</b>
<b>Īpašie pieņēmumi</b>	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām (ja vien par to nav minēts novērtējuma atskaitē), un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

### Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no ceļa



Skats uz zemes R daļu gar ceļu



Skats uz šķūni



Skats uz šķūni



Skats uz šķūni



## VISPĀRĒJIE DATI

### Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – šķūņa ēka un zeme 0,108 ha platībā.

### Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.

Valmieras novads, Vaidavas pagasts, „Veckošas”. Īpašuma tiesības reģistrētas Vaidavas pagasta zemesgrāmatā, nodalījuma Nr.100000517757, kadastra Nr.9688 006 0101.

### Īpašnieks

Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.

### Vērtējuma uzdevums

Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2023. gada 21.februāri.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamais objekts atrodas Valmieras novadā, Vaidavas pagasta DA daļā, starp V188 autoceļu un Gaujas upi, Raiskuma pagasta tuvumā. Līdz Vaidavas ciemata centram ir 7 km, līdz Rubenei – 13km, līdz Valmieras pilsētai – 16km, Cēsu pilsētai – 12km. Apkārtņē izvietojas lauksaimniecības zemes, meži, lauku viensētas.

Vaidavā atrodas pārtikas un rūpniecības preču veikals, specializēta skola, kultūras nams, aptieka. Pārējie tuvākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Rubenes ciemā (skola un bērnudārzs) un Cēsu pilsētā. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

## OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### Zemes vienības apraksts

**Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9688 006 0101** un kopējo platību 0,108 ha ir samērā regulāras, četrstūrveida formas zemesgabals.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- Zeme zem ceļiem – 0,0145 ha,
- zeme zem ēkām – 0,0935 ha.

Reljefs ir līdzens. Zemes lielāko daļu aizņem apbūve, bet pārējā daļā ir zālājs, pagalmi.

Piebraukšana zemes vienībai no V188 autoceļa, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir neliela. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie apbūves ir grantēts piebraucamais, servitūta ceļš.

### Apbūves apraksts

#### Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 9688 006 0101 001.

Ēka celta 1960.gadā, ilgu laiku netiek izmantota, apsaimniekota.

Nolietojums (VZD Kadastra dati) – 30%.

Nolietojums (faktiskais) – 80%

Stāvu skaits –1.

Apbūves laukums – 221 m<sup>2</sup>.

Kopējā platība – 208,2 m<sup>2</sup>.

Būvtilpums – 1040 m<sup>3</sup>.

Pamati – betona stabi.

Ārsienas – koka konstrukcija.

Jumts – koka konstrukcija, koka skaidas (lubas).

Ārējā apdare – dēļu apšuvums.

Ārdurvis – koka.

Iekšējā apdare: grīdas – bez grīdas;

sienas – bez apdares.

Ēkā ir divas šķūņa telpas.

Objekta apskates laikā konstatēts, ka ēka ilgu laiku nav apsaimniekota, ir sliktā stāvoklī. Ēkas ekspluatācija šobrīd nav iespējama.

### **Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.**

VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,0235 ha;

- nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija – 0,108 ha;

- ceļa servitūta teritorija – 0,0145 ha.

Apgrūtinājumi īpašuma vērtību būtiski neietekmē.

Citi apgrūtinājumi nav zināmi.

### **Citas vērtību ietekmējošas īpašības**

(+) ērta piekļūšana - novērtējamais objekts atrodas pie ceļa;

(-) īpašuma sastāvā esošā apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī.

## **VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS**

### **Tirgus vērtības definīcija**

*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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

### **Vērtēšanas metodika**

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējot dzīvojamās ēkas tiek izmantotas visas trīs vērtēšanas pieejas.

### **Izmaksu pieejas teorētiskais pamatojums**

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

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

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:



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

Lai iegūtu pēc iespējas reālāku vērtību, vērtētājam nepieciešama korekta informācija par vietējām celtniecības izmaksām.

Piemērotāka šī pieeja ir jaunu vai nesen celtu īpašumu vērtēšanā, kuriem ir mazs fiziskais un funkcionālais nolietojums, respektīvi, aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

### **Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums**

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tātad SDP pamatojas uz aizvietošanas principu. Tiek pieņemts, ka jebkurš īpašums tirgū ir aizvietojs ar citu salīdzināmu īpašumu un tā vērtība tiecas uz cenu, par kādu tirgū ir iegūstams līdzīgs īpašums.

Šīs pieejas ietvaros tiek iegūti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un pārdošanas piedāvājumiem.

Tā kā nav 2 pilnīgi identisku īpašumu, vērtētāja uzdevums ir identificēt īpašumu, kurš ir aptuveni salīdzināms ar vērtējamo objektu un nesen pārdots tanī pat ģeogrāfiskā rajonā. Vērtētājs piemēro šī īpašuma vērtību vērtējamajam objektam, izsverot atšķirības kvalitātē, atrašanās vietā, lielumā, tirgus pievilcībā un citos parametros.

