

Nekustamā īpašuma novērtējums

Datums 03.11.2025.

Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Kadastra Nr.96640080242



Valmiera, 2025.gada 3.novembrī

Reģ. Nr. 415-4067/v

Par nekustamā īpašuma

Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov. novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000451820, reģistrētā nekustamā īpašuma, kas atrodas **Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.**, kadastra Nr.96640080242 – zemes vienības ar platību 1356 m², kadastra apzīmējums 96640080242, un dzīvojamās mājas, kadastra apzīmējums 96640080242001, novērtēšanu pēc tā stāvokļa 2025.gada 16.oktobrī. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodaļījumā - Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.

Vērtēšanas objektā konstatēts:

- Īpašumā nav veikti nesaskaņoti būvniecības darbi,
- piebraukšana pa pašvaldībai piederošu Alejas ielu,
- objekta sastāvs dabā neatšķiras VZD kadastrā un zemesgrāmatā reģistrētā sastāva, *izņemot*, zemesgrāmatā nav reģistrēta būve - šķūnis, kadastra apzīmējums 96640080242002. Īpašumtiesības nav reģistrētas. Vērtējumā tiek pieņemts, ka būve ir vērtējamā objekta sastāvā. Būve reālu tirgus vērtību nesastāda.

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/.

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

Vērtējums sagatavots **pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāju un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.**, 2025.gada 3.novembrī aprēķinātās:

- tirgus vērtība ir **EUR 65 400 (sešdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro)** ar pār optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 52 300 (piecdesmit divi tūkstoši trīs simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 6 (seši) 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.

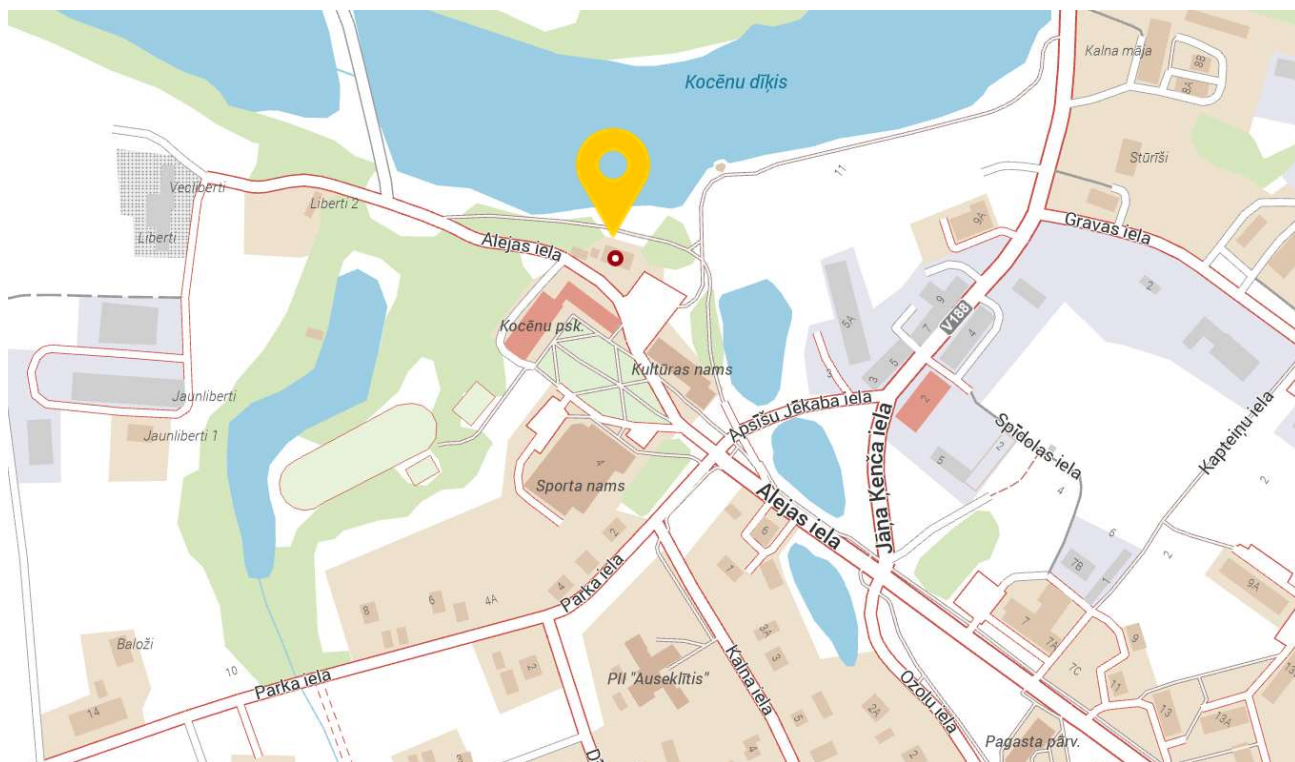
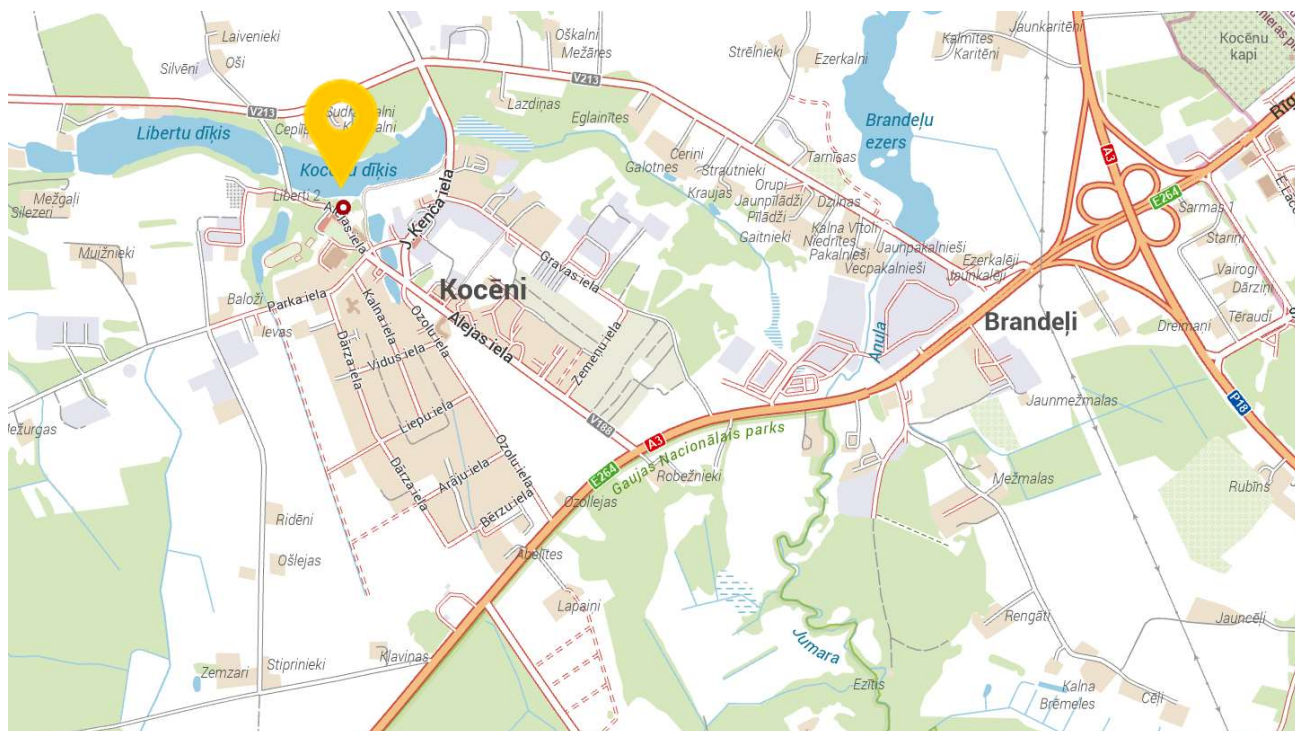
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	9
4. Vērtēšanas objekts.....	11
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	11
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	12
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	12
8. Vērtību definīcija	16
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	16
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	17
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	18
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	18
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	20
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļāšanas iespējas	22
15. Neatkarības apliecinājums	22
16. Slēdziens	23

Pielikumi

1. Klimata un vides risku novērtējums
2. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
3. Iesniegto dokumentu kopijas
4. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: balticmaps.eu

Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 96640080242001, fasāde no Kocēna diķa puses



Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 96640080242001, fasāde no Alejas ielas puses



Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 96640080242001, fasāde no šķūņa puses



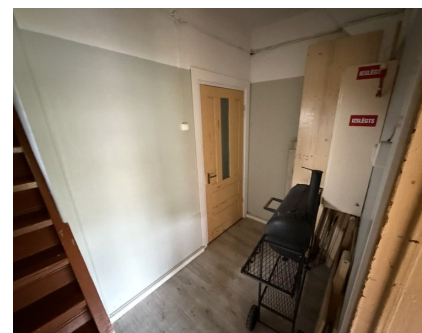
Alejas iela



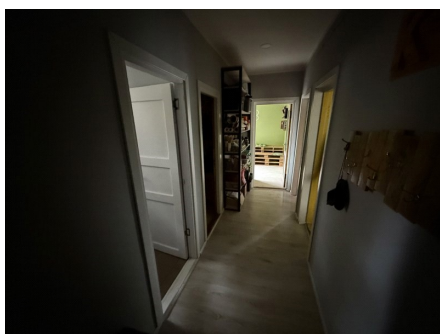
Dzīvojamā māja, ieeja dzīvoklī Nr. 1



ieeja dzīvoklī Nr. 1



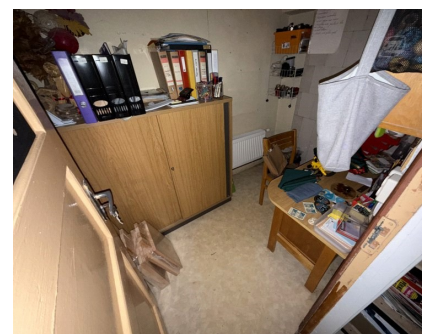
Vējtveris (Nr.2)



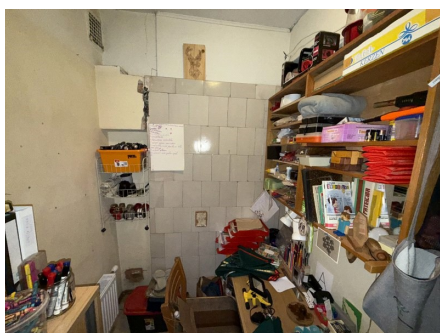
Gaitenis (Nr.8)



Pieliekamais (Nr.3)



Palīgtelpa (Nr.5)



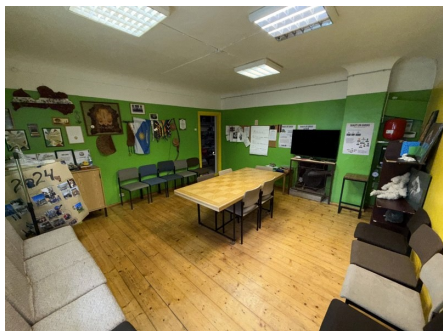
Palīgtelpa (Nr.5)



Istaba (Nr.1)



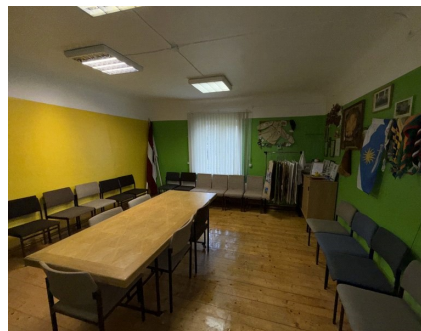
Apkures mezgls, dzīvoklim Nr.1



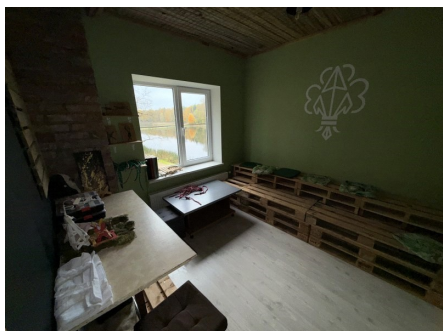
Istaba (Nr.1)



Skats no Istabas (Nr.1) loga



Istaba (Nr.1)



Virtuve (Nr.6)



Virtuve (Nr.6)



Istaba (Nr.7)



Skats no Istaba (Nr.7) loga



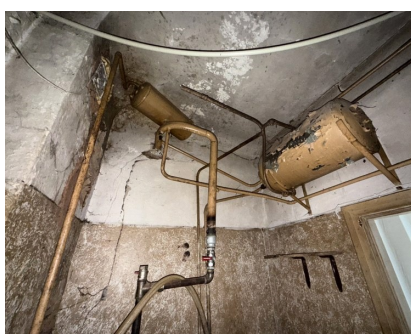
EL sadalne



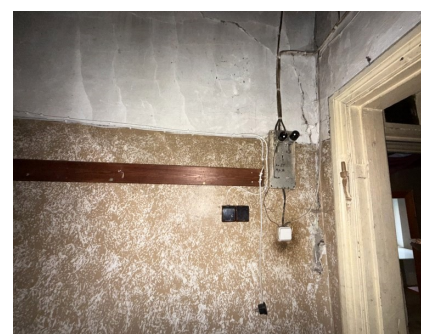
Teritorija



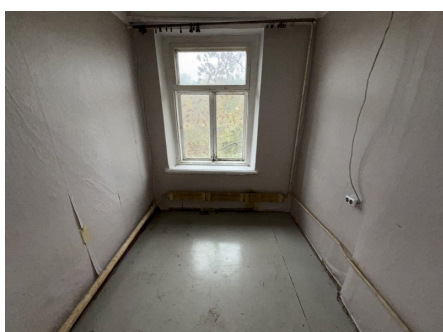
Dzīvoklis Nr.2, Vējtveris (Nr.4)



Vecā apkures sistēmā, Nestrādā, katlu telpa (Nr.9)



Elektrība



Istaba (Nr.2)



Istaba (Nr.2)



Gaitenis (Nr.8)



Istaba (Nr.1)



Istaba (Nr.1)



Mitruma pazīmes griestos



Istaba (Nr.7)



Istaba (Nr.7)



Logi dzīvoklī Nr.2



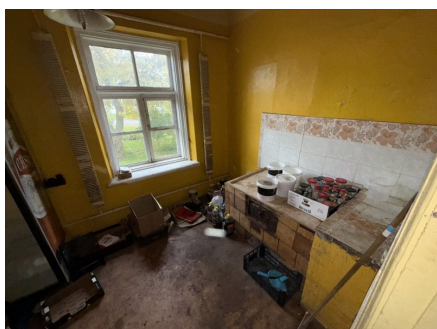
Mitruma pazīmes griestos



Gaitenis (Nr.8)



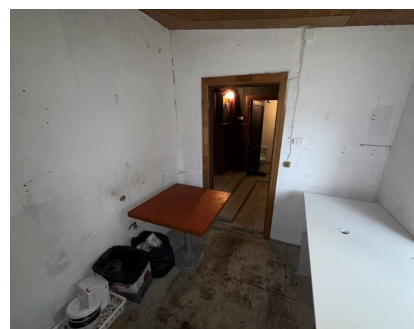
Virtuve (Nr.6)



Virtuve (Nr.6)



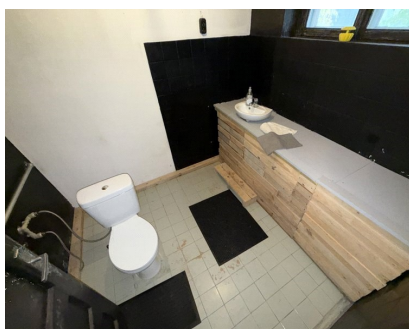
Noliktava (Nr.5)



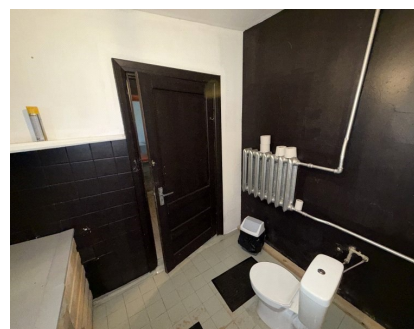
Noliktava (Nr.5)



Savienotā sanitārtehniskā telpa (Nr.3)



Savienotā sanitārtehniskā telpa (Nr.3)



