

Nekustamā īpašuma novērtējums

Datums 21.08.2025.

Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

“Zaķi”, Bērzaines pagasts, Valmieras novads

Kadastra Nr.96440050291



Valmiera, 2025.gada 21.augustā

Reģ. Nr.415-3953/v

Par nekustamā īpašuma

Valmieras novada, Bērzaines pagastā, "Zaķi" novērtēšanu

VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBA

God. pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000573941 reģistrētā nekustamā īpašuma ar nosaukumu **"Zaķi"**, ar adresi **Valmieras novadā, Bērzaines pagastā, "Zaķi"**, kadastra Nr.96440050291, kas sastāv no vienas zemes vienības, kadastra apzīmējums 96440050291, ar platību 1,12 ha, novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Darba mērķis ir noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējums sagatavots pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Bērzaines pagastā, "Zaķi"**– zemes vienības, kadastra apzīmējums 96440050291, ar platību 1,12 ha, 2025.gada 21.augustā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 6 800 (seši tūkstoši astoņi simti eiro)** ar realizācijas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu,

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SIA "LVKV"

Rīgas iela 39, Valmiera, Valmieras nov.LV 4201
reģ.Nr. 44103009697

tālrunis +371 64207022
e-pasts lvkv@lvkv.lv

www.niv.lv
www.lvkv.lv

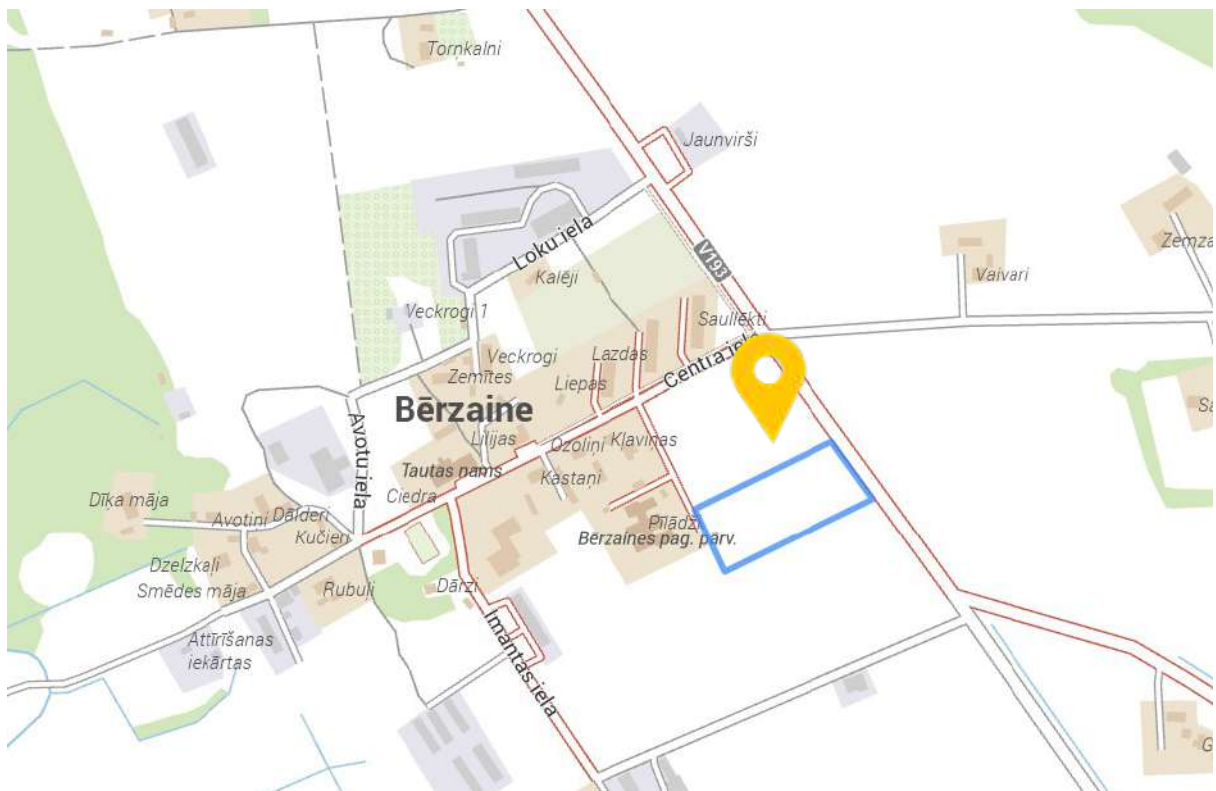
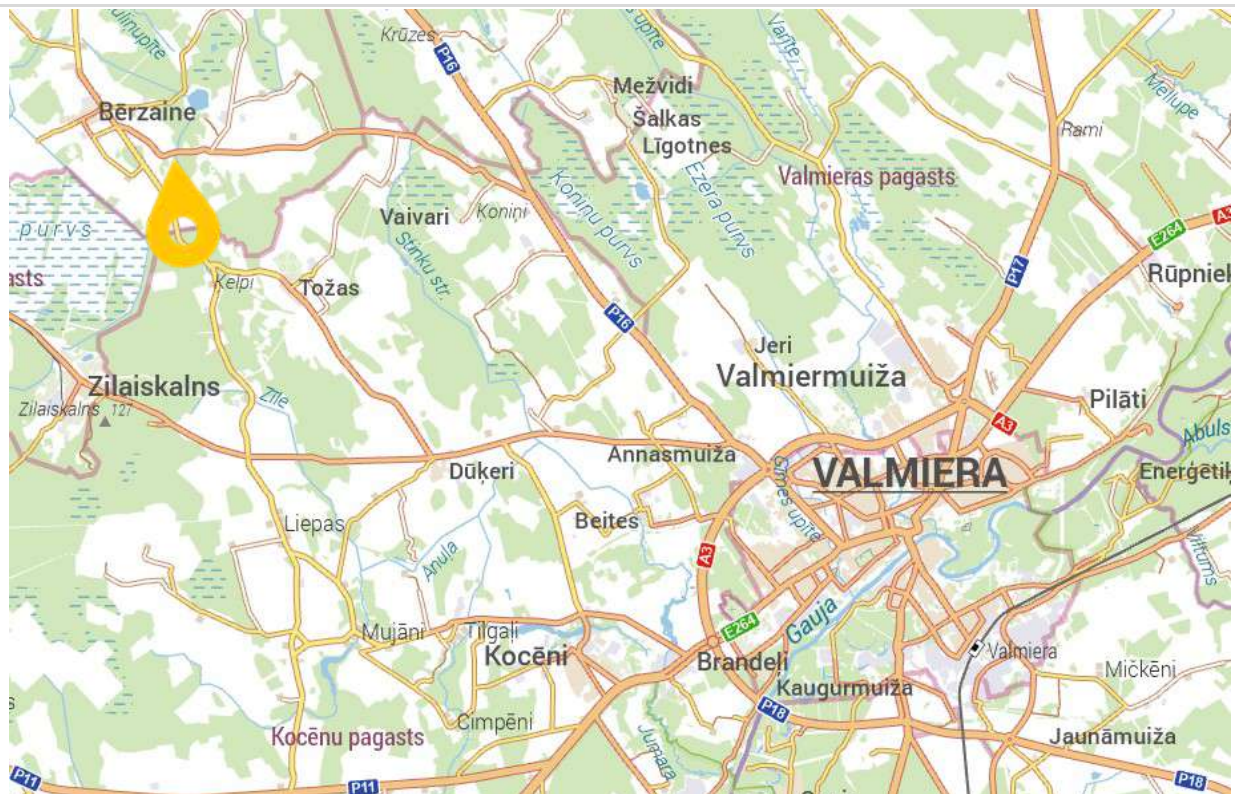
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	8
8. Vērtību definīcija	9
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	9
10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	9
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	10
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	10
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	12
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļilāšanas iespējas	14
15. Neatkarības apliecinājums	14
16. Slēdziens	14

Pielikumi

1. Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums
2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
3. Iesniegto dokumentu kopijas
4. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