Ja salīdzināmajam īpašumam trūkst kādas būtiskas pazīmes, kas ir vērtējamajam objektam un to stipri ietekmē, šī specifiskā elementa vērtību pievieno salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenai un otrādi - ja salīdzināmajam pārdevumam ir kāda būtiska pazīme, kas nav vērtējamam objektam, tad tās vērtība tiek atskaitīta no salīdzināmā pārdevuma cenas.

Tātad, SDP vērtētājs savāc datus par īpašuma pārdevumiem, kuri ir aptuveni salīdzināmi ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pārdošanas cenas tiek piemērotas, lai kompensētu atšķirības pakāpi no vērtējamā īpašuma. Beigās novērtējuma vērtība tiek noteikta, izkalkulējot vidējo 1 m<sup>2</sup> salīdzināmo vērtību un sareizinot to ar vērtējamā objekta kopējo platību.

### **Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums**

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā kādus ienākumus vai citus labumus. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība.

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:

- Balstoties uz salīdzināmo objektu tirgus nomas maksām, aprēķina no vērtējamā objekta iegūstamos bruto ienākumus. Parasti tos veido ienākumi no īpašuma saimnieciskās darbības vai telpu nomas;
- Pamatojoties uz tirgus analīzi un vērtējamā objekta vēsturiskajiem datiem, veic aprēķinu par iespējamiem zaudējumiem no neiznomātajām telpām vai nesamaksātās nomas maksas;
- Balstoties uz reālajiem ar vērtējamā īpašuma apsaimniekošanu saistītajiem datiem un (vai) tirgū iegūto informāciju par vērtējamam īpašumam līdzīgu īpašumu apsaimniekošanas izmaksām, tiek aprēķināti ar īpašuma apsaimniekošanu saistītie izdevumi. Iegūtais rezultāts

tiek atņemts no reālajiem bruto ieņēmumiem. Apsaimniekošanas izdevumos netiek iekļauti hipotēkas vai procentu maksājumi, kā arī amortizācijas atskaitījumi;

Tālāk tiek izsvērts, kuru no pieejas variantiem būtu lietderīgi izmantot:

- **tiešo kapitalizāciju** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ir stabila naudas plūsma; vai
- **naudas plūsmas diskontēšanu** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ienākumu naudas plūsma ir nestabila un mainīga.

Aprēķināto ienākumu plūsmu pārvērš vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā, un (vai) diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas gadījumā.

Ienākumu pieeja tiek uzskatīta par vispiemērotāko ienākumus nesošu īpašumu vērtēšanā.

### Iegūto rezultātu salīdzinājums

Mīnētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Parasti lieto:

- matemātisko izsvēršanas metodi – katram iegūtajam rezultātam piešķir svāra koeficientu un aprēķina vidējo svērto lielumu, kurš uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metodi – tirgus vērtība tiek noteikta kā aritmētiskais vidējais no visiem vērtēšanas pieejās iegūtajiem rezultātiem;
- subjektīvās izsvēršanas metode – izvērtējot izmantotās vērtēšanas pieejas un rezultātus, analizējot to priekšrocības vai trūkumus konkrētam gadījumam, beigās izvēloties reālāko variantu, kuram ir ticamākais nopamatojums.

## VĒRTĪBAS APRĒĶINS

### Objekta vērtēšana un pieņēmumi

Aprēķini pamatojas uz apstākļiem, kuri bija zināmi novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā, un vērtētājs par to nenes atbildību.

Vērtētājs ir izmantojis klienta iesniegtās dokumentu kopijas un mutisko informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, pieņemts, ka:

- tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū;
- nav īpašu apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Izmaksu 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.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo apbūvei vajadzīgs kapitālais remonts, lai tā būtu izmantojama. Remonta ieguldījumi šādam īpašumam nav finansiāli pamatoti. Nosakot objekta tirgus vērtību, tiek lietota tikai salīdzināmo darījumu pieeja.

## Labākais un efektīvākais 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 Burtnieku novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauku zemes teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecības un meža zeme, dažas individuālās šķūņa ēkas, lauku viensētas, īpašuma pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāja secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir individuālā Šķūņa ēka, lauksaimniecības zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## Tirgus situācija

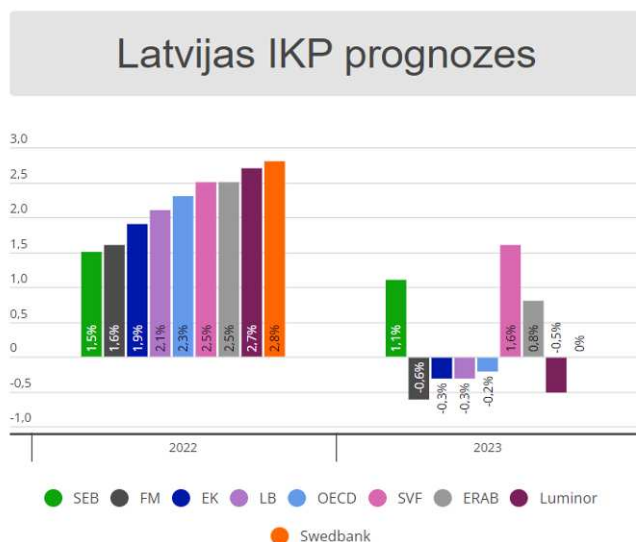
2022.gada decembra vidū Latvijas Banka samazinājusi Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma prognozi šim gadam no 3% līdz 2,1%, aģentūrai LETA pavēstīja Latvijas Bankā.