Savienotā sanitārtehniskā telpa (Nr.3)



Teritorija



leeja pagrabā



Pagabs



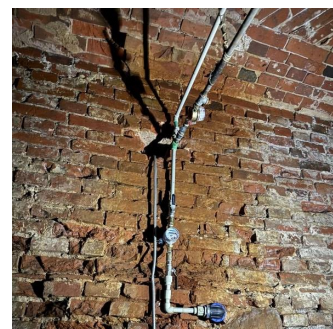
Pagabs



Pagabs



Otras kāpnes no pagaba



Ūdens ievads



Fasāde



Fasāde no Kocēnu dīķa puses

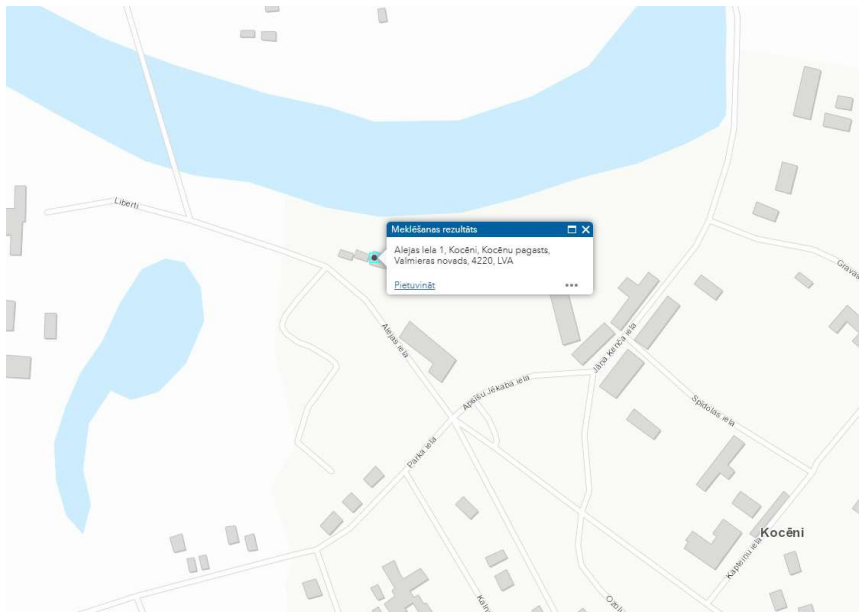


Fasāde no Alejas ielas puses

2. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Divu dzīvokļu dzīvojamā māja ar palīgēku un zemes vienību
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību
Īpašuma adrese	Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.
Kadastra numurs	96640080242
Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²

zemes vienība	1356	
dzīvojamā māja	283.7	
Šķūnis (nav reģistrēts zemesgrāmatā)	29.1	
Apskates datums	2025.gada 16.oktobrī	
Vērtības noteikšanas datums	2025.gada 3.novembrī	
Nomas līgumi	Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas vērtējamajam objektam nav spēkā esošu nomas līgumu	
Īpašuma tiesības	Reģistrētas Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000451820, 1/1 domājamās daļas īpašnieks Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946789 nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD kadastra sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, platība 0.0107 ha (tips 7312010300); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, platība 0.0121 ha (tips 7312040200); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, platība 0.0034 ha (tips 7312050201); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, platība 0.0002 ha (tips 7312040100); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, platība 0.0047 ha (tips 7312060100); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, platība 0.0069 ha (tips 7312010101); • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.0121 ha (tips 8317030100); Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.	
Labākais izmantošanas veids	Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme Jebkāda veida atļauta izmantošana.	
Esošais izmantošanas veids	Saskaņā ar VZD kadastra informāciju - Divu dzīvokļu māja ar palīgēku un zemes vienību. Šobrīd esošais izmantošanas veids – sabiedriskas nozīmes telpas un noliktavas telpas.	
Tirgus vērtība, optimālais realizācijas laiks	EUR 65 400	12 (divpadsmit) mēneši
Piespiedu pārdošanas vērtība, optimālais realizācijas laiks	EUR 52 300	6 (seši) mēneši

Plūdu riski	 <i>Plūdu riska scenāriji:</i> <table border="1"> <tr> <td>1/10 gados</td><td>nē</td></tr> <tr> <td>1/100 gados</td><td>nē</td></tr> </table> <i>Ietekme uz objekta vērtību:</i> <table border="1"> <tr> <td></td><td>Nē</td></tr> </table> Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes	1/10 gados	nē	1/100 gados	nē		Nē
1/10 gados	nē						
1/100 gados	nē						
	Nē						
Īpašie pieņēmumi	Vērtējumā tiek pieņemts, ka šķūnis, kadastra apzīmējums 96640080242002, ir vērtējamā objekta sastāvā						

3. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.96640080242, kas atrodas **Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.**, un ir reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000451820.

Pēc pasūtītāja lūguma vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- o zemes vienība 1356 m² platībā, kadastra apzīmējums 96640080242,
- o dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 96640080242001, ar kopējo platību 283.7 m²,
- o šķūnis, kadastra apzīmējums 96640080242002, ar platību 29.1 m² (nav reģistrēts zemesgrāmatā).

kā arī ar zemes vienību un apbūvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kādā tas ir apsekošanas dienā.

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

4. 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 vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību tādā sastāvā, kāds tika konstatēts 2025.gada 16.oktobrī.

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

5. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000451820 1/1 domājamās daļas īpašnieks Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaides pielikumā.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946789 nav reģistrēti apgrūtinājumi.

VZD kadastrs sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, platība 0.0107 ha (tips 7312010300);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, platība 0.0121 ha (tips 7312040200);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, platība 0.0034 ha (tips 7312050201);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, platība 0.0002 ha (tips 7312040100);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, platība 0.0047 ha (tips 7312060100);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, platība 0.0069 ha (tips 7312010101);
- lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.0121 ha (tips 8317030100);

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts,
- Zemes robežu plāns,
- Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta,
- Informatīvā izdrukā no Kadastra sistēmas teksta datiem.

6. Vērtēšanas objekta raksturojums

6.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums.

Nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, apdzīvotā vietā Kocēni, pie Alejas ielas (skat. Vērtēšanas objekta novietojums kartē). Alejas iela asfalta seguma. Apkārtējā apbūve – Kocēnu apvienības pārvalde, Kocēnu kultūras nams, Kocēnu pamatskola, Kocēnu sporta skola un citi ciema infrastruktūras objekti.

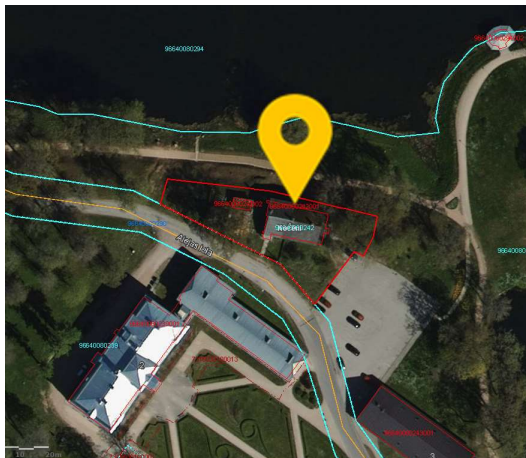
Vērtējamā zemes vienības daļa atrodas tuvu Kocēnu dīķim un gājēju pastaigu celiņam apkārt dīķim. Publiskā autostāvvietā tieši robežojas ar vērtējamo īpašumu. Attālums līdz Valmieras pilsētai ~5 km, līdz Rīgai ~100 km.

Objektam ērta piebraukšana ar individuālo transportu. Sabiedriskā autobusa pieturvietā atrodas tuvu īpašumam ~180m.

Atrašanās vieta Valmieras novadā, apdzīvotā vietā Kocēni vērtējama kā laba.

