

Nekustamā īpašuma novērtējums

Datums 27.01.2026.

Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

# “Kūts pie Brenguļiem”, Bērzaines pag., Valmieras nov.

Kadastra Nr.96440040111



Valmierā, 2026.gada 27.janvārī

Reģ. Nr.415-4152/v

Par nekustamā īpašuma

**“Kūts pie Brenguļiem”, Bērzaines pag., Valmieras nov.** novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

God. pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.96440040111, reģistrēta Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946953, kas atrodas **“Kūts pie Brenguļiem”, Bērzaines pag., Valmieras nov.** – zemes vienība ar platību 0,7311 ha, kadastra apzīmējums 96440040111 novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas objekta vērtību ietekmējoši apstākļi:

- Piekļūšana no blakus esošo īpašumu teritorijām.
- Objekta sastāvs dabā neatšķiras no Zemesgrāmatā un VZD kadastrā reģistrētā sastāva.

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

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **“Kūts pie Brenguļiem”, Bērzaines pag., Valmieras nov.**, 2026.gada 26.janvārī aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 2 300 (divi tūkstoši trīs simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu,

\*Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13

\*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

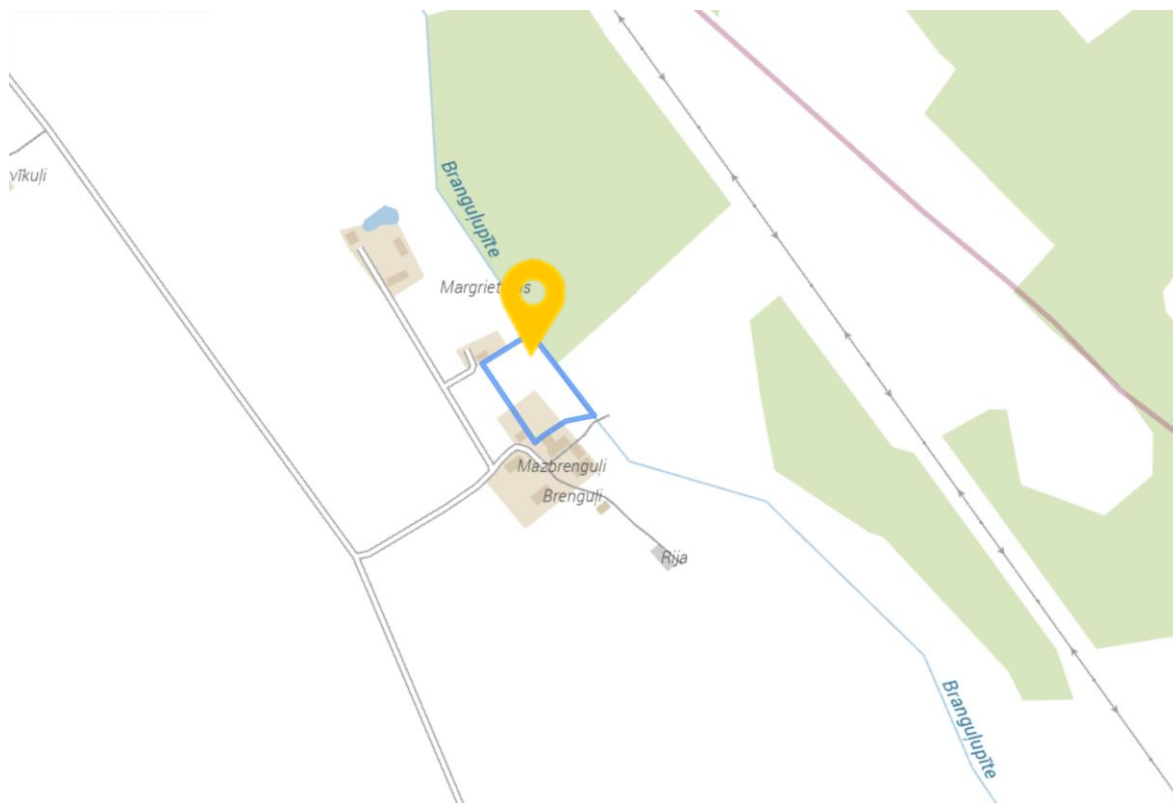
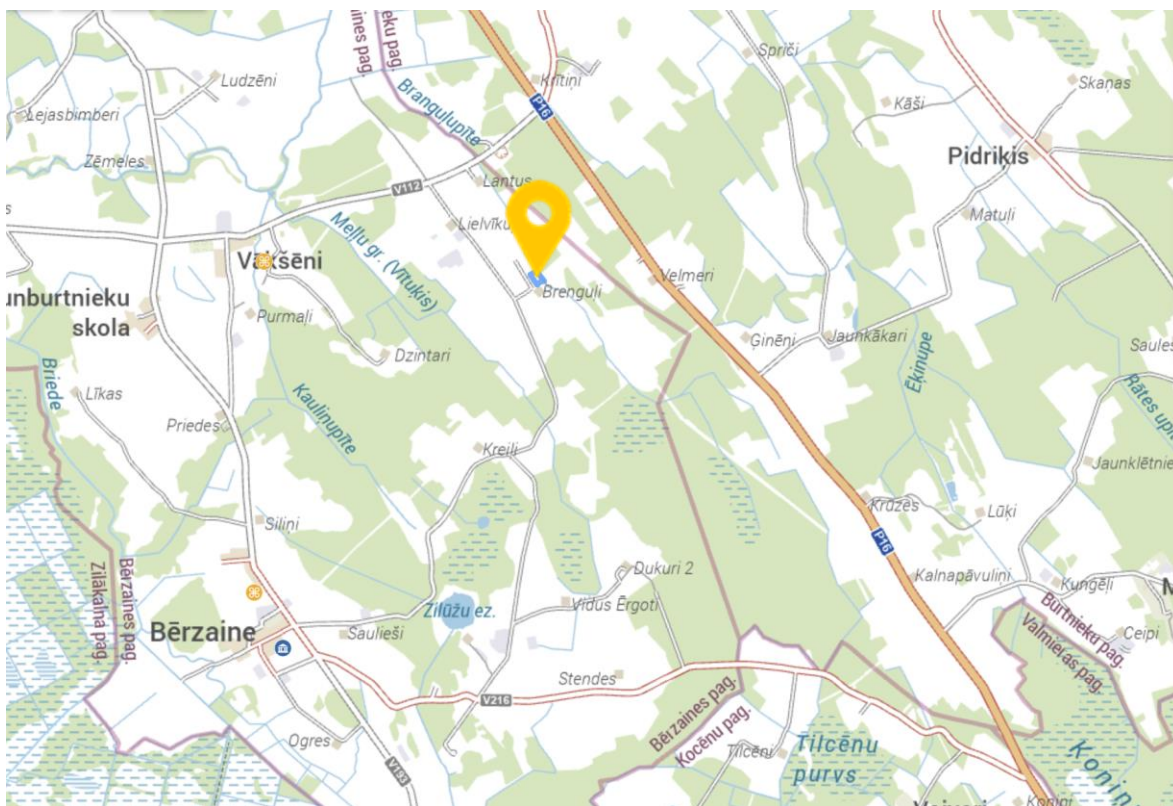
## Saturs

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

### *Pielikumi*

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Klimata un vides riska faktoru izvērtējums
3. Dokumentu kopijas
4. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu>

## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Īpašuma teritorija

## 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	"Kūts pie Brenguļiem", Bērzaines pag., Valmieras nov.
Kadastra numurs	96440040111
Īpašuma sastāvs	
	Kopējā platība, ha
Zemes gabals ar kopējo platību	<ul style="list-style-type: none"> <li>zemes vienība, kadastra apzīmējums 96440040111 ar platību 0,7311 ha.</li> </ul>
Apskates datums	09.01.2026.
Vērtības noteikšanas datums	26.01.2026.
Īpašuma tiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403
Apgrūtinājumi	<p>LR VZD kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ceļa servitūta teritorija (0,0113 ha);</li> <li>ceļa servitūta teritorija (0,0113 ha);</li> <li>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0113 ha);</li> <li>biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija (0,7311 ha);</li> <li>ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (0,0113 ha);</li> <li>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0113 ha);</li> <li>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0113 ha);</li> <li>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0004 ha).</li> </ul> <p>Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.</p>