Vienlaikus Latvijas Bankā norāda, ka kopējais redzējums par ekonomiskajiem procesiem ir mainījies maz, un gaidāms, ka 2023.gadā attīstība būs līdzīga iepriekš prognozētajai, proti, gaidāms IKP kritums par 0,3% pretstatā septembrī prognozētajam kritumam par 0,2%.

"Tomēr, vienlaikus ar nelielo IKP kritumu, paredzams būtiskāks mājsaimniecību patēriņa sarukums - par 5,6%. Pirkjspējas samazināšanās negatīvi ietekmēs iedzīvotāju labklājības līmeni," atzīmē Latvijas Bankā.

Tautsaimniecības izaugsmes atjaunošanās, pēc Latvijas Bankas aplēsēm, gaidāma 2024.gadā, kad IKP varētu pieaugt par iepriekš prognozētajiem 4,4%, kamēr 2025.gadā sagaidāma ekonomikas izaugsme 3,5% apmērā.

Vienlaikus Latvijas Bankā uzsver, ka prognozes ir izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos, ko rada Krievijas sāktā kara neprognozējamā virzība un ar to saistītā globālo cenu attīstība, it īpaši energoresursu cenu jomā.



Latvijas un starptautisko institūciju prognozes Latvijas iekšzemes kopprodukta izmaiņām. Latvijas Bankas prognozes ir izlīdzināti dati.

Investīcijas lauksaimniecībā izmantojamā zemēm pēdējos piecus gadus ir bijušas vienas no pievilcīgākajiem investīciju veidiem. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas laikposmā no 2012.gada līdz 2023.gadam ir cēlušās par 70 - 80%.

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 gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 2500 EUR/ha līdz 4500 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 5000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

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. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Vērtētāji uzskata, ka lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **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 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 0,108 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.
- **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 800 euro līdz pat 7000 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 3000 euro līdz 7000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 10 000 euro par hektāru. Arī Vidzemē vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 1500 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 2500 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1000 euro līdz 2500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

Pēdējā gada laikā Vaidavas pagastā zemesgrāmatā ir reģistrēti trīs darījumi ar zemes un ēku īpašumiem, un 22 darījumi ar zemes īpašumiem.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā būtiski nemainīsies īpašumu pārdevuma cenas, kaut piedāvājumā šobrīd Vaidavas pagastā ir trīs zemes īpašumi – lauksaimniecības zemes.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Valmieras novadā, Vaidavas svārstās no 3000 EUR/ha līdz 5500 EUR/ha.

## Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemē – nelielām zemes platībām ar koka palīgēkām.

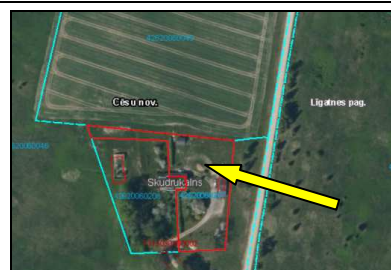
**Tā kā novērtējamā objektā esošā apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota zemes platība.**

Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem.

Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādējādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādējādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

### salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1.** Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Līgatnes pagastā, sastāvs: apbūvēta, daļēji kopta zeme 3787 m<sup>2</sup> platībā. Uz zemes 1930.gadā celts koka šķūnis 60,2 m<sup>2</sup> platībā. Īpašums pārdots 2022.gada novembrī, pārdošanas cena bija 1300 EUR.



**Objekts Nr.2.** Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Stalbes pagastā, Stalbē, sastāvs: apbūvēta, daļēji kopta zeme 1849 m<sup>2</sup> platībā. Uz zemes koka kūts ēka 84,6 m<sup>2</sup> platībā. Īpašums pārdots 2021.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 400 EUR.



**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Valmieras pagastā, Pilātos, sastāvs: apbūvēta, daļēji kopta zeme 6000 m<sup>2</sup> platībā. Uz zemes kūts ēkas un klēts ēkas pamati. Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 2100 EUR. Darījums starp divām ieinteresētām pusēm, bet eksponēšanas NĪ tirgū.