6.2. Zemes vienības raksturojums

Zemes vienības platība, m²	1356
Forma, izvietojums	Zemes vienība neregulāras konfigurācijas. Zemes vienības malas robežojas ar Alejas ielu un pašvaldībai piederošu zemes vienību, uz kuras izbūvēta automašīnu stāvvietā, gājēju pastaigu celiņi un Kocēnu kultūras nams. Apbūve zemes vienībā izvietota racionāli.
Lietošanas mērķi	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve. Kods 0908, 0,1356 ha
Reljefs	Īpašuma Z daļā stāva nogāze.
Labiekārtojums	Teritorija vienkārši labiekārtota - zālāji, atsevišķi lieli koki un krūmi. Betona plākšņu celiņš līdz mājas ārdurvīm. Teritoriju no Alejas ielas apmēram 15m garumā norobežo žogs, pārējā teritorija nav norobežota. Inženierkomunikācijas – pieslēgums Kocēnu teritorijas ūdensapgādes tīklam, Kocēnu teritorijas kanalizācijas tīklam, elektrības pieslēgums, centralizētais siltumapgādes pieslēgums
Apbūve	Dzīvojamā māja, šķūnis.
Apgrūtinājumi, Saskaņā ar ierakstiem VZD kadastrā	• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada, platība 0.0107 ha (tips 7312010300); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, platība 0.0121 ha (tips 7312040200); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, platība 0.0034 ha (tips 7312050201); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, platība 0.0002 ha (tips 7312040100); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, platība 0.0047 ha (tips 7312060100); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, platība 0.0069 ha (tips 7312010101); • lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, platība 0.0121 ha (tips 8317030100);



6.3. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 96640080242001.

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Ēka vienkārša ar pagrabstāvu, celta 1960.g. Pēc plānojuma ēkā izbūvēti divi dzīvokļi Nr.1 un Nr.2, katrs ar atsevišķu ieeju mājā. Dzīvoklī Nr.1 pēc plānojuma – divas istabas, vējtveris, pieliekamais, tualete, palīgtelpa, virtuve, gaitenis. Dzīvokļa Nr.1 kopējā platība 69.5 m². Visās telpās samainīti PVC logi. Pieslēgums centralizētajam siltumam, izbūvēti jauni radiatori un apkures mezgls. Pieslēgums ūdens un kanalizācijas tīklam.

Dzīvoklī Nr.2 pēc plānojuma – trīs istabas, savienotā sanitārtehniskā telpa, vējtveris, noliktava, virtuve, gaitenis, katlu telpa. Dzīvokļa Nr.2 kopējā platība 83.4 m². Dzīvoklī izbūvēts ūdens un kanalizācijas pieslēgums tualetes telpā, pārējā dzīvoklī nav ūdens, kanalizācijas vai apkures pieslēguma. Telpu griestos redzamas mitruma pazīmes un plaisas sienās. Telpas neapdzīvojamās.

Mājai izbūvēts pagrabs ar kopējo platību 127,7m² un telpu griestu augstumu 3.6m. Caur pagrabu ēkā ievilkta apkures siltumtrase un ūdensvads.

Dzīvojamās mājas pamatkonstrukcijas un inženierkomunikācijas ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī.

Ēka ir tādā stāvoklī, kas prasa papildus finanšu līdzekļu ieguldījumus, lai tā būtu efektīvi ekspluatējama. Mājas ārsienās un zem logiem novērojamas konstruktīvas plaisas. Ēkas R puses fasādē veikta ārsienu pastiprināšana, sienas savstarpēji savēlot ar metāla trosēm. Vietām iekšējās novērojamas mitruma pazīmes griestos.

Ēkas platības

Apbūves laukums 214.7 m², būvtilpums 1352.0 m³,

Kopējā platība ir 283.7 m², tai skaitā iekšējo platība 156.0 m²

Iekšējo augstumi – vidēji no 2.72 līdz 3.00 m, pagrabā – vidējais 3,60 m.

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs):

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Apmierinošs
Jumts	Azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Logi	PVC, ar stikla paketi dzīvoklī Nr.1 un koka logi dzīvoklī Nr.2	Labs/ Apmierinošs

Iekšējās apdares materiāli	
Sienas	Krāsojums, flīzes, koka dēļi, tapetes
Grīdas	Koka dēļi, lamināts, preskartons, flīzes, linolejs
Griesti	Koka dēļi, krāsojums,

Ārējie inženiertīkli	
Elektroapgāde	standarta pieslēgums
Ūdensapgāde	pieslēgums Kocēnu teritorijas tīkliem
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums Kocēnu teritorijas tīkliem
Apkure	pieslēgums Kocēnu teritorijas tīkliem
Gāze	-----

Iekšējie inženiertīkli, uzlabojumi	
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls	
iekšējais ūdensvadu tīkls	
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls	
iekšējā apkures sistēma	

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

☒ Jā / Ir

☐ Nē / Nav

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), <i>tikai komercēkām</i>		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu		
Apkures veids	Krāsnis un ciema centralizēta apkure	
Apsildāmā platība (kv.m) – kopējā platība	152,9	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	☐	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	☐	
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	☐	
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	☐	
Sertifikāta derīguma datums	☐	
Energoefektivitātes klase apkurei / primārai neatjaunojamai enerģijai	☐	
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	☐	
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	☐	
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	☐	
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	☐	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	☐	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Saules enerģija (ir/nav uzstādīti saules paneļi; saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	☐	
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	☐	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	☐	
Telpu instalācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	☐	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	500m
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	180m	
Pieejamība personām ar invaliditāti	☐	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	☒	Ir nepieciešamas investīcijas
Trūkumi/neatbilstības tehniskajām prasībām/noteikumiem (piem. atbilstība minimālajai nepieciešamajai energoefektivitātes klasei)	☒	Plaisas sienās un mitruma pazīmes griestos
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)		

Kopsavilkums par ēku, raksturojums, tehniskais stāvoklis u.c. svarīga informācija

Vērtētāji, apsekojot vērtēšanas objektu un salīdzinot stāvokli dabā ar iesniegtajiem dokumentiem, nav konstatējuši atšķirības.

Šķūnis, kadastra apzīmējums 96640080242002.

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Ēka vienkārša, celta 1960.g. Ēkā viena telpa – šķūnis.

Ēkas platības

Apbūves laukums 34,0 m², būvtilpums 91,0 m³,

Kopējā platība ir 29,1 m²,

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs):

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betona	Apmierinošs
Ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Jumts	Azbestcimenta loksnes	Apmierinošs

7. Vērtību 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/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

8. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas Kocēnos un tā pagasta teritorijā 2025.gadā notikuši desmit nekustamā īpašuma darījumi ar viendzīvokļa dzīvojamām mājām un biroja ēkām, kas reģistrēti zemesgrāmatā. No šiem desmit darījumiem trīs ir notikuši apdzīvotā vietā Kocēni, pārējie reģistrētie darījumi ir notikuši Kocēnu pagastā. 2025.gadā nav noticis neviens darījums ar divu dzīvokļu mājām. Darījumu cenu diapazons ir no 20 000 līdz 210 000 EUR. Darījumos iestatītās zemes platība ir robežās no 700 m² līdz 26 ha. Piemēram, 2025.gada septembrī reģistrēts darījums ar viena dzīvokļa māju, kas satāv no zemes gabala ar kopējo platību 4350 m². Dzīvojamā māja nav apdzīvojama. Māja celta no koka krakasa 1925.gadā ar kopējo platību 101,3 m². Būvei viens virzemes stāvs. Darījuma kopējā summa 33 000 EUR. (330 EUR/m²)

Piemēram, 2025.gadā, Valmierā, Meldru ielā piedāvāts īpašums, kas sastāv no zemes gabala ar platību 607 m², dzīvojamo māju, ar kopējo platību 157,9 m². Mājai nomainīts jumta segums, ar jumta konstrukciju. Pirmajā stāvā ir kāpņu telpa, vējtveris, virtuve u. c. palīgtelpas, kā arī viena istaba. Daļā no mājas pirmā stāva ir garāža. Mājas otrajā stāvā – divas istabas un divas palīgtelpas. Mājā ir liels pagrabs un vairākas saimniecības telpas; īpašums atrodas klusā dzīvojamo māju kvartālā. Piedāvājuma cena EUR 59 000.

2025.gadā augstā pārdots īpašums Kocēnu pagastā, kas sastāv no zemes vienības 3,13 ha un 19,29.gadā celtas dzīvojamās mājas. Vienstāvu māja, ar kopējo platību 116,1 m². Centrālā apkure, koka logi, apdzīvojams 1 stāvs, papildus krāsnis un plīts, ūdensvads, sausā tualete, virtuve, 2 lielas istabas, pieliekamie. Izbūvēts jauns metāla lokšņu jumts ar zibensnovedēju. Īpašuma sastāvā Kūts- šķūnis, pirts, pagrabs, trīs šķūņi, garāža, šķūnis ar pagrabu. Iekopta lauksaimniecības zeme. Darījuma summa 80 000 EUR.