Labākais izmantošanas veids	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.
Esošais izmantošanas veids	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.
Tirgus vērtība	<b>EUR 2 300 (divi tūkstoši trīs simti eiro)</b>
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši
Īpašie pieņēmumi	-

#### 4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.96440040111, kas atrodas **“Kūts pie Brenguļiem”, Bērzaines pag., Valmieras nov.** un ir reģistrēts Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946953.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts (Pēc Zemesgrāmatas nodalījuma datiem):

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 96440040111 ar platību 0,7311 ha;

kā arī ar zemes vienībām un ēkām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

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

#### 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

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

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

#### 6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

##### **Vērtēšanas objekta īpašnieks**

Īpašuma tiesības reģistrētas Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946953, īpašnieks - Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.

Īpašuma tiesības apliecinājošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaites pielikumā (pielikums Nr.3).

##### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

LR VZD kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi:

- ceļa servitūta teritorija (0,0113 ha);
- ceļa servitūta teritorija (0,0113 ha);
- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0113 ha);
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija (0,7311 ha);
- ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (0,0113 ha);

- Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0113 ha);
- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam (0,0113 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (0,0004 ha).

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

### Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:

- Nodalījuma noraksts;
- Valsts zemes dienesta Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Zemes vienības situācijas un robežu plāni.

## 7. Vērtēšanas objekta raksturojums

### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

#### Nekustamā īpašuma novietojums Valmieras novadā.

Vērtējamais objekts atrodas Bērzaines pagasta A daļā, netālu no Valsts reģionālā autoceļa P16 (Valmiera – Matīši - Mazsalaca), ~20 km no Valmieras pilsētas centra. Apskatāmā nekustamā īpašuma tuvumā atrodas lauku īpašumi, lauksaimniecībā izmantotas zemes, individuālās dzīvojamās mājas, lauku viensētas, Dutkas ezers. Nekustamā īpašuma atrašanās vieta novadā uzskatāma par apmierinošu. Piebraukšana no blakus esošā īpašuma teritorijas. Bērzaines pagasts ir viena no Valmieras novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļos, Briedes krastos. Robežojas ar sava novada Dikļu, Zilākalna, Kocēnu, Burtnieku un Matīšu pagastiem.

### 7.2. Zemes vienības raksturojums

<p><b>1. Zemesgabala platības, ha</b></p>	<p>Zemes vienība, kadastra apzīmējums 96440040111, ar platību 0,7311 ha</p>
<p>Attēlojums kadastra kartē:</p>	 <p>Avots: VZD kadastra karte</p>
<p>Forma, izvietojums, labiekārtojums, uzlabojumi, zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem</p>	<p>Zemes vienība ar kopējo platību 0,7311 ha ir kvadrāta veida formas. No kopējās platības 0,5669 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ūdens objektu zeme 0,0348 ha, pārējās zemes platība 0,1294 ha. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme netiek apsaimniekota, klāj pļavas platība. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 35 balles.</p>

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- 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

## 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

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

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām 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.

### **leņēmumu pieeja**

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

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

Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū Vidzemes reģionā, kas liecina, ka lauku īpašumus iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi 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 gabalu 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 ņemtiem 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).

## 14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai

## 15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026.gada 9.janvārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. SIA "LVKV" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

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

## 16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma "**Kūts pie Brenguļiem**", Bērzaines pag., Valmieras nov., 2026.gada 26.janvārī aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 2 300 (divi tūkstoši trīs simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu,

**\*Jānis Biernis**

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

\*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- 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.

## Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums

### Klimats un vide

<b>Apzīmējuma skaidrojums:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Jā / Ir <input type="checkbox"/> Nē / Nav	<b>Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums:</b> <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	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	<input checked="" type="checkbox"/>	0
<b>Plūdu riska scenāriji:</b>		
1/10 gados	<input checked="" type="checkbox"/>	0
1/100 gados	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	<input type="checkbox"/>	0
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	<input type="checkbox"/>	0
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	<input type="checkbox"/>	0
Zeme/augsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	<input type="checkbox"/>	0
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	<input type="checkbox"/>	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	<input type="checkbox"/>	0
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Piesārņojuma atliekas	<input checked="" type="checkbox"/>	0
leguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Bīstamu objektu tuvums	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Gaisa piesārņojums	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Citi piesārņojuma avoti	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	<input type="checkbox"/>	0
Trokšņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	<input type="checkbox"/>	0
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	<input type="checkbox"/>	0

Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Citi novērojumi	<input checked="" type="checkbox"/>	0



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96440040111	Kūts pie Brenguļiem	0.7311 ha	100000946953	-	Bērzaines pagasts, Valmieras novads

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96440040111	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7311
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	307	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1278	09.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7311
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.5669
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.5669
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:	0.0348
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0348
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1294

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.7311	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	09.01.2026	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0113	ha
1	09.01.2026	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0113	ha
-	09.01.2026	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.7311	ha
-	01.02.2025	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.1130	ha
-	09.01.2026	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha
-	09.01.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0113	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0004	ha

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **9644 004 0111**

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Valmieras rajona Bērzaines pagasta padomes 2007.gada 30.oktobra sēdes protokola izrakstu Nr.10-5.§ "Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu, zemes pārņemšanu pagasta padomes tiesiskajā valdījumā, zemes nomas pirmtiesību noteikšanu, zemes nomas līguma slēgšanu" un sertificēta mērnieka Z.Lapinskas-Meldrājas 2025.gada 8.aprīļa atzinumu par robežas neatbilstību.

Robežas noteiktas: 2025.gada 8.aprīlī.

Plāna mērogs 1:1000.

Zemes vienības platība **0.7311** ha.