Salīdzināmais objekts	Valmieras nov., Vaidavas pag., Veckošas	Cēsu nov., Līgatnes pagasts	Cēsu nov., Stalbes pagasts	Valmieras novads, Valmieras pagasts	
Darījuma/piedāvājuma laiks		11.2022.	06.2021.	10.2022.	
Platība, kvm	1080	3787	1849	6000	
	Darījuma cena, EUR	1300	400	2100	
Zonējums	lauksaimniecība	lauksaimniecība	lauksaimniecība	lauksaimniecība	
Zemes vienību skaits	1	1	1	1	
Piebraukšana	laba	apmierinoša	apgrūtināta	laba	
Apgrūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	nav	nav	nav	nav	
Konfigurācija	regulāra	regulāra	regulāra	regulāra	
Teritorijas stāvoklis	daļēji kopts	daļēji kopts	daļēji kopts	daļēji kopts	
Izmantošanas iespējas, sastāvs	zeme zem ēkām, ceļiem	zeme zem ēkām	zeme zem ēkām	zeme zem ēkām	
Uzlabojumi/ apgrūtinājumi (apbūve)	koka šķūnis	koka šķūnis	koka kūts	klēts un kūts pamati	
Darījuma cenas korekcijas faktori		%	EUR	%	EUR
<i>Īpašuma tiesību faktors</i>		0%	1300,00	0%	400,00
<i>Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors</i>		0%	1300,00	10%	440,00
<i>Pārdošanas nosacījumu faktors</i>		0%	1300,00	0%	440,00
<i>Finansēšanas nosacījumu faktors</i>		0%	1300,00	0%	440,00
<b>Koriģētā darījuma cena, EUR</b>		<b>1300</b>		<b>440</b>	<b>2541</b>
Vienības cena, EUR/kvm		0,34		0,24	0,42
Objekta atrašanās vietas faktors		-5%	-0,02	-5%	-0,01
Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		0%	0,00	0%	0,00
Izmantošanas iespējas, sastāvs		0%	0,00	0%	0,00
Objekta konfigurācija, sadalījums vairākās zemes vienībās		0%	0,00	0%	0,00
Objekta reljefs		0%	0,00	0%	0,00
Objekta platības faktors		4%	0,01	2%	0,00
Labiekārtojums, inženierkomunikācijas		0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00
Piebraukšana		2%	0,01	5%	0,01
Apbūve		-10%	-130,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi		0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-9%	-0,03	2%	0,00
Koriģētā vienības vērtība, EUR	0,28	0,31	0,24	0,30	
Objekta novērtējamās zemes tirgus vērtība, EUR				307	
<b>NOVĒRTĒJAMĀS ZEMES TIRGUS VĒRTĪBA, NOAPAĻOJOT, EUR</b>				<b>300</b>	

## SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētājas viedokļa, nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Vaidavas pagastā, „Veckošas”, ar kadastra Nr.9688 006 0101**, kas reģistrēts Vaidavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000517757, tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir **2023.gada 21.februārī**, sastāda:

**EUR 300 (Trīs simti eiro).**

Nekustamā īpašuma vērtētāja  
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

## 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.

Valmiera, 2023. gada 21.februāris

Nekustamā īpašuma vērtētāja VALGUNDA RAZMINOVIČA  
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138



**PIELIKUMI**

## Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Vaidavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000517757

Kadastra numurs: 96880060101

"Veckošas", Vaidavas pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96880060101).		0.108 ha
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 96880060101001). <i>Žurn. Nr. 300003393057, lēmums 06.03.2013., tiesnese Antra Bušmane</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009114171.	1	
1.2. Pamats: 2012.gada 7.decembra uzziņa Nr.5-52/45 par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu, 2012.gada 16.oktobra pašvaldības izziņa Nr.5-52/27. <i>Žurn. Nr. 300003393057, lēmums 06.03.2013., tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1. Persona: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114171. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005622090, lēmums 14.06.2022., tiesnese Sanita Vilciņa</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - Gaujas nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija. <i>Dzēsts Saisītā ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005622090)</i>	0.108 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu valsts 2.šķiras un pašvaldību autoceļiem. <i>Dzēsts Saisītā ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005622090)</i>	0.0235 ha
1.3. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0.0145 ha
1.4. Pamats: 2012.gada 7.decembra uzziņa Nr.5-52/45 par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300003393057, lēmums 06.03.2013., tiesnese Antra Bušmane</i>	

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 (žurnāls Nr.300003393057, 28.02.2013). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005622090, lēmums 14.06.2022., tiesnese Sanita Vilciņa</i>	

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikrolietumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Gints Bērtiņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 10.01.2023. 9:37:36.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96880060101	Veckošas	632	100000517757	Vaidavas pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	632
Kopplatība:	0.1080
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	799 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	799 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96880060101	1/1	66	"Veckošas", Vaidavas pag., Valmieras nov., LV-4228

Kadastrālā vērtība (EUR):	66
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1080
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	266 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96880060101001	1/1	566	"Veckošas", Vaidavas pag., Valmieras nov., LV-4228

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1080
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
Purvju 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:	0.0935				
Zemes zem ceļiem platība:	0.0145				
Pārējās zemes platība:	0.0000				
<b>Lietošanas mērķi</b>					
<b>Mērķis</b>	<b>Kods</b>	<b>Platība</b>	<b>Platības mērvienība</b>		
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.1080	ha		
<b>Apgrūtinājumi</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Noteikšanas datums</b>	<b>Tips</b>	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>	<b>Mērv.</b>
1	31.05.2007	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0235	ha
2	31.05.2007	7313020500	nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.1080	ha
3	31.05.2007	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0145	ha

**Būves**

<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas</b>	<b>Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)</b>	<b>Adrese</b>
96880060101001	1/1	566	"Veckošas", Vaidavas pag., Valmieras nov., LV-4228
Kadastrālā vērtība (EUR):		566	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		533 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)	
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		208.2	
Nosaukums:		Šķūnis	
Galvenais lietošanas veids:		1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	
Būves tips:		12710102 - Lauksaimniecības šķūņi ar kopējo platību, lielāku par 60 m2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:		1960	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		17.12.2012	