2025.gada martā pārdots īpašums Ausekļa ielā, Valmierā, kas sastāv no zemes gabala ar platību 1563 m² un 1952.gadā celtas, dzīvojamās mājas ar kopējo platību 113,2 m². Galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona pamati, kokmateriālu ārsienas un pārsegumi, profilēta metāla lokšņu jumta segums. Ēkas galvenās konstrukcijas un iekštelpas kopumā labā tehniskā stāvoklī. Darījuma summa 95 000 EUR.

Par augstākām cenām pārdotas jaunas būvniecības vai atjaunotas mājas ar kvalitatīvu remontu vai arī ar nelielu kopējo platību, savukārt par zemākām - ēkas sliktākā tehniskā stāvoklī.

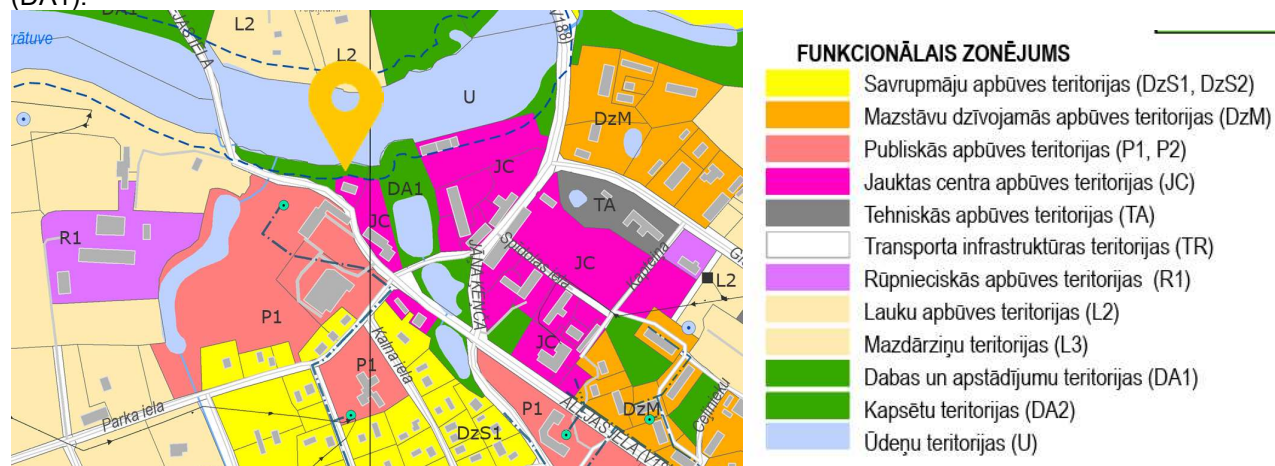
Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, 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.

9. Esošais un 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. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta izmantošanas veids, saskaņā ar VZD kadastra informāciju - Divu dzīvokļu māja ar palīgēku un zemes vienību. Šobrīd esošais izmantošanas veids – sabiedriskas nozīmes telpas un noliktavas telpas.

Apskatot Kocēnu novada teritorijas plānojumu 2014. – 2025.gadam, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma plānotais izmantošanas veids ir - Jauktas centra apbūves teritorija (JC) un Dabas un apstādījumu teritorijas (DA1).



Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- atrodas Kocēnu ciema centrālajā daļā,
- attīstīta apkārtnes infrastruktūra,

- centralizēti inženierkomunikāciju pieslēgumi (ūdensapgāde, kanalizācija, siltumapgāde, elektrība),
- ērta piekļūšana pa Alejas ielu – asfalta seguma;

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- neregulāras konfigurācijas zemes vienība, atrodas blakus stāvai nogāzei;
- ēkas daļa nav apdzīvojama bez finanšu līdzekļu ieguldīšanas;
- ēkas ārsienās novērojamas plaisas un iekštelpu griestu apdarē mitruma radīti bojājumi;

10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības 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 (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

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

11. 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 nedaudz 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) 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.

leņķumumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādejādi 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.

Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas pircēji iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos 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 gabala 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 gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala 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 zemesgabala 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 (mainījusies 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 metode aprēķinos netiek pielietota. Ja aprēķinos izmantosim pašreizējās vidējās būvizmaksas, ņemot vērā vērtējamā objekta sastāvu, atrašanās vietu un tirgus situāciju šādu objektu tirgus segmentā, iegūtais rezultāts pārsniegs reālo vērtību par kādu vērtējamu objektu varētu pārdot šobrīd tirgū.

12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence mājas Valmieras novadā izīrēt, tādējādi tās praktiski nav piemērojamas ienākumu gūšanai. Izmaksu pieeja netiek pielietota.

Vērtētāji uzskata, ka ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtēšanas objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Valmieras novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pēdējā gada laikā pārdotas salīdzināmas būves ar zemes vienībām. Par aprēķina vienību vērtētāji ir lietojuši ēkas vienu kvadrātmetru.

Ēku platības tiek uzrādītas atskaitot ārtelpu, pagrabu un garāžu platības, ja tādas ir.

Aprēķinos tiek izmantota vērtēšanas objekta kopējā platība 152,9 m², neskaitot pagraba platību. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību..

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Kārļa Baumaņa iela, Valmiera, Valmieras nov.
Pārdošanas laiks	03.2025.
Pārdošanas cena	145 000 EUR
Zemes gabala platība	1103 m ²
Ēkas platība (atskaitot ārtelpu, pagraba platības, ja tādas ir)	298,4 m ²
Īss objekta raksturojums	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1948. gadā. Galvenais lietošanas veids – Triju vai vairāku dzīvokļu māja (1122). Divstāvu māja ar pagrabstāvu. Ēkas kopējā platība 355,7 m². Galvenās konstrukcijas – akmens mūra pamati, koka karkasa konstruktijas ārsienas līdz 15 cm biezumā, azbestcements lokšņu jumta segums, koka sijas pārsegumi. Inženierkomunikācijas - pilsētas ūdensapgādes, pilsētas kanalizācijas tīklu pieslēgumi. Elektroapgāde. Īpašuma sastāvā palīgēka – saimniecības ēka. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, komercdarbības ēkas, veikali. Netālu atrodas Dzirnauvu ezeriņš. Kārļa Baumaņa iela ar asfalta segumu. Attālums līdz pilsētas centram ~600m, līdz sabiedriskā autobusa pieturai ~100m, līdz Valmieras 5.vidusskolai ~400m.



Objekts Nr.2	Beātes iela, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201
Pārdošanas laiks	12.2024.
Pārdošanas cena	80 000 EUR
Zemes gabala platība	1302 m ²
Ēkas platība (atskaitot ārtelpu, pagraba platības, ja tādas ir)	181,4 m ²
Īss objekta raksturojums	Divu dzīvokļu dzīvojamā māja, divstāvu bez pagraba, celta ap 1958.g., ar kopējo platību 181,4 m². Galvenās konstrukcijas: dzelzsbetona/betona bloku pamati, vieglbetona bloku ārsienas, koka siju pārsegumi, metāla lokšņu jumta segums. Inženierkomunikācijas - krāsns apkure, pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu pieslēgumi. Elektroapgāde. Īpašuma sastāvā palīgēka – saimniecības ēka 86,7 m² platībā. Teritorija vienkārši labiekārtota, nav norobežota. Piebraukšana no Beātes ielas- asfalta seguma iela. Tuvu sabiedriskā transporta pieturvietā – 300m



Objekts Nr.3	Bēzu iela, Valmiera, Valmieras nov., LV-4202
Pārdošanas laiks	09.2025.
Pārdošanas cena	57 000 EUR
Zemes gabala platība	638 m ²
Ēkas platība (atskaitot ārtelpu un garāžas platības, ja tādas ir)	125,5 m ²
Īss objekta raksturojums	Dzīvojamā māja celta 1972.g., divstāvu, ar kopējo platību 175,2 m², tai skaitā garāžas un pagraba telpas. Galvenās konstrukcijas – dzelzsbetona/ betona bloku pamati, Vieglobetona bloki ārsienās, koka pārsegumi un jumta nesošās konstrukcijas, metāla jumta segums. Pilsētas ūdensapgādes un pilsētas kanalizācijas tīklu pieslēgumi līdz mājas pamatiem pievilkti. Elektroapgāde. Īpašums atrodas Bēzu ielas malā. Īpašuma apkārtni veido viengimeņu dzīvojamās mājas. Bēzu iela ar asfalta segumu, ar nelielu satiksmes intensitāti. Attālums līdz Valmieras centram ~ 2 km, līdz Valmieras autoostai ~ 3 km, Valmieras Viestura vidusskolai ~ 1,2 km. Tuvākais veikals – "Top" 0,5 km. Tuvākā autobusa pietura ~ 0,5 km.



Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts- Alejas iela 1, Valmiera, Valmieras nov.
Pārdošanas cena, EUR	145000	80000	57000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	145000	80000	57000	
Zemes gabala platība, m ²	1103	1302	638	1356
Ēkas platība, m ²	298,4	181,4	147,2	152,9
Ēkas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	485,9	441,0	387,2	427,4
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pilsētā	-10%	-8%	-8%	
Piebraukšana, ainaviskums, infrastruktūra, novietojums kvartālā	0%	2%	2%	
Ēkas konstruktīvie materiāli, tehniskais stāvoklis	-3%	-3%	2%	
Ēkas lielums	2%	0%	0%	
Ēkas plānojums	0%	0%	2%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	3%	3%	5%	
Zemes gabala konfigurācija un labiekārtojums	-2%	-2%	-2%	
Zemes platība	0%	0%	4%	
Palīgēkas, papildus telpas	0%	3%	3%	
Citi (īpaši labi vai slikti faktori), energoefektivitāte, viedās mājas funkcijas	0%	0%	2%	
Kopējā korekcija, %	-10%	-5%	10%	
Ēkas platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	437,3	419,0	426,0	427,4
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				65 400

13. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai vai ieķīlāšanai.

14. 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 16.oktobrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. 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.

15. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.**, 2025.gada 3.novembrī aprēķinātās:

- tirgus vērtība ir **EUR 65 400 (sešdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro)** ar pār optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 52 300 (piecdesmit divi tūkstoši trīs simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 6 (seši) 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.

Klimata un vides risku novērtējums

Apzīmējuma skaidrojums: ☒ Jā / Ir ☐ Nē / Nav	Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums: <i>0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīgs; 2 – nozīmīgs; 3 - ir liela ietekme</i>
--	--

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu iziešana no krastiem	☒	0
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	☒	0
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	☒	0
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	☒	0
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	☒	0
1/100 gados	☒	
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	☐	0
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	☐	0
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	☐	0
Zeme/ugsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	☐	0
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	☒	0
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	☐	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	☐	0
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	☒	0
Piesārņojuma atliekas	☒	0
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	☒	0
Bīstamu objektu tuvums	☒	0
Gaisa piesārņojums	☒	0
Citi piesārņojuma avoti	☒	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	☐	0
Troksņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	☒	0
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	☒	0
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	☐	0
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	☐	0
Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	☒	0
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	☒	0
Citi novērojumi	☐	

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 aizliegumiem, ja tādi 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 tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- 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.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- 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.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000451820

Kadastra numurs: 96640080242

Alejas iela 1, Kocēni, 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 apzīmējumu 9664 008 0242. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.			0.5413 ha
1.2. Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 9664 008 0242 001). <i>Žurn. Nr. 300002608154, lēmums 12.01.2009., tiesnese Antra Bušmane</i>			
2.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:			
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96640080242).			0.1356 ha
2.3. Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 96640080242001). <i>Žurn. Nr. 300008401447, lēmums 15.09.2025., tiesnese Sanita Vilciņa</i>			
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienības daļa. Pievienota nekustamam īpašumam Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumam Nr. 100000448245. Pamats: 2025.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300008401447, lēmums 15.09.2025., tiesnese Sanita Vilciņa</i>			0.4057 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000026051.		1	
1.2. Pamats: 2008.gada 30. decembra uzziņa Nr.3-14/694 par zemes gabalu, 1994.gada 22. marta vienošanās. <i>Žurn. Nr. 300002608154, lēmums 12.01.2009., tiesnese Antra Bušmane</i>			
2.1. Persona: Kocēnu pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000026051. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.		1	
2.3. Pamats: 2022.gada 16.septembra nostiprinājuma lūgums, 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums, 2020.gada 10.jūnija Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005694758, lēmums 26.09.2022., tiesnese Sandra Vītola</i>			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - ūdenstilpnes "Kocēnu ūdenskrātuve" aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005694758)</i>			0.1885 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005694758)</i>			0.0306 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju.			0.005 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005694758) 1.4. Pamats: 2008.gada 30. decembra uzziņa Nr.3-14/694 par zemes gabalu. Žurn. Nr. 300002608154, lēmums 12.01.2009., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005694758)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, un ieraksts Nr.1.4 (žurnāls Nr.300002608154, 08.01.2009).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005694758, lēmums 26.09.2022., tiesnese Sandra Vītola	

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 01.10.2025 11:50:30.

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 REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA

Lietas numurs	96640080242001-01
Lapu skaits	6
Kadastra apzīmējums	96640080242001
Nosaukums	Dzīvojamā māja
Adrese	Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
<i>NB par reģistrāciju</i> (pamatojums)	<i>[Paraksts]</i> (paraksts)	<i>22.11.2008</i> (Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā *[Paraksts]*
Z.V.

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 20.11.2008

[Paraksts]
Aivars Dīriņš

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 20.11.2008

[Paraksts]
Alīna Fišmeistere

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(Vārds, Uzvārds)

Datums: 2008 .gada 24 . 11 .



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: KOCĒNU PAGASTA PAŠVALDĪBA

Iesniegtie dokumenti:

14.10.2008. Nr.194778, Kocēnu pagasta pašvaldība reģ.nr. LV90000026051,
Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids	1121 Divu dzīvokļu mājas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	3
Dzīvokļu skaits	2
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	30
Apsekošanas datums	06.11.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Laukakmeņu mūris	Izdrupis, pagrabā sīkas plaisas.
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Ārsiena saplaisājusi, logi bojāti.
Pārsegumi	Koks/ mūris	Koks starpstāva pārsegumā, pagrabā ķieģeļu velves. Koka pārsegumā mitruma plankumi, trupes bojājumi, grīda bojāta.
Jumts	Azbestcimenta loksnes	Jumta segums labots, meh. bojājumi, spāres bojātas.

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	214.7 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	1352 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā centralizētā apkure		
Vietējā krāsns apkure		Krāsns apkure ar kurināmo - vietējais kurināmais /malka, kūdra, koksnes atkritumi/
Elektroapgāde		Zemsprieguma, vienfāzes
Aukstā ūdens apgāde		No apdzīvotas vietas tīkla

Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Kanalizācija		Saimniecības-fekālā kanalizācija apdzīvotas vietas /cita īpašuma/ kanalizācijas tīklā
Tualetes telpa	1	
Savietotā sanitārtehniskā telpa	1	

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	283.7
Lietderīgā platība	152.9
Dzīvokļu kopējā platība	152.9
Dzīvokļu platība	152.9
Dzīvojamā platība	90.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība	62.5
Koplietošanas palīgtelpu platība	130.8
Koplietošanas iekštelpu platība	130.8