2. Vērtēšanas objekta fotoattēli

Zemes vienība, kadastra apzīmējums 96440050291



Autoceļš pie īpašuma

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Viena zemes vienība
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Valmieras novads, Bērzaines pagasts, "Zaķi"
Īpašuma kadastra Nr.	96440050291
Īpašuma zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000573941
Īpašuma tiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.
Vērtēšanas objekts	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 9644 005 0291 ar platību 1,12 ha
Apgrūtinājumi	Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000573941 nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrēti apgrūtinājumi: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0009 ha. Biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1,1190 ha. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Nomas līgumi	Vērtētājiem nav zināmi.
Atrašanās vieta	Valmieras novadā Bērzaines pagastā, pie valsts vietējā autoceļa V193 Matīši – Bērzaine – Rubene.
Esošais izmantošanas veids	Apstrādāta lauksaimniecības zeme, šobrīd izmantota kukurūzas audzēšanai.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Tirgus vērtība	6 800 EUR
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 14. augustā.
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000573941 reģistrētā nekustamā īpašuma **“Zaķi”, Valmieras novadā, Bērzaines pagastā**, kadastra numurs 96440050291.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 96440050291, ar platību 1,12 ha,

kā arī ar zemes vienību saistīti uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu vērtēšanas objektu sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Valmieras novada pašvaldība – slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Bērzaines pagasta Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000573941 Īpašumtiesības reģistrētas uz Valmieras novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000043403, viss (1/1) Īpašums, vārda.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaites pielikumā (pielikums Nr.2).

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000573941 nav reģistrēti apgrūtinājumi.

VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrēti apgrūtinājumi:

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0009 ha.

Biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1,1190 ha.

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

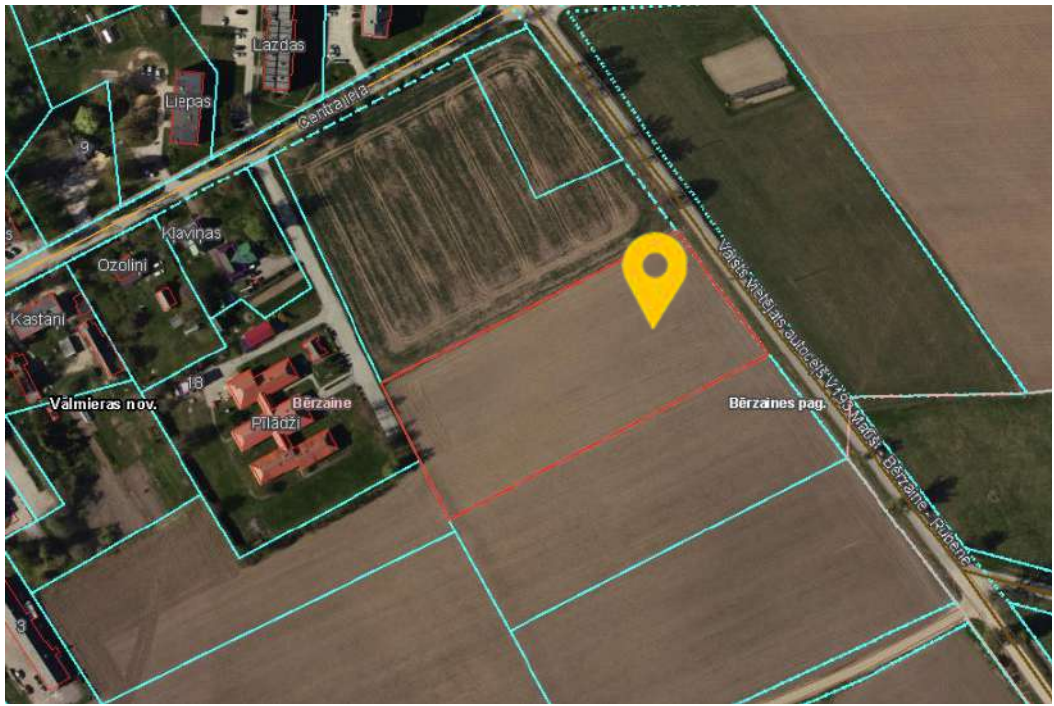
- Nodaļījuma noraksta izdrukā,
- Zemes robežu plāns,
- Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtējamais objekts atrodas Valmieras novadā, Bērzaines pagastā (skat. Vērtēšanas objekta novietojums kartē), valsts vietējā autoceļa V193 (Matīši – Bērzaine – Rubene) malā. Autoceļš ar asfalta segumu. Bērzaines pagasts ir viena no Valmieras novada administratīvajām teritorijām tā vidienē. Robežojas ar sava novada Zilākalna, Kocenu, Matīšu un Dīkļu pagastiem. Vērtējamā objekta tuvāko apkārtni veido lauksaimniecības zemes, lauku viensētas un Bērzaines ciema apbūve. Kopumā vērtējamā objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba, attālums līdz novada centram Valmieras pilsētai 16km, un līdz Rīgai ~120km.

