

Valmiera, 2026. gada 27.februārī
Reģ. Nr.415-4195/v

Par nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr.3,
kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, “Veczeltiņi”** novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma – Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 542 - 3 reģistrētā **dzīvokļa Nr.3**, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, “Veczeltiņi”**, ar kopējo platību 51,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 513/2772 domājamās daļas no būvēm ar kadastra apzīmējumiem – 96640130029001 un 96640130029002, un zeme ar kadastra apzīmējumu 96640130029 (turpmāk tekstā **dzīvoklis Nr.3**, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, “Veczeltiņi”**), novērtēšanu. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā – Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000043403. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **dzīvoklis Nr.3**, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, “Veczeltiņi”**, atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 24.februārī* aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 1300 (viens tūkstotis trīs simti eiro)** ar pārdošanas termiņu 6 (seši) mēneši.

* - vērtēšanas objekta apsekošanas diena.

Ar cieņu,

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

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

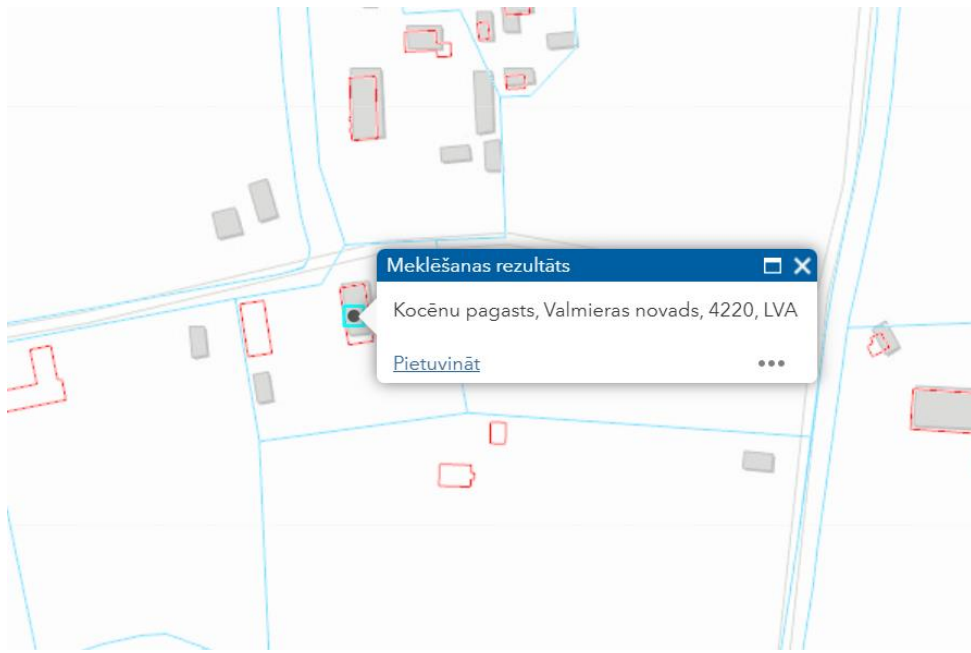
1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo ģpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apsekošanas akta kopiju, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņemumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), vērtētāju licenču kopijas (pielikums Nr.2).

