

Atskaite
par nekustamā īpašuma – ½ domājamās daļas no zemes
vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Krustkalni”,
Brenguļi, Brenguļu pagasts, Valmieras novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 8.maijs

2026.gada 8.maijs
Reģ. Nr. S – 26/27

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – ½ domājamās daļas no zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Krustkalni”, Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2025-VV/1095 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse un sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs ir veikuši nekustamā īpašuma – ½ domājamās daļas no zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Krustkalni”, Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Brenguļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000603557 nostiprināts Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724, piederoša ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9646 003 0168, kas sastāv no zemes vienības un apbūves:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9646 003 0168 (ar mežaudzi), 1,6791 ha platībā;
- dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 9646 003 0168 001);
palīgēka (saimniecības ēka) (kadastra apzīmējums 9646 003 0168 002);
- palīgēka (pagrabs) (kadastra apzīmējums 9646 003 0168 003).

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 8.maijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 7 150

(septiņi tūkstoši viens simts piecdesmit eiro) t.sk.,

zemes zem ēkām vērtība ir 2 850 EUR (divi tūkstoši astoņi simti piecdesmit eiro),
apbūves vērtība ir 2 100 EUR (divi tūkstoši viens simts eiro),
meža zemes vērtība ir 1 250 EUR (viens tūkstotis divi simti piecdesmit eiro),
mežaudzes vērtība ir 950 EUR (deviņi simti piecdesmit eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu īpašumu, kopīpašuma izbeigšanas gadījumā pirmpirkuma tiesības uz kopīpašuma domājamo daļu ir kopīpašniekam. Šis īpašums netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 46.¹ panta 3.daļa). Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta 4.daļas 7.punktu (par īpašuma atsavināšanas ierosināšanu), 5.panta 1. daļu (par atsavināšanas atļauju) un 8.panta 1.daļu (par atsavināmā īpašuma novērtēšanu), 46.¹ panta 3.daļa (par atsavināšanas iespējām). Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	14
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	15
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	16
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	17
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	25
I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās zemes zem ēkām un uz tās esošās apbūves novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	25
II. Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju	30
III. Meža zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	33
IV. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	36
V. Iegūtais rezultāts	40
SECINĀJUMI	41
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	41
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	42

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – nodalījuma noraksts;
 - 2.pielikums – zemes robežu plāns;
 - 3.pielikums – apgrūtinājumu plāns;
 - 4.pielikums – situācijas plāns;
 - 5.pielikums – būves tehniskās inventarizācijas lieta (dzīvojamā ēka);
 - 6.pielikums – būves tehniskās inventarizācijas lieta (saimniecības ēka);
 - 7.pielikums – būves tehniskās inventarizācijas lieta (pagrabs);
 - 8.pielikums – meža apsaimniekošanas plāns;
 - 9.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
 - 10.pielikums – mežaudzes vērtības aprēķini;
 - 11.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
 - 12.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
 - 13.pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
 - 14.pielikums – augošās koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
 - 15.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.
- NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ½ DOMĀJAMĀS DAĻAS NO ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „KRASKALNI”, BRENGUĻI, BRENGUĻU PAGASTS, VALMIERAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 08.05.2026.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – ½ domājamās daļas no zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Krustkalni”, Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtību vērtēšanas datumā.


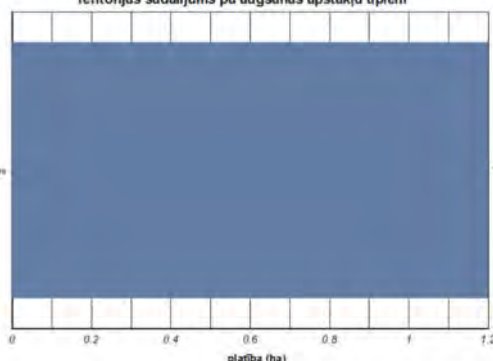