7.2. Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums	96440050291																										
Platība, ha	1,12 ha																										
Ortofoto	 Avots: VZD kadastra karte																										
Forma, izvietojums, reljefs	Zemes gabals ar regulāru konfigurāciju, izvietots pie Bērzaines ciema apbūves, teritorija robežojas ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi un lauku viensētām. Reljefs nosacīti līdzens.																										
Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem	<table> <tr> <td>Platība:</td><td>1.1200</td></tr> <tr> <td>Platības mērvienība:</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:</td><td>1.1200</td></tr> <tr> <td> t.sk. Aramzemes platība:</td><td>1.1200</td></tr> <tr> <td>Mežu platība:</td><td>0.0000</td></tr> <tr> <td> t.sk. Jaunaudzes platība:</td><td>0.0000</td></tr> <tr> <td>Krūmāju platība:</td><td>0.0000</td></tr> <tr> <td>Purvu platība:</td><td>0.0000</td></tr> <tr> <td>Ūdens objektu zeme:</td><td>0.0000</td></tr> <tr> <td> t.sk. Zeme zem ūdeņiem:</td><td>0.0000</td></tr> <tr> <td>Zemes zem ēkām platība:</td><td>0.0000</td></tr> <tr> <td>Zemes zem ceļiem platība:</td><td>0.0000</td></tr> <tr> <td>Pārējās zemes platība:</td><td>0.0000</td></tr> </table>	Platība:	1.1200	Platības mērvienība:	ha	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.1200	t.sk. Aramzemes platība:	1.1200	Mežu platība:	0.0000	t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000	Krūmāju platība:	0.0000	Purvu platība:	0.0000	Ūdens objektu zeme:	0.0000	t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000	Zemes zem ēkām platība:	0.0000	Zemes zem ceļiem platība:	0.0000	Pārējās zemes platība:	0.0000
Platība:	1.1200																										
Platības mērvienība:	ha																										
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.1200																										
t.sk. Aramzemes platība:	1.1200																										
Mežu platība:	0.0000																										
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000																										
Krūmāju platība:	0.0000																										
Purvu platība:	0.0000																										
Ūdens objektu zeme:	0.0000																										
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000																										
Zemes zem ēkām platība:	0.0000																										
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000																										
Pārējās zemes platība:	0.0000																										
Apraksts	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir iekopta un apstrādāta, šobrīd uz tā kukurūzas sējums. Saskaņā ar VZD kadastra datiem vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 55 balles.																										

Apgrūtinājumi, saskaņā ar VZD kadastra datiem	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0009ha Biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 1.1190 ha
---	--