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	208.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	208.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	208.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	208.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	18.12.2012

**Telpu grupas**

<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Adrese</b>
96880060101001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	566
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	533 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.12.2012
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.61	3.89	9.33	104.5	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.46	2.46	2.46	103.7	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1040.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	221.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Cita veida dokuments	17.12.2012	10-02/194767-1/1	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Cita veida dokuments	22.11.2012	194767	Kocēnu novada dome

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais betons	Betons (stabveida)	2003	-	34
Ārsienas un karkasi	Koka dēļi, Koka karkasa konstrukcijas	Koka dēļu iesegums, Koka karkasa konstrukcija (biezumā līdz 15 cm (ieskaitot))	2003	-	35
Pārsegumi	Koka sijas, Koka dēļi	Dēļu klājs virs koka siju pārseguma	2003	-	5
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	2003	-	35
Jumts (segums)	Koka skaidas (lubas)	Koka skaidas (lubas)	2003	-	44

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	17.12.2012
---------	------------

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vaidavas pagasta zemesgrāmata	14.06.2022	-
Vaidavas pagasta zemesgrāmata	06.03.2013	-

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN

### APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9688 006 0101

Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna izgatavošana veikta, pamatojoties uz Valmieras rajona Vaidavas pagasta TDP 1993. gada 20. decembra 20. sasaukuma 17. sesijas lēmumu "Par zemes piešķiršanu pastāvīgā lietošanā ar lietošanas tiesību pāreju citām personām zemnieku un piemājas saimniecībām.", Vaidavas pagasta padomes 2003. gada 14. janvāra sēdes lēmumu "Par grozījumiem Vaidavas pagasta pašvaldībai pastāvīgā lietošanā piešķirto zemesgabalu sarakstā", protokols Nr. 19p., Vaidavas pagasta padomes 2007. gada 18. aprīļa izziņu Nr. 3-11/70 un Vaidavas pagasta padomes 2007. gada 26. aprīļa sēdes lēmumu "Par lietošanas tiesību aprobežojumiem īpašumam "Veckošas", protokols Nr. 6 20.p.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	02030303 aizsargjostas teritorija gar valsts 2. šķiras autoceļu - 0.0235 ha (Vaidavas pagasta padomes 2007. gada 18. aprīļa izziņa Nr. 3-11/70 "Par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumiem.")
2.	030203 Gaujas nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija - 0.1080 ha (Vaidavas pagasta padomes 2007. gada 18. aprīļa izziņa Nr. 3-11/70 "Par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumiem.")
3.	050301 ceļa servitūta teritorija 0.0145 ha (Vaidavas pagasta padomes 2007. gada 26. aprīļa sēdes lēmums "Par lietošanas tiesību aprobežojumiem īpašumam "Veckošas", protokols Nr. 6 20.p.)

Robežas uzņemtas 2007. gada 31. maijā

Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns izgatavots 2007. gada 14. jūnijā.

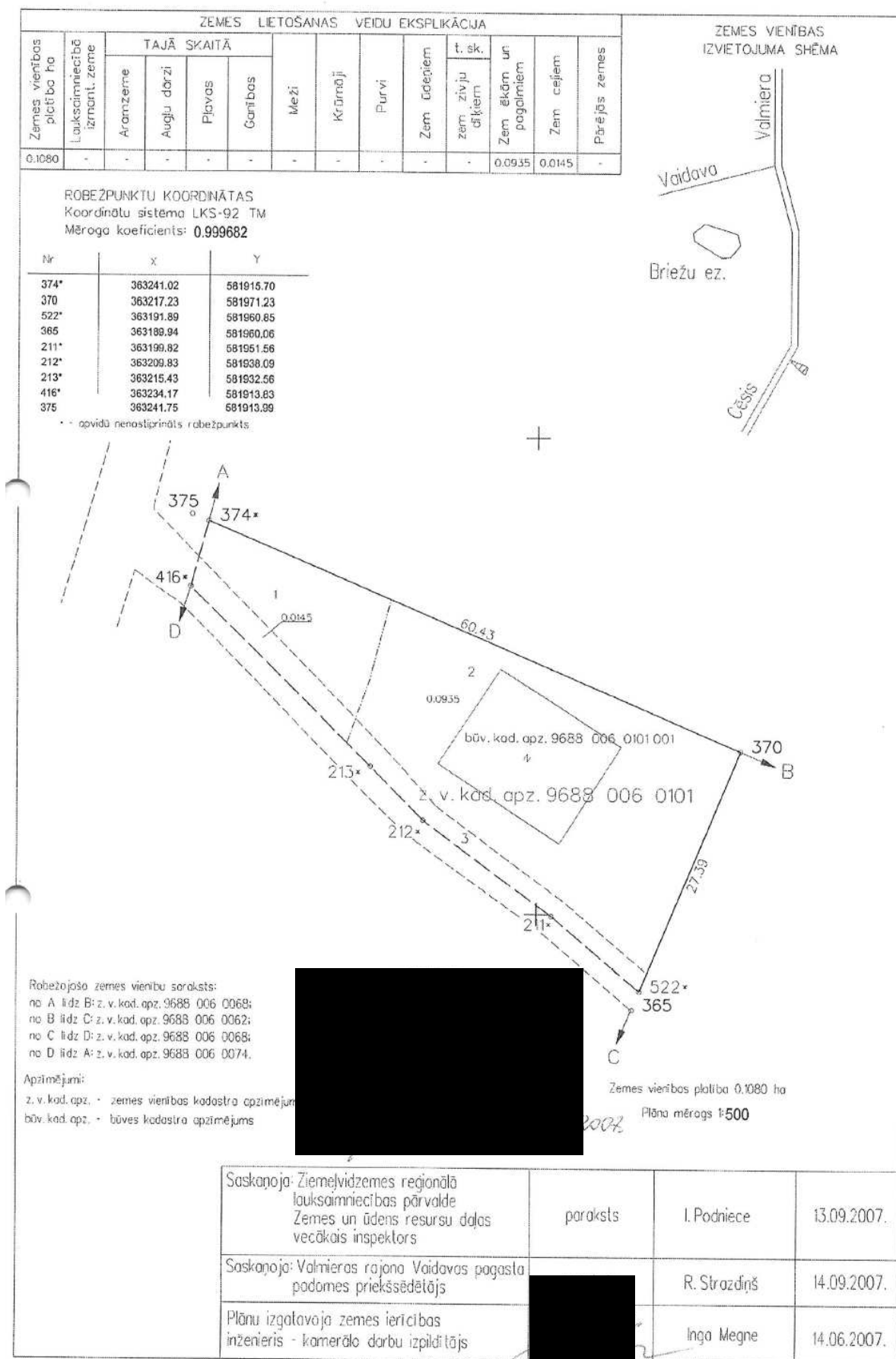
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1080 ha