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

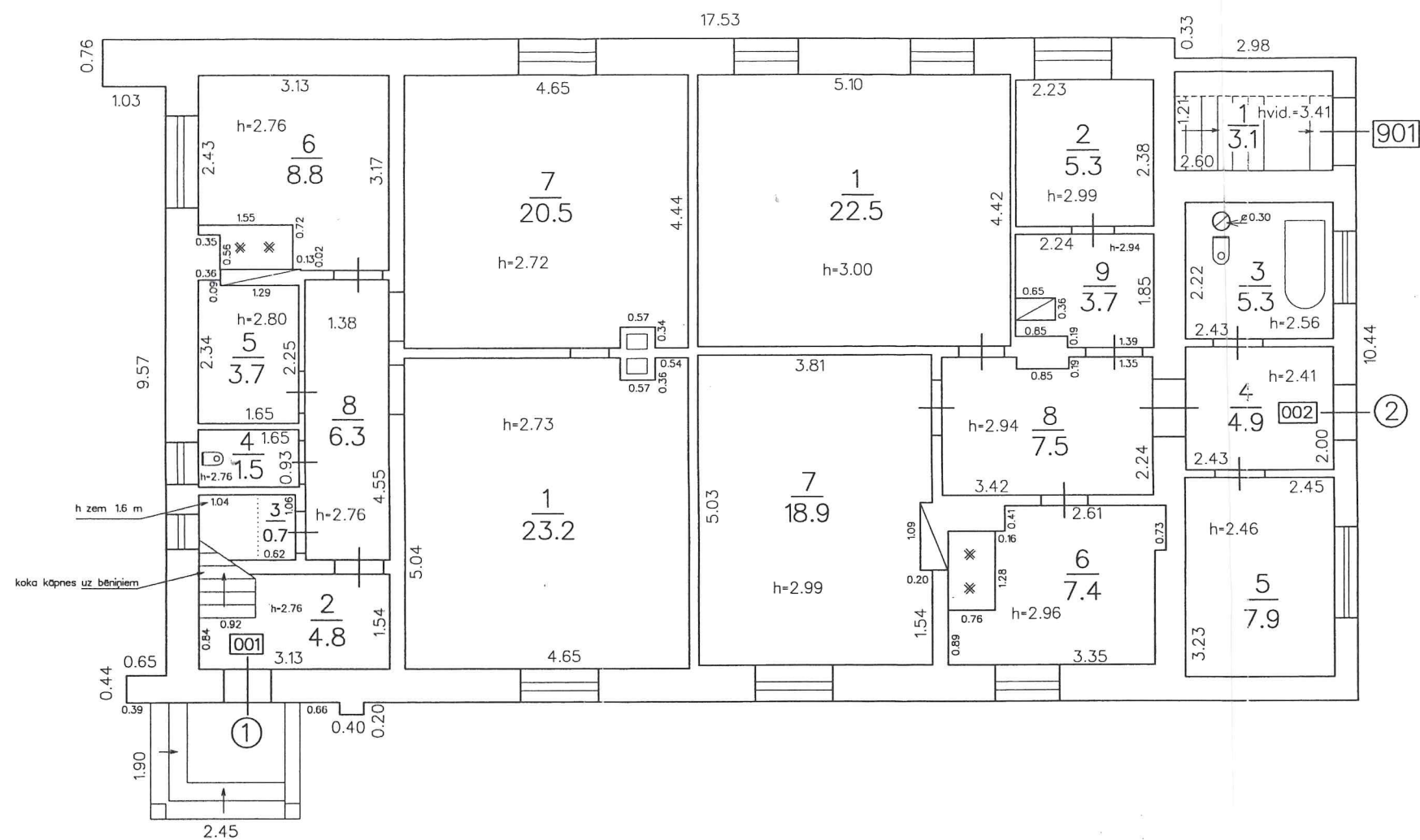
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001	1	Dzīvoklis	69.5
002	2	Dzīvoklis	83.4
901		Koplietošanas telpas	130.8

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
001	1	1121	Divu dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība			Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	
1	1	Istaba	23.2			2.73
1	2	Vējtveris		4.8		2.76
1	3	Pieliekamais		0.7		2.76
1	4	Tualete		1.5		2.76
1	5	Palīgtelpa		3.7		2.80
1	6	Virtuve		8.8		2.76
1	7	Istaba	20.5			2.72
1	8	Gaitenis		6.3		2.76

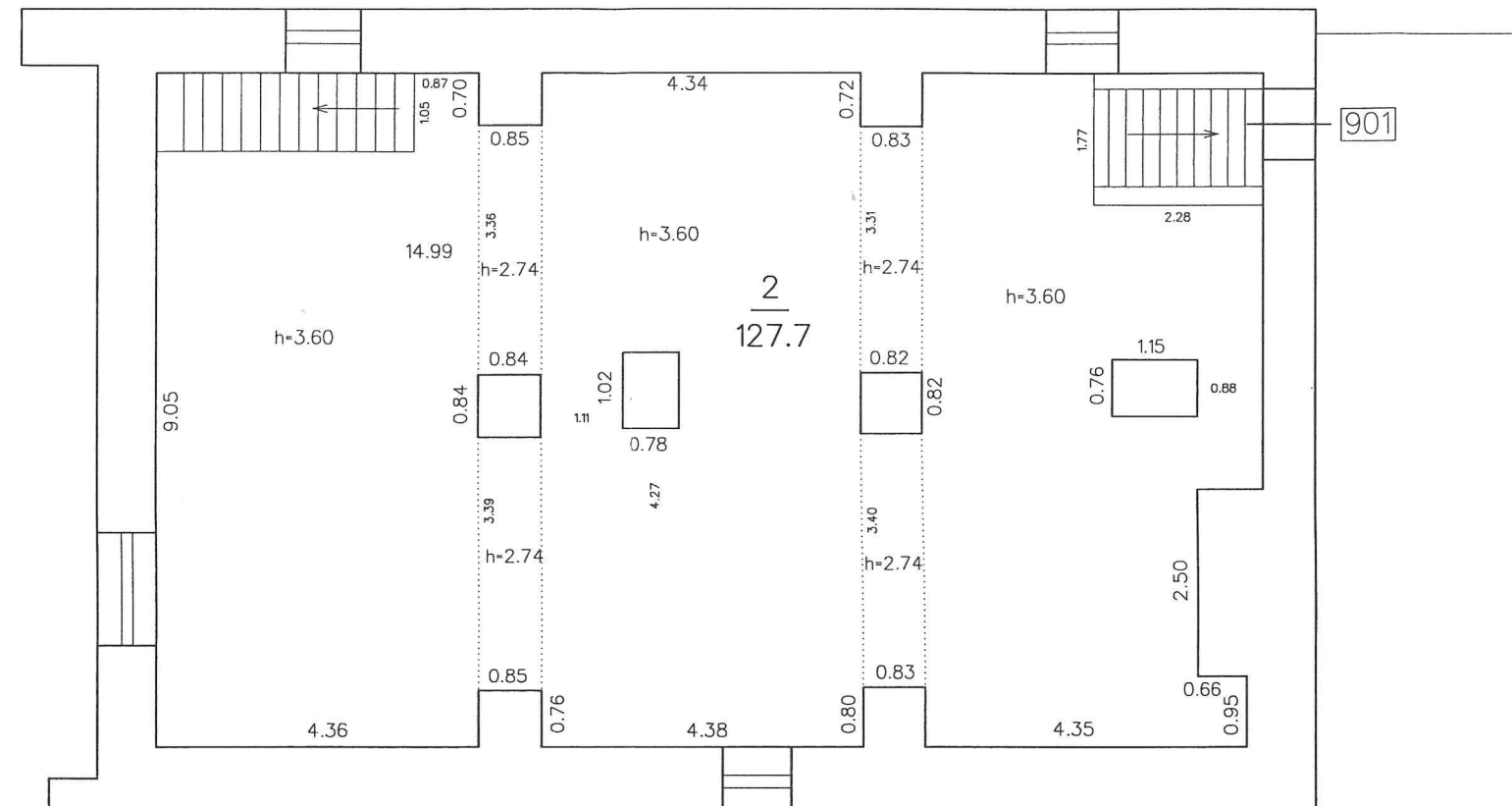
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
Kopā			43.7	25.8	0.0		
Dzīvokļa platība							69.5
Dzīvokļa kopējā platība							69.5

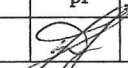
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids					
002	2 1121	Divu dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa					
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Istaba	22.5			3.00	
1	2	Istaba	5.3			2.99	
1	3	Savienotā sanitārtehniskā telpa		5.3		2.56	
1	4	Vējtveris		4.9		2.41	
1	5	Noliktava		7.9		2.46	
1	6	Virtuve		7.4		2.96	
1	7	Istaba	18.9			2.99	
1	8	Gaitenis		7.5		2.94	
1	9	Katlu telpa		3.7		2.94	
Kopā			46.7	36.7	0.0		
Dzīvokļa platība							83.4
Dzīvokļa kopējā platība							83.4

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids			
901			1900	Koplietošanas telpu grupa		
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Koplietošanas iekštelpa	Koplietošanas ārtelpa		
1	1	Kāpņu telpa	3.1		3.41	
-1	2	Pagrabs	127.7		3.60	
Kopā			130.8	0.0		
Koplietošanas palīgtelpu platība			130.8			



STĀVA PLĀNS			
Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9634-008-0242-001	1	max.3.00,min.2.41	1:100
Uzmērītāja		Aivars Dirnēns	06.11.2008.