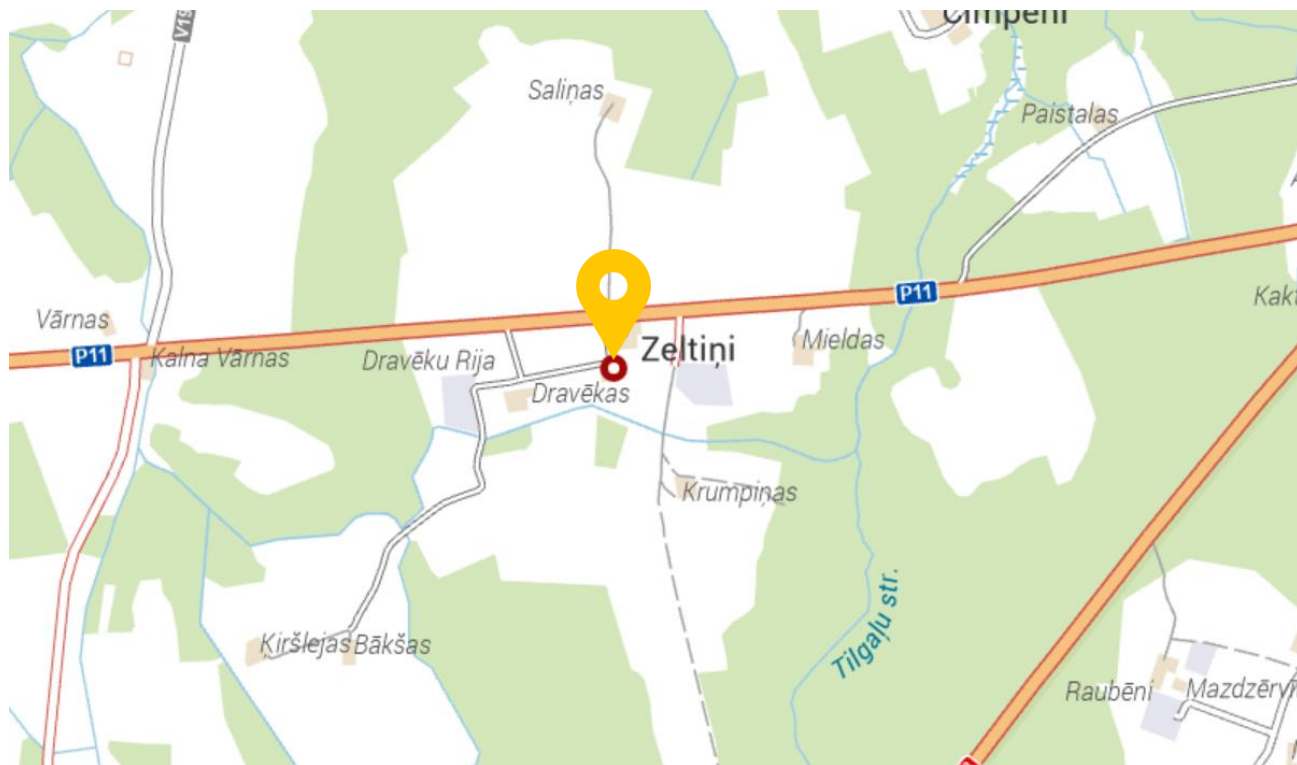
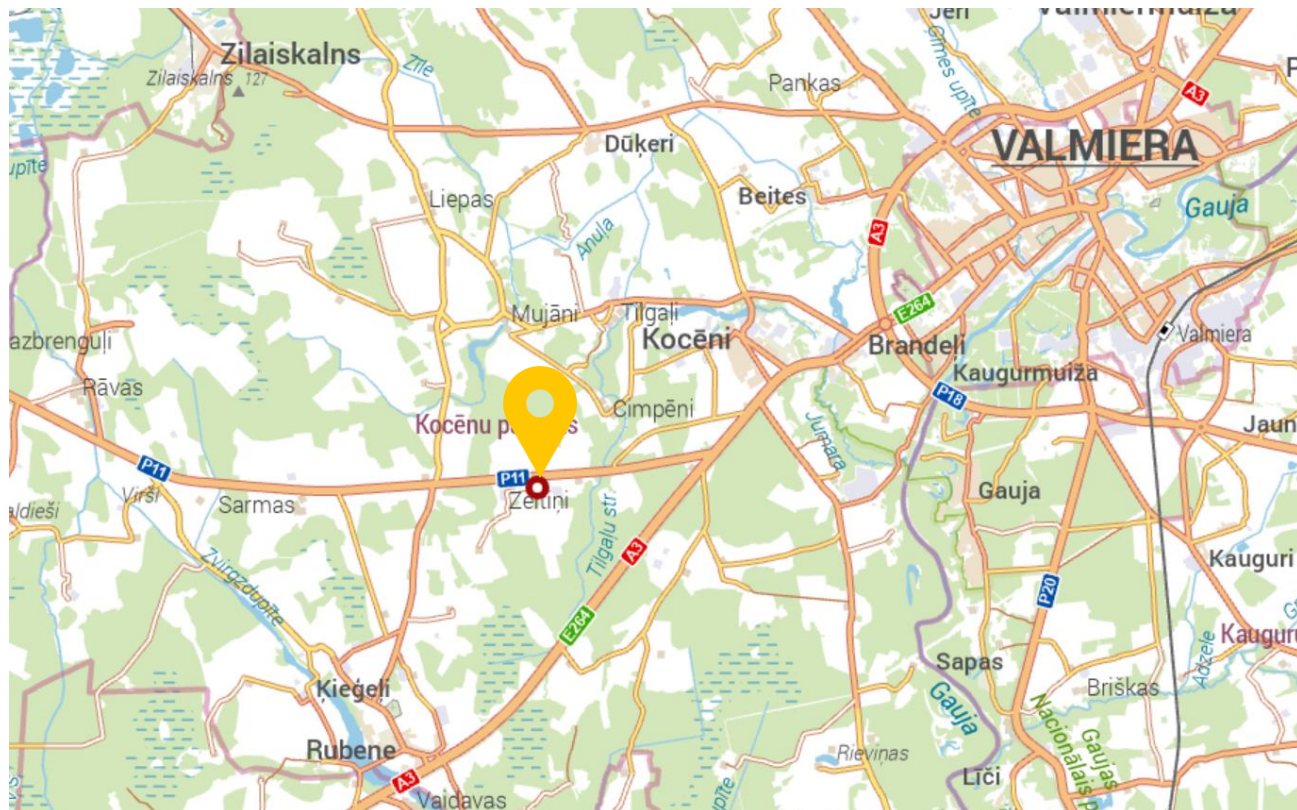
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus/piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo ģpašumu