**SIA „TP aģentūra”**

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

Tālrunis: +371 26310026

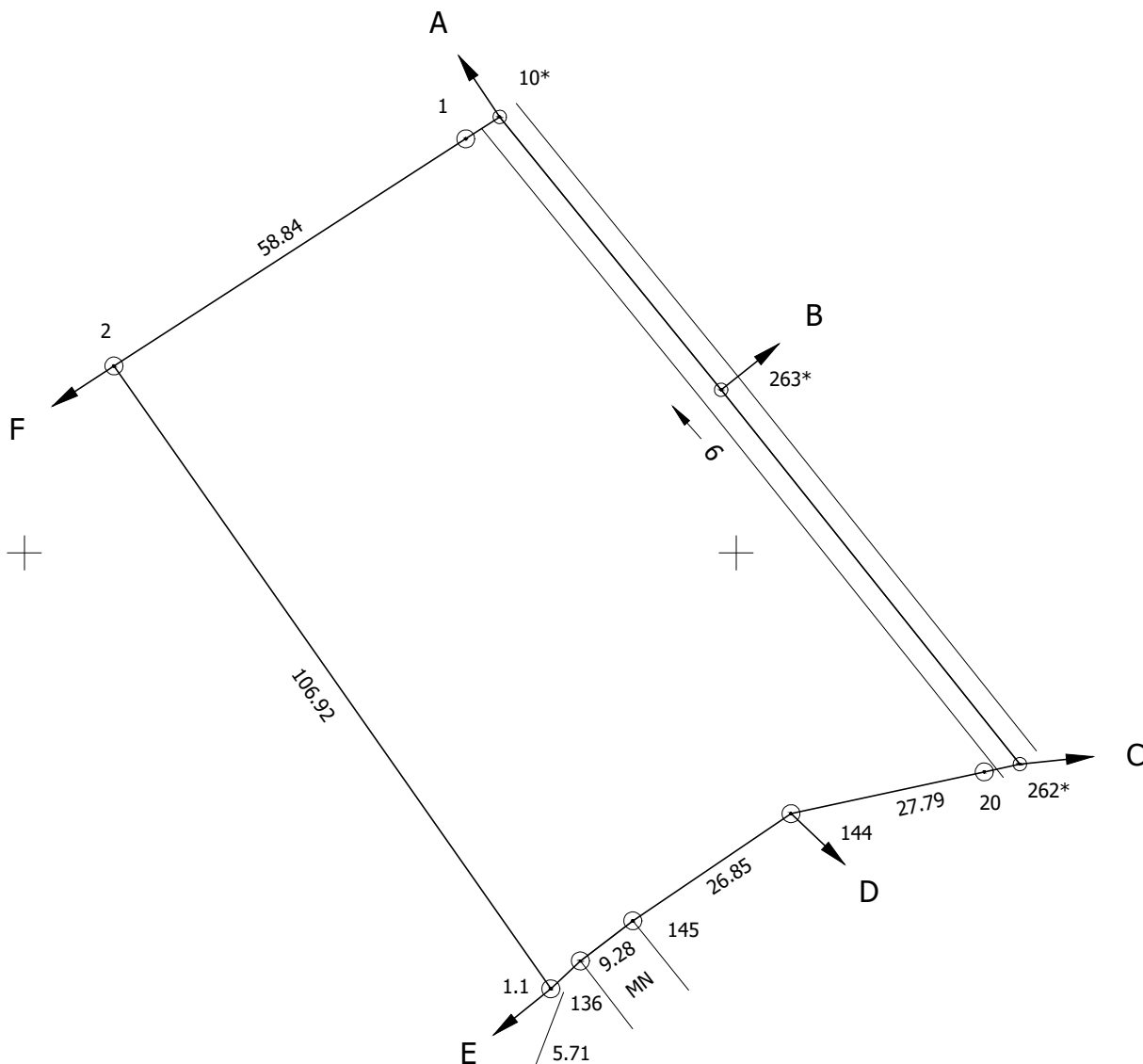
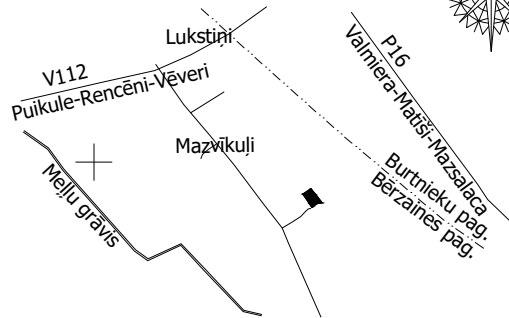
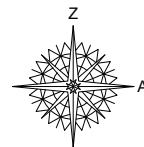
E-pasts: [siatpagentura@gmail.com](mailto:siatpagentura@gmail.com)

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM

Mēroga koeficients 0.999668

x=387700  
y=574700

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 9644 004 0045 - "Kreīli";
- no B līdz C: 9644 004 0051 - "Breguļi";
- no C līdz D: 9644 004 0091 - "Breguļi";
- no D līdz E: 9644 004 0099 - "Breguļi", Bērzaines pag., Valmieras nov.;
- no E līdz F: 9644 004 0108 - "Krauklīši";
- no F līdz A: 9644 004 0123 - "Margrietīņas", Bērzaines pag., Valmieras nov.

Zemes vienības platība 0.7311 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

9644 004 0111

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"

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **9644 004 0111**

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 8.aprīlī.

Plāna mērogs 1:1000.

Zemes vienības platība **0.7311** ha.