Plāna izgatavošanu veica SIA METRUM (reģ. Nr. 40003388748, licence Nr. 122, derīga no 12.01.2005. līdz 15.12.2010., jurid. adrese Rīga, Vienības gatve 87, tel. 8008100) Valmieras birojs - Valmiera, Beātes iela 23, tel. 4226312



SIA METRUM Valmieras biroja vadītāja	[Redacted Signature]	29.10.2007.
Zemes ierīcības inženieris apliecina, ka zemes kadastrālā uzņemšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 20.03.2007. noteikumiem Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu."	[Redacted Signature]	31.05.2007.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzņemšanas laika veiktajām darbībām, to rezultātiem.	[Redacted Signature]	14.09.2007.





## VALSTS ZEMES DIENESTS

## ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....96880060101001  
 Nosaukums:.....Šķūnis  
 Adrese:.....Kocēnu nov., Vaidavas pag., Veckošas  
 Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.12.2012

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta  
 Valmieras reģionālās nodaļas  
 Valmieras biroja vecākā  
 klientu apkalpošanas konsultante*

\_\_\_\_\_ *Musapa*  
 (vārds, uzvārds)



\_\_\_\_\_ (paraksts)

Datums: 2013 gada 7. janvārī

Izdrukā ID: 390001563196	Izdrukā datums: 18.12.2012	1 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

## 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96880060101001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

## 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96880060101001

10.1.1. Adrese:.....Kocēnu nov., Vaidavas pag., Veckošas

10.1.2. Nosaukums:.....Šķūnis

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1271 - Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....208.210.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....221

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....1105 - Koka karkasa konstrukcijas

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....30

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.12.2012

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

96880060101

## 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96880060101001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12710102	Lauksaimniecības šķūņi ar kopējo platību, lielāku par 60 m <sup>2</sup>

## 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96880060101001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Monolītais betons
Ārsienas un karkasi	Koka dēļi, Koka karkasa konstrukcijas
Pārsegumi	Koka dēļi, Koka sijas
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Koka skaidas (lubas)

## 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96880060101001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	221 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	208.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1040 kub.m.	Nav	Nav

## 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....96880060101001

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....208.214.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....208.214.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....014.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....014.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m<sup>2</sup>).....014.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m<sup>2</sup>).....014.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m<sup>2</sup>).....014.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m<sup>2</sup>).....208.2

Izdrukā ID: 390001563196	Izdrukā datums: 18.12.2012	2 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	208.2
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96880060101001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Šķūnis
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1271 - Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	208.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.12.2012
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96880060101001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96880060101

#### 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96880060101001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.61	3.89	9.33	104.5
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.46	2.46	2.46	103.7

#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu.....96880060101001 labiekārtojumi