Ģpašuma tips :	Vienistabas dzīvoklis
Adrese:	Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, "Veczeltiņi" dzīvoklis Nr.3
Kadastra Nr:	96649000619
Ģpašuma tiesības:	Reģistrētas Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 542 - 3; Ģpašnieks Valmieras pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000043403.
Apgrūtinājumi:	Vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Ģpašums atrodas Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, 150 metru attālumā no Valsts reģionālā autoceļa P11 (Kocēni – Limbaži - Tūja). Pietuvināti atrodas autobusu pietura "Mildas" ~ 150 m. Uz Valmieras pilsētu iespējams nokļūt ar regulāri kursējošiem maršruta autobusiem. Apkārtne – lauku viensētas, saimniecības, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un mežu teritorijas. Valmieras pilsētas centrs ~ 9,8 km, Rīgas pilsētas centrs ~101 km. Ģpašumam iespējams piekļūt pa pašvaldībai piekrītīgu zemi.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 1920.gadā celtas dzīvojamās mājas 1 stāvā. Ēka nav renovēta, bet daļai dzīvokļu mainīti logi. Zeme zem ēkas ir dzīvokļa ģpašuma sastāvā. Saskaņā ar Telpu grupas plāna shēmu dzīvoklī ir dzīvojamā istaba, virtuve, pieliekamais, gaitenis un vējtveris. Dzīvoklis kopumā ir ar ļoti lielu fizisko nolietojumu un ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, kā arī <u>nav apdzīvojams bez finansiālo līdzekļu ieguldīšanas. Apskates dienā iekļūšana ģpašumā ierobežota.</u> Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: <ul style="list-style-type: none"> • zeme ir ģpašuma sastāvā; Negatīvie: <ul style="list-style-type: none"> • dzīvoklī nav ūdensvada un kanalizācijas pieslēgumu, • dzīvoklis ar ļoti lielu fizisko nolietojumu; • dzīvoklis nav apdzīvojams bez finansiālo līdzekļu ieguldīšanas.

