

ATSKAITE

par nekustamā īpašuma
“Pūpoli-1 133”, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2025.gada 14.oktobris

2025.gada 16.oktobrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Pūpoli-1 133”, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9646 001 0213, kas atrodas **“Pūpoli-1 133”, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā**, ir reģistrēts Brenguļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000667480, novērtēšanu. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9646 001 0213 un kopējo platību 602 m². Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mans viedoklis balstās uz zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS 401:2013).

Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu. Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņēmumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 12 lapaspusēs (neskaitot pielikumu) esmu nonākusi pie secinājuma, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Pūpoli-1 133”, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā**, 2025.gada 14.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 200 (četri tūkstoši divi simti) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāja neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

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

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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

SATURS

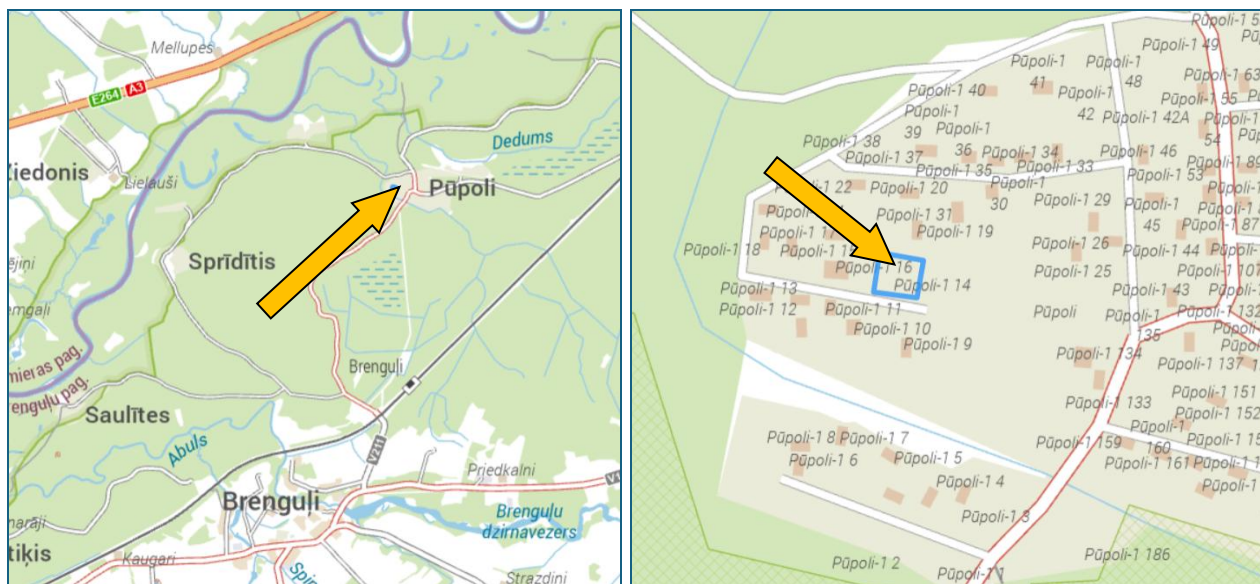
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9646 001 0213 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtējamais objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu metodi
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas "Pūpoli-1 133", Brenguļu pagastā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 14.oktobris. Īpašumu apsekoja V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9646 001 0213 ar kopējo platību 602 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apļauta zemes vienība.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme dārza mājas, vasarnīcas celtniecībai un uzturēšanai, mazdārziņa vajadzībām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Brenguļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000667480 datorizdruka. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Brenguļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000667480 III daļas 1.iedaļā reģistrētais apgrūtinājums – zemes īpašniekam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 9646 001 0213 001. Apsekojot īpašumu, konstatēts, ka būve (koka šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 9646 001 0213 001 dabā neeksistē – demontēts.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	Vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

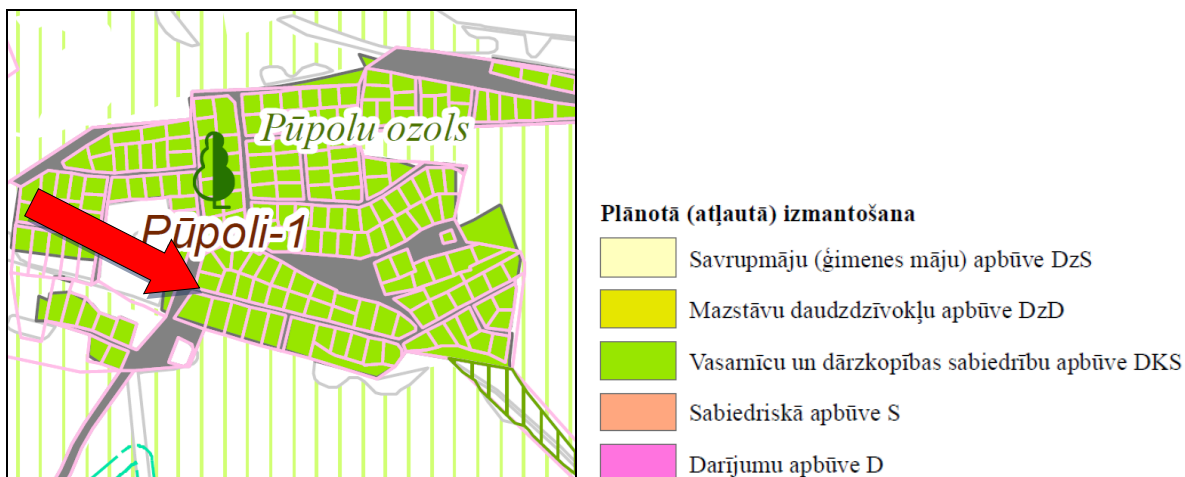
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