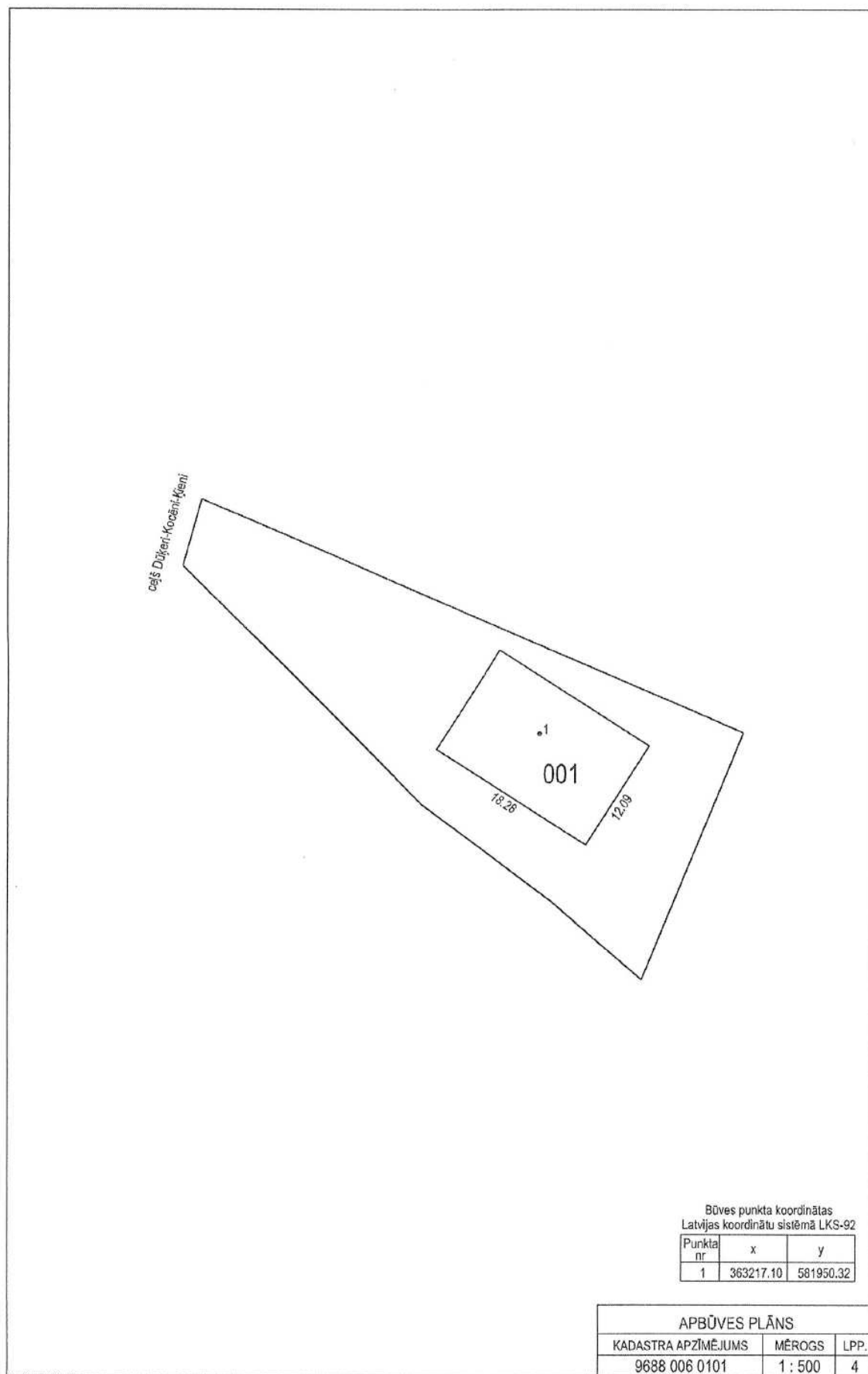
Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