<p>Plūdu riski</p>	 <p><i>Plūdu riska scenāriji:</i></p> <table border="1" data-bbox="491 862 769 958"> <tr> <td>1/10 gados</td> <td>nē</td> </tr> <tr> <td>1/100 gados</td> <td>nē</td> </tr> </table> <p><i>Ietekme uz objekta vērtību:</i></p> <table border="1" data-bbox="491 1012 769 1043"> <tr> <td></td> <td>Nē</td> </tr> </table> <p><i>Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/v/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</i></p>	1/10 gados	nē	1/100 gados	nē		Nē
1/10 gados	nē						
1/100 gados	nē						
	Nē						
<p>Īpašie pieņēmumi:</p>	<p>-</p>						

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: www.balticmaps.eu

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas gala fasāde



Dzīvojamās ēkas fasāde



Dzīvojamās ēkas piebraucamais ceļš – skats no Valsts reģionālā autoceļa P11



Dzīvojamās ēkas piebraucamais ceļš – skats no dzīvojamās ēkas



Dzīvokļa logi un ēkas ārsienas



Dzīvokļa gala logs un ēkas ārsiena



Dzīvokļa ieejas durvis



Dzīvojamā istaba (telpa Nr.1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr.1)



Kūts (kad.apz.Nr. 96640130029002)



Dzīvojamās mājas pagalma fasāde



Valsts reģionālais autoceļš P11 (Kocēni – Limbaži - Tūja) un sabiedriskā autobusa pietura.



Valsts reģionālais autoceļš P11 (Kocēni – Limbaži - Tūja)

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : celta 1920. gadā

Datums 24.02.2026.

Adrese "Veczeltiņi", Kocēnu pag., Valmieras nov., dz. Nr.3

1	- istabu skaits
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits:
51,3	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
51,3	- dzīvokļa iekštelpu platība

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

-	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
x	- ēkas stūrī
-	- aukstā ūdens padeve
-	- siltā ūdens padeve

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Tehniskais stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	21,1	Krāsojums	Krāsojums	Preskartona loksnes	Koka	Koka	neapmierinošs
Virtuve	2	12,5	Krāsojums	Krāsojums	Preskartona loksnes	Koka	Koka	neapmierinošs
Pieliekamais	3	2,8	Krāsojums	Krāsojums	Preskartona loksnes	Koka	-	neapmierinošs
Gaitenis	4	5,8	Krāsojums	Krāsojums	Preskartona loksnes	Koka	-	neapmierinošs
Vējtveris	5	9,1	Krāsojums	Krāsojums	Preskartona loksnes	Koka	Koka	neapmierinošs

Iekārtas:

- Malkas plīts virtuvē un krāsns istabā.

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem (vērtēšanas brīdī elektrība atslēgta).

Dzīvokļa apdare ir veidota no vienkāršiem apdares materiāliem un kopumā ar ļoti lielu fizisko nolietojumu. Ēka nav renovēta, jumts nav mainīts, zeme zem dzīvokļa ir īpašuma sastāvā. Dzīvojamai mājai pamati veidoti no akmens mūra, sienas - no koka konstrukcijas, pārsegums - no koka sijām ar dēļu aizpildījumu, jumta segums – azbestcements loksnes. Saskaņā ar Telpu grupas plāna shēmu dzīvoklī ir dzīvojamā istaba, virtuve, pieliekamais, gaitenis un vējtveris. Sienu un griestu apdarē atlobijusies krāsa un apmetums, kā arī sienās novērojamas plaisas. Dzīvokļa koka logi nepilda savu funkciju un ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Telpās nav ūdensapgāde un kanalizācija

Kopumā dzīvoklis ar ļoti lielu fizisko un funkcionālo nolietojumu. Dzīvoklī nav mūsdienu prasībām atbilstoša sanitārtehniskā nodrošinājuma, nav ūdensvada un kanalizācijas pieslēgumu.

Dzīvoklis nav apdzīvojams bez finansiālo līdzekļu ieguldīšanas.

Dzīvokļa apskati dabā veica SIA LVKV pārstāvis.