8. Vērtības definīcija

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. /LVS 401-2013/

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas un aptaujājot tirgus dalībniekus, zemes īpašumu tirgū Vidzemes reģionā šobrīd darījumi notiek galvenokārt par īpašumiem, kuru sastāvā ir lauksaimniecības un/vai meža zemes platības. Darījumi par šādas zemes īpašumiem tiek noslēgti par cenām vidēji no 2500 līdz 5500 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktorus. Labas kvalitātes lauksaimniecības zemi, kuras cena noteikta aptuveni 3500 - 6000 EUR/ha vai pat vairāk, visbiežāk izvēlas tuvākajā apkārtnē esošie lauksaimniecības uzņēmumi un lauksaimnieki. Bieži vien šādiem pircējiem interesē pēc iespējas lielākas platības, kur iespējams attīstīt savu uzņēmējdarbību. Nereti šādos gadījumos netiek pievērsta liela uzmanība apbūvei (ja tāda ir), kas atrodas īpašuma sastāvā, kā galveno vērtību uzskatot zemes īpašumu. Tāpat šobrīd novērojams, ka lauksaimnieki nereti iesaistās zemes platību meklējumos sev tuvākajā apkārtnē, jo vēlas paplašināt ražošanu.

Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes apstrādātība, viengabalainība. Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 40–50% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids –lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka labākais nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids –lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- teicamas kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamā zeme (55 balles),
- ērta piebraukšana,
- racionāla zemes vienības konfigurācija

Negatīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- -

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem, izņemot, ja ir minēti slēdzienā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredzami atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

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. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- Īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru vai hektāru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

leņķemumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādējādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Šobrīd notiek pietiekoši daudz darījumu ar šāda tipa īpašumiem un tirgus situāciju labāk atspoguļo tirgus pieeja, tāpēc aprēķinu pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

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

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

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās 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 zemes vienības uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes vienības uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemes vienības vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo īpašuma sastāvā nav ēkas.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Valmieras novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes īpašumus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes vienības platības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinājamie objekti:

Objekts Nr.1	Rencēnu pag. Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	03.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	55000	
Zemes vienības platība, ha	10,23	
Īss objekta raksturojums	Divas zemes vienības, izvietotas blakus, ar kopējo platību 10,23 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojama zeme 10,21 ha (aramzeme), nav meliorēta. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 42. Lauksaimniecībā izmantojama zeme iekopta. Nelielu daļu aizņem krūmāji. Ērta piebraukšana. Atrodas grants seguma autoceļa malā, ~ 100 m no autoceļa Valmieras – Rūjiena, 4 km no apdzīvotas vietas Rencēni.	

Objekts Nr.2	Kocēnu pag., Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	03.10.2024.	
Pārdošanas cena	31 600 EUR	
Zemes vienības platība	6,5817 ha	
Īss objekta raksturojums	Sastāv no 4 (četrām) zemes vienībām, kas atrodas viena otrai blakus ar kopējo platību 6,5817 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme 5,0336 ha, t.sk. aramzemes platība 1,71 ha, t.sk. ganību platība 3,2917 ha, zeme zem ēkām 0,3381 ha, mežu platība 0,25 ha un pārējās zemes platība 0,84 ha. Piebraukšana zemes vienībām pa grants seguma ceļu. Apkārti veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas un meži. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums balles: 45, 38, 35, 20 Atrodas ~ 1 km no autoceļa Kocēni – Dūķeri – Ķiene, ~ 4 km attālumā no apdzīvotas vietas Kocēni.	

Objekts Nr.3	Trikātas pag., Valmieras nov.
Pārdošanas laiks	19.06.2025
Pārdošanas cena	37 665 EUR
Zemes vienības platība	8,37 ha
Īss objekta raksturojums	Zemes vienība ar neregulāru konfigurāciju. Viena mala robežojas ar valsts vietējo autoceļu V233 (Slaži – Trikata – Miega), ērta piebraukšana. Zemes vienība atrodas ~ 28,5 km attālumā no Valmieras pilsētas. Zemes vienība nav norobežota. Zemes lietošanas mērķis: Zeme, kur galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Kods 0101. Zemes vienība nav apbūvēta. Kvalitatīva lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Apkārtojamie īpašumi – lauku viensētas un lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Atrodas ~ 0,8 km no Trikātas. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 45.



Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekta zemes vienība- Zaķi, Bērzaines pag., Valmieras nov.
Pārdošanas cena, EUR	55 000	40 000	50 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	-10%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	-10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	55 000	36 000	50 000	
Zemes gabala platība, ha	10,23	5,70	10,50	1,12
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	5375,3	6315,8	4761,9	6098,9
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	55 000	36 000	50 000	6 831
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Atrašanās vieta reģionā	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība	1%	0%	1%	
Piebraukšanas ērtums, novietojums	0%	0%	0%	
Inženierkomunikāciju pieejamība	3%	0%	0%	
Zemes kvalitāte, iekoptība	12%	2%	12%	
Zemes vienības skaits, konfigurācija, reljefs,	0%	0%	5%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi faktori, piebraukšana, servitūti	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	16%	2%	18%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	6235,4	6442,1	5619,0	6098,9
Veicot aprēķinus, vērtētāji ieguva rezultātu, noapaļojot, EUR				6 800

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izanalizējot vērtēšanas objekta pārdošanas un/vai ieķīlāšanas iespējas, vērtētāji secināja, ka vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai vai pārdošanai.

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 14.augustā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāve Ieva Sprance. SIA "LVKV" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Valmieras novadā, Bērzaines pagastā, "Zaķi"**– zemes vienības, kadastra apzīmējums 96440050291, ar platību 1,12 ha, 2025.gada 21.augustā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 6 800 (seši tūkstoši astoņi simti eiro)** ar realizācijas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13

Ieva Sprance

SIA "LVKV" nekustamā īpašuma vērtētāja asistente

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

Kategorija	Dati (ir/nav)	Novērojums, ietekme uz tirgus vērtību
Ūdens		
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	ir	nav ietekme
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	nav	n/z
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	ir	nav ietekme
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	ir	nav ietekme
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	nevajag	nav ietekme
Zeme/augsne		
Augsnes erozija	ir	nav ietekme
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	ir	nav ietekme
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	nevajag	nav ietekme
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	nav	n/z
Piesārņojuma atliekas	nav	n/z
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	ir	nav ietekme
Bīstamu objektu tuvums	ir	nav ietekme
Gaisa piesārņojums	ir	nav ietekme, līmenis normas robežās
Citi piesārņojuma avoti	nav	n/z
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	nevajag	nav
Troksņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	ir	nav ietekme
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	ir	nav ietekme
Vējš un temperatūra		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	nav	n/z
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	nav	n/z
Citi vides faktori		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	ir	nav ietekme
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrotiem utt.)	ir	nav ietekme
Citi novērojumi	nav	nav

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma, ja tāds ir,
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā stāvokli.
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000573941

Kadastra numurs: 96440050291

Nosaukums: Zaķi

Bērzaines pag., Kocēnu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96440050291).		1.12 ha
1.2. Atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000088969. <i>Žurn. Nr. 300004504163, lēmums 28.12.2017., tiesnese Lolita Marovska</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114171.	1	
1.2. Pamats: 2006.gada 5.aprīļa akts par pirkuma tiesību izmantošanu, 2006.gada 8.marta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004504163, lēmums 28.12.2017., tiesnese Lolita Marovska</i>		1138.30 EUR
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. 300005615848, lēmums 06.06.2022., tiesnese Inese Kiršteine</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005615848)</i>	0.15 ha
1.2. Atzīme - Valsts ģeodēziskā tīkla punkts Nr.148. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005615848)</i>	
1.3. Pamats: 2017.gada 18.decembra nostiprinājuma lūgums, zemes apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300004504163, lēmums 28.12.2017., tiesnese Lolita Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005615848)</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, ieraksts Nr.1.3 (žurnāls Nr.300004504163, 18.12.2017). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005615848, lēmums 06.06.2022., tiesnese Inese Kiršteine</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 18.07.2025 14:35:28.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Valmieras rajona Bērzaines pagasta

Nekustamā īpašuma **Zaķi**

Kadastra Nr. 9644 005 0291

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Bērzaines pagasta padomes 2003.gada 29.maija sēdes protokola izrakstam Nr.5-4§, 1.

Robežu plāns sastādīts pēc 2003.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 2000

Zemes kopplatība ir 1.12 ha

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADASTRA
PĀRVALDES

Valmieras biroja vadītāja

Inese Andersone

30.10.2003.