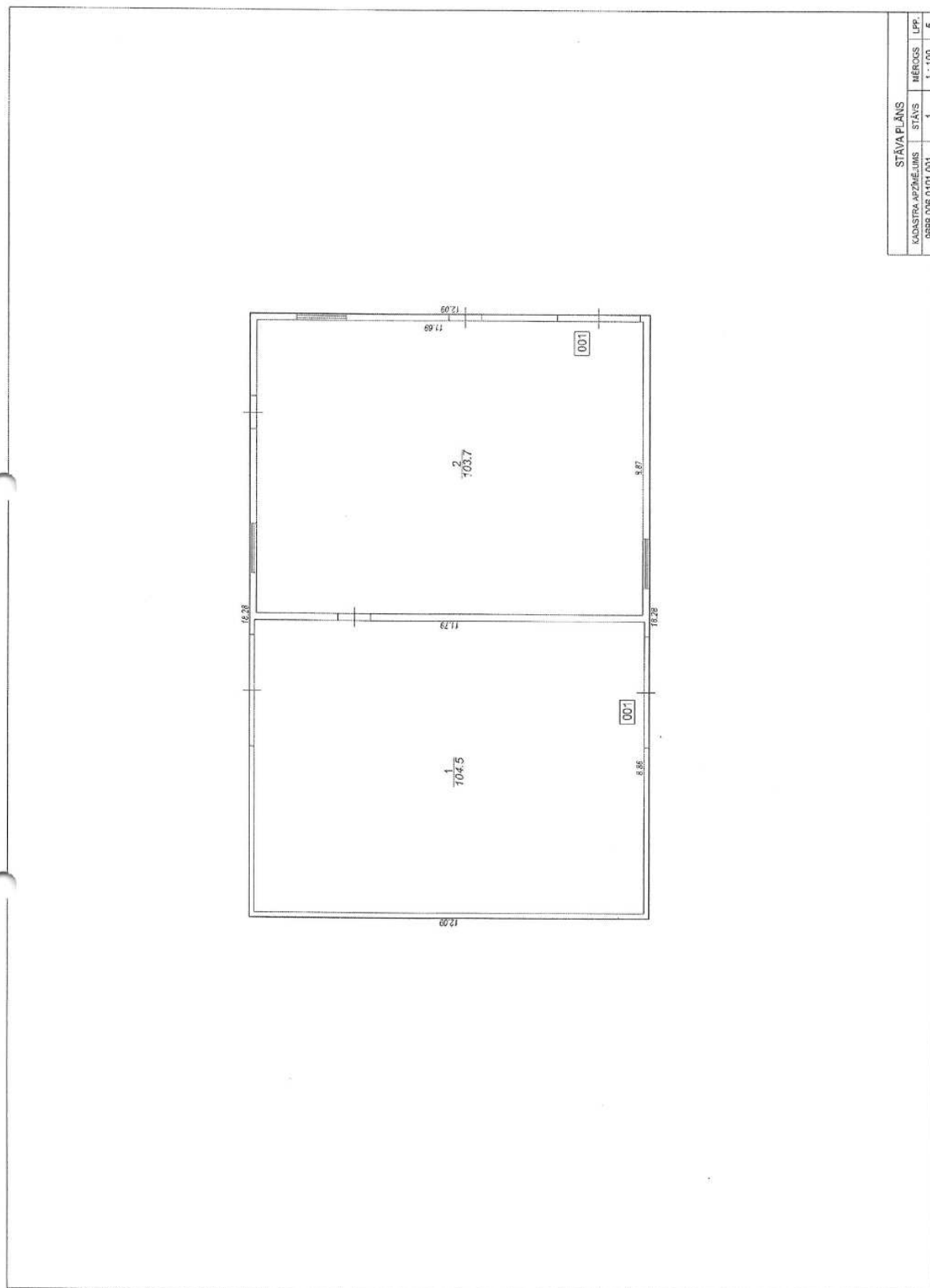
18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....17.12.2012

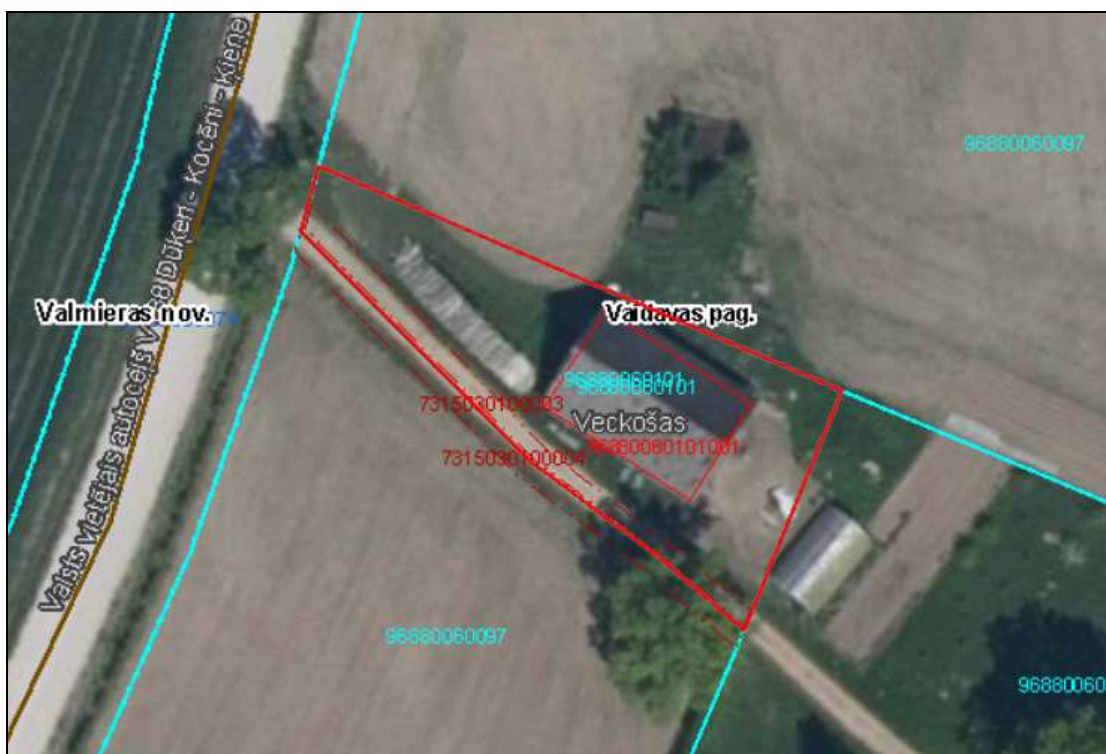
Izdrukas ID: 390001563196	Izdrukas datums: 18.12.2012	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti







Valmieras novadā, Vaidavas pagastā, „Veckošas”




 LATPAK - 53 - 290


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

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