STĀVA PLĀNS			
Buves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9664-008-0242-001	p1	max.3.60,min.2.74	1:100
Uzmetāja		Aivars Dirnens	06.11.2008.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **9664 008 0242**

Adrese: **Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pagasts, Valmieras novads**

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Valmieras novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas 2025.gada 3.jūlija lēmumu Nr.294 (protokols Nr.10, 29.§) „Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamo īpašumu Alejas iela 1, Kocēnos, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0242 un Alejas iela 3, Kocēnos, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0243”.

Zemes vienība izveidota, pārkārtojot zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 9664 008 0242 un 9664 008 0243 savstarpējās robežas. No zemes vienības nodalīta 0.4057 ha platība, kas pievienota zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0243.

Robežas noteiktas: 2025.gada 18.jūlijā.

Plāna mērogs 1:1000.

Zemes vienības platība **0.1356** ha.



SIA „TP aģentūra”

Birojs: Brīvības iela 3B, 2.st., Jēkabpils, Jēkabpils novads,
LV-5201

Tālrunis: +371 26310026

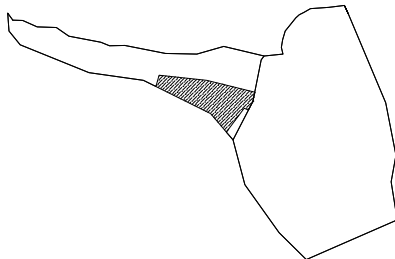
E-pasts: siatpagentura@gmail.com

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA LKS-92 TM

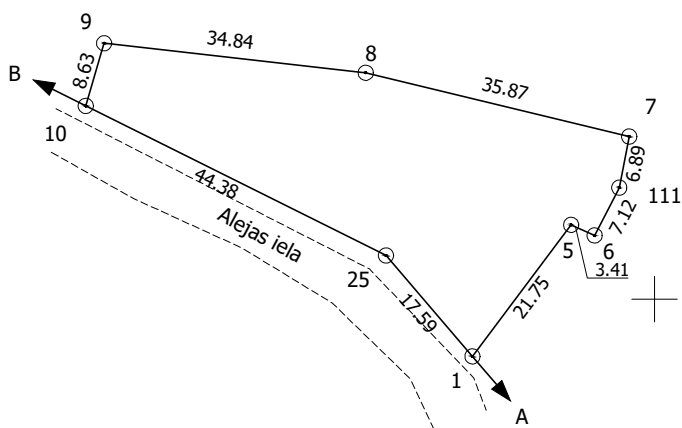
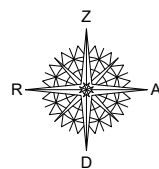
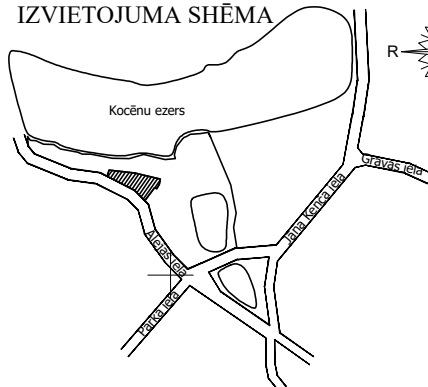
Mēroga koeficients 0.999678



ZEMES VIENĪBU IZMAIŅU SHĒMA



ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 9664 008 0290 - "Alejas iela";

no B līdz A: 9664 008 0243 - Alejas iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.

Zemes vienības platība 0.1356 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

9664 008 0242

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Zane Lapinska - Meldrāja
sertifikāta Nr.AB0026

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96640080242	-	0.1356 ha	100000451820	-	Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	40106	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	49560	19.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	40106	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	49560	19.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96640080242	1/1	Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1356
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	11971	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4339	19.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96640080242001	1/1	Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	283.7
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2008

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	28135	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Universālā kadastrālā vērtība	45221	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
-------------------------------	-------	------------	--

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	283.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	152.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	152.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	152.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	90.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	62.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	130.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	130.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96640080242001001	Alejas iela 1 - 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6892	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	11078	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	69.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	69.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	69.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	43.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	25.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.73	-	-	23.2	-
2	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	4.8	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	0.7	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	1.5	-
5	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	3.7	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	8.8	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.72	-	-	20.5	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	6.3	-

96640080242001002

Alejas iela 1 - 2, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8271	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	13294	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	83.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	83.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	83.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	46.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	36.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	22.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.99	-	-	5.3	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.56	-	-	5.3	-
4	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.41	-	-	4.9	-
5	Noliktava	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.46	-	-	7.9	-

6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.96	-	-	7.4	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.99	-	-	18.9	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.94	-	-	7.5	-
9	Katlu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.94	-	-	3.7	-

96640080242001901

-

Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12972	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	20849	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	130.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	130.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	130.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.41	-	-	3.1	-
2	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	3.6	-	-	127.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1352.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	214.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1960
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1960
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls	1960
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1960

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		

96640080242002	1/1	Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Šķūnis
----------------	-----	---	--------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	29.1
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	24.10.2000
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	311	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	896	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

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

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	34.0
Būvtilpums:	91.0
Kopējā platība (kv.m.):	29.1
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	96640080242002-01

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Apbūves laukums	-	34.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	29.1 kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	91.0 kub.m.	-	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1356
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:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1356
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.1356	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
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:	0.1356
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0107	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0121	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0034	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0002	ha
-	01.02.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0047	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0069	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0121	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērneciks	Uzmērišanas datums
uzmērišs LKS-92TM	Zane Lapinska-Meldrāja	18.07.2025
instrumentālā uzmērišana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Uģis Ozols	24.10.2008

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96640080242001	1/1	Alejas iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	283.7
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2008

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiškālā kadastrālā vērtība	28135	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	45221	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	283.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	152.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	152.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	152.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	90.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	62.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	130.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	130.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērišana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96640080242001001	Alejas iela 1 - 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6892	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	11078	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	69.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	69.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	69.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	43.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	25.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.73	-	-	23.2	-
2	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	4.8	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	0.7	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	1.5	-
5	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	3.7	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	8.8	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.72	-	-	20.5	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.76	-	-	6.3	-

96640080242001002

Alejas iela 1 - 2, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8271	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	13294	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	83.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	83.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	83.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	46.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	36.7

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	22.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.99	-	-	5.3	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.56	-	-	5.3	-
4	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.41	-	-	4.9	-
5	Noliktava	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.46	-	-	7.9	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.96	-	-	7.4	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.99	-	-	18.9	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.94	-	-	7.5	-
9	Katlu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.94	-	-	3.7	-

96640080242001901

-

Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	06.11.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12972	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	20849	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	130.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	130.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	130.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.41	-	-	3.1	-
2	Pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	3.6	-	-	127.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1352.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	214.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1960
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1960
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls	1960
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1960

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96640080242	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	15.09.2025	-
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	26.09.2022	-
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	12.01.2009	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Zemes robežu plāns	07.08.2025	-	Zane Lapinska-Meldrāja AB0026
Situācijas plāns	06.08.2025	-	Zane Lapinska-Meldrāja AB0026
Robežas noteikšanas akts	18.07.2025	-	Zane Lapinska-Meldrāja AB0026
Robežas apsekošanas akts	18.07.2025	-	Zane Lapinska-Meldrāja AB0026
Platības neatbilstības akts	18.07.2025	-	Zane Lapinska-Meldrāja AB0026
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.07.2025	-	Valmieras novada pašvaldība; p.p. Daiga Pētersone
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	03.07.2025	10_29_294	Valmieras novada pašvaldība
Cits dokuments	18.06.2009	6	Kocēnu pagasta padome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	30.12.2008	3-14/694	Kocēnu pagasta padome

Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	27.10.2008	-	SIA "Vidzemes mērnies"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.10.2008	-	Leonards Zavackis - pilnvarotā persona
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	14.10.2008	3-14/554	Kocēnu pagasta padome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	14.10.2008	3-15-1/147	Kocēnu pagasta padome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	25.09.2008	9 (10.&), 5.5.1.	Kocēnu pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	24.10.1996	26	Kocēnu pagasta Zemes komisija
Vienošanās	22.03.1994	-	Noslēgts savstarpēji vienojoties

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