EKSPLIKĀCIJA

Zemes lietošanas veidi

Zemes lietošanas veidi																
Zemes gabala Nr.	Kopējais ha (3-9-0-0-3-4-5)	Iauksmju izmērs zeme	laukskaitā				meži	krūmāji	purvi	zem ūdeņiem	t.sk.		zem ēkām un pagāmiem	zem ceļiem	pārējās zemes	meloārets LIZ ha
			grānzeme	augu dārzi	pļavas	ganības					zem zivju dīkiem	zem ēkām				
1	1.12	1.12	1.12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA

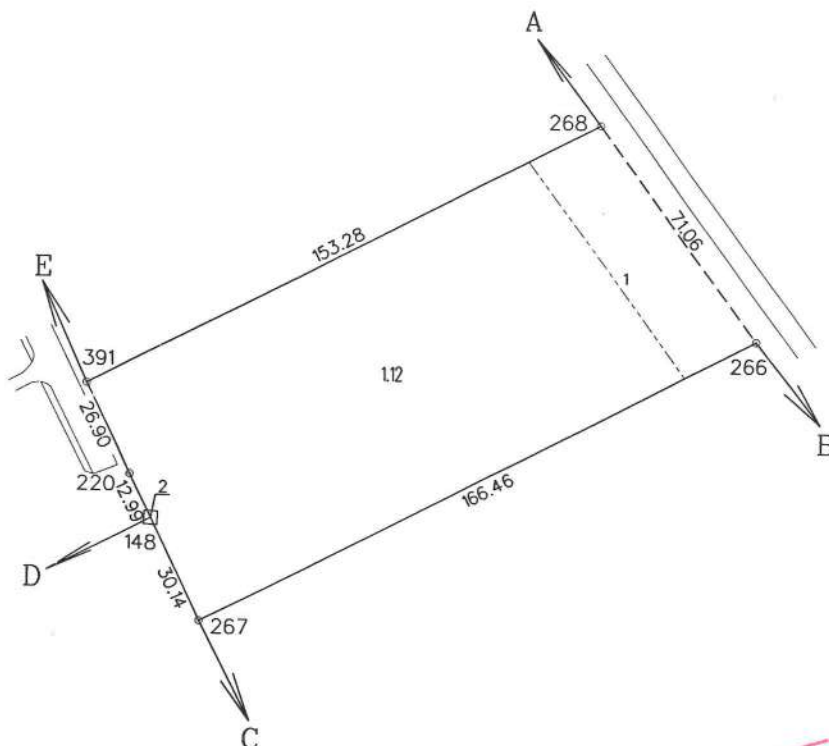


ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

	X	Y
268	384330.90	572715.43
266	384274.19	572758.20
267	384198.17	572610.17
148	384225.21	572596.90
220	384236.82	572591.08
391	384260.90	572579.13

Latvijas koordinātu 1992. g. sistēma
Mēroga koeficients 0.999665

Platība 1.12 ha



Nekustamā īpašuma lietojuma tiesību aprobežojumi

- 1.020305 - aizsargjosla gar autoceļu Maltīši-Bērzaie-Rubene 0.15ha
- 2.060901 - apgrūtinājums - Valsts ģeodēziskā tīkla punkts Nr.148

Mērogs 1:2000

ROBEŽU APRAKSTS

- A - B Valsts autoceļš
- B - C īpašums Dzērves
- C - D īpašums Slaidiņi
- D - E īpašums Priēdži
- E - A īpašums Kļaviņas

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
Pasūtījumu izpildes pārvaldes Mērnības un topogrāfijas daļa

Vadi tāja	<i>[Signature]</i>	L.Ozola	27.10.2003
Robežas uzmērija	<i>[Signature]</i>	I.Eizenbergs	09.10.2003
Plānu izgatavoja	<i>[Signature]</i>	R.Kozulāns	13.10.2003



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96440050291	Zaķi	1.12 ha	100000573941	-	Bērzaines pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96440050291	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.1200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		55

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.1200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.1200
t.sk. Aramzemes platība:	1.1200
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.1200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0009	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	1.1190	ha

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


EN ISO/IEC 17024
53-290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 12

Jānis Biernis
vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. maija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums




Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