((@Jāņa sēta))

Izkopējums no attīstības plāna teritorijas funkcionālā zonējuma kartes



6.3. Vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūves teritorijas

Apbūves noteikumos vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūves teritorija nozīmē izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir sezonas rakstura ēkas ģimenes atpūtai ar piemājas dārzu.

Galvenā izmantošana teritorijai ir dārzkopība un ar to saistītās būves.

Atļauts būvēt arī dārza māju vai vasarnīcu, bet ģimenes dzīvojamo māju atļauts būvēt tikai tad, ja vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūves teritorijai ir izstrādāts detālplānojums, kurā ir noteiktas prasības teritorijas apbūvei un infrastruktūrai.

Ja paredzamā būvniecība atrodas Gaujas NP vai AAA "Ziemeļgauja" ainavu aizsardzības zonās, tad kapitāla apbūve nav pieļaujama.

Minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība tiek noteikta atkarībā no paredzamās būvniecības:

- dārza mājai (vasarnīcai) – 600m²;
- dzīvojamai mājai – 1200m².

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums ir 30%, kur netiek ieskaitītas lecektis un pārvietojamas siltumnīcas. Gaujas NP vai AAA "Ziemeļgauja" ainavu aizsardzības zonās dārza mājas maksimālā pieļaujamā platība ir 25 m².

Maksimālais stāvu skaits noteikts 2 stāvi, bet apbūves augstuma ierobežojums ir 9 metri.

Esošo dārza māju pārbūvi (izmantošanu) par ģimenes dzīvojamām ēkām pastāvīgai dzīvošanai vai jaunu ģimenes dzīvojamā māju būvniecību atļauts uzsākt vienīgi pēc detālplānojuma izstrādāšanas un inženiertehniskās apgādes tīklu ierīkošanas (izbūves).

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no ZR puses



Skats uz īpašumu no DR puses



Skats uz piebraucamo ceļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Brenguļu pagasta Z daļā, starp dzelzceļa līniju Valmiera - Valka un Gaujas upi, dārkopības sabiedrības Sprīdītis teritorijas centrālajā daļā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Brenguļi)	Novada centram (Valmiera)	Rīgai
-	-	-	4	11	110

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta zemes vienību novietojums Valmieras novadā, Brenguļu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9646 001 0213 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 602 m².

Zemes eksplikācija	m ² (VZD)	%
lauksaimniecības zeme	602	100
KOPĀ	602	100%

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

Piebraukšana pie zemes vienībai no Brenguļu - Trikātas (V182) autoceļa puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, pa vietējās nozīmes ceļu (V211) ar asfaltbetona ceļu segumu, aptuveni 3,6km. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir neliela. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir regulāra četrstūrveida forma. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots mazdārziņam, dārza mājas vai vasarnīcas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Pie zemes vienības nav inženierkomunikāciju.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Brenguļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000667480

Kadastra numurs: 96460010213

Nosaukums: Pūpoli -1 133

"Pūpoli-1 133", Brenguļu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96460010213). Žurn. Nr. 300005834682, lēmums 23.03.2023., tiesnese Baiba Caunīte			0.0602 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.		1	
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 17.marta uzzīņa par pašvaldībai piekritošo nekustamo īpašumu Nr.7.3.2/23/15. Žurn. Nr. 300005834682, lēmums 23.03.2023., tiesnese Baiba Caunīte			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 96460010213001.			
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 17.marta uzzīņa par pašvaldībai piekritošo nekustamu īpašumu Nr.7.3.2/23/15. Žurn. Nr. 300005834682, lēmums 23.03.2023., tiesnese Baiba Caunīte			

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 24.09.2025 14:42:58.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96460010213	Pūpoli -1 133	0.0602 ha	100000667480	-	Brenguļu pagasts, Valmieras novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	686	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	963	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	686	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	963	01.01.2025	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
96460010213	1/1	"Pūpoli-1 133", Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0602
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96460010213001	1/1	"Pūpoli-1 133", Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245	Šķūnis
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		9.7	
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:		1998	

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	13.11.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	12.0
Būvtilpums:	20.0
Kopējā platība (kv.m.):	9.7
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	96460010213001-01

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0602
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0602
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0602
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
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0602	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Aivars Tāms	21.11.1994

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	96460010213	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Brenguļu pagasta zemesgrāmata	23.03.2023	-

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