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96640130029001003
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Veczeltiņi" - 3, Kocēnu pag., Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.05.2000

Izdrukas ID: 390002827099	Izdrukas datums: 19.02.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96640130029001003

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....96649000619

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96640130029001

10.1.1. Adrese:....."Veczeltiņi", Kocēnu pag., Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....348.4

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....235

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....9

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1920

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....Nav

10.1.13. Apsekošanas datums:.....03.01.2011

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
96640130029

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96640130029001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 96640130029001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1920
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1920
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1920
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1920

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96640130029001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	235 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	348.4 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1002 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96640130029001003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....51.3

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002827099	Izdrukas datums: 19.02.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	51.3
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	21.1
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	30.2
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96640130029001003
16.1.1. Adrese:.....	"Veczeltiņi" - 3, Kocēnu pag., Valmieras nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	51.3
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	19.05.2000
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	96649000619
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96640130029001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96640130029

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96640130029001003
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	21.1	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	12.5	Nav
3	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.8	Nav
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	5.8	Nav
5	Vejtveris	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	9.1	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96640130029001003
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Dokuments	
Apkure. Vietējā. Plīts	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	

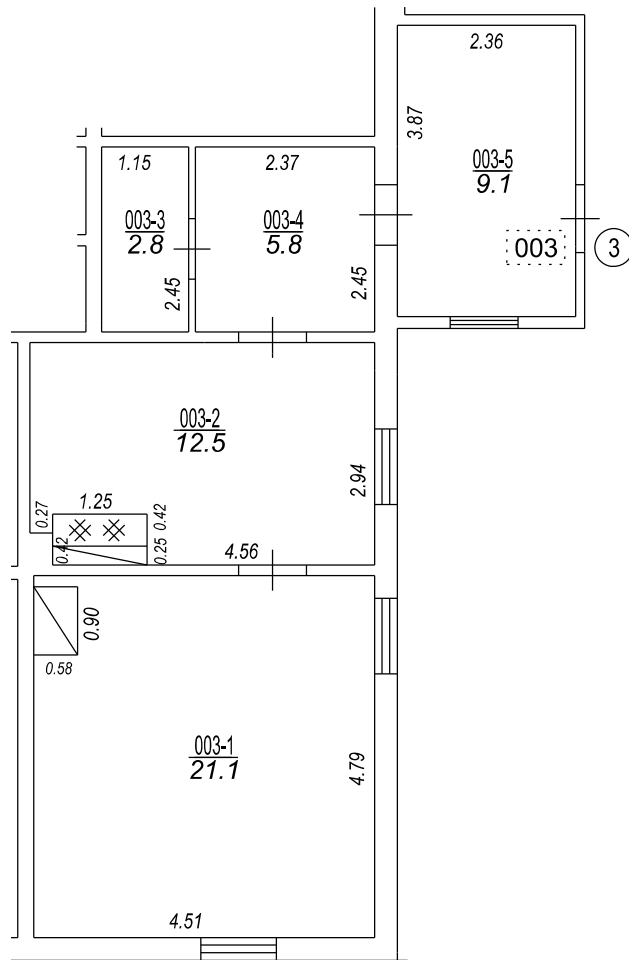
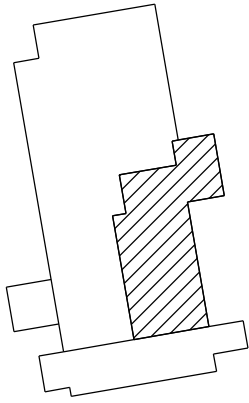
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	19.02.2025
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002827099	Izdrukas datums: 19.02.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
96640130029001003	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96649000619	-	51.3 m ²	542	3	Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96640130029001003	"Veczeltiņi" - 3, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	19.05.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	51.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	51.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	51.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	21.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	30.2
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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	21.1	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	12.5	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.8	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	5.8	-
5	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	9.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Datums: 19.02.2025

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
---------------------	--------	---------------

96640130029	"Veczeltiņi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	513/2772
-------------	--	----------

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
96640130029001	"Veczeltiņi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	513/2772	-
96640130029002	"Veczeltiņi", Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220	513/2772	Jā

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