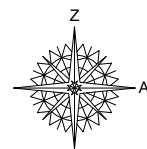
**SIA „TP aģentūra”**

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

Tālrunis: +371 26310026

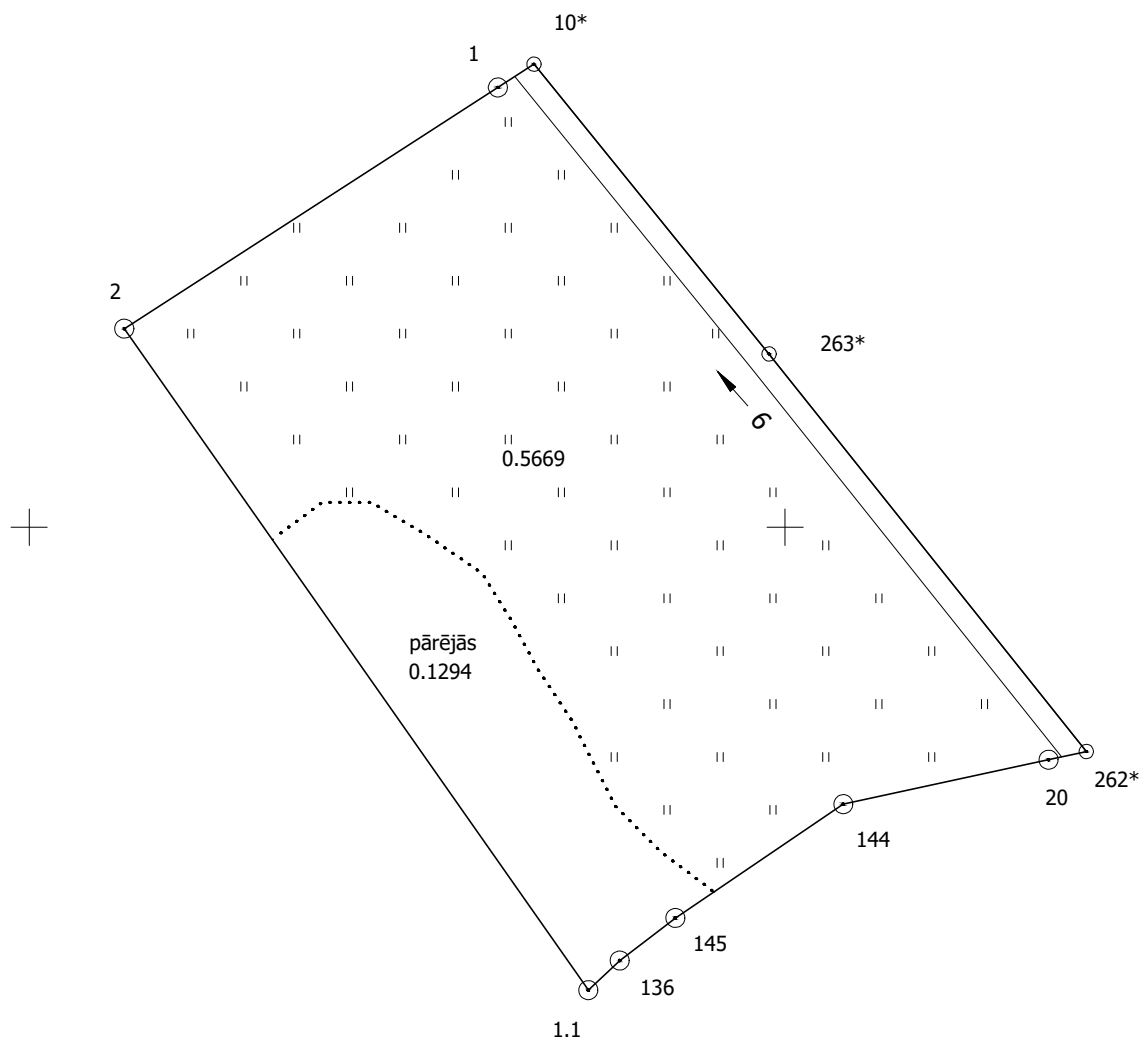
E-pasts: [siatpagentura@gmail.com](mailto:siatpagentura@gmail.com)

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA



Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ								TAJĀ SKAITĀ		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arāmzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības	Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	Zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.7311	0.5669	-	-	0.5669	-	-	-	-	0.0348	0.0348	-	-	-	0.1294

x=387700  
y=574700



SITUĀCIJAS PLĀNS

9644 004 0111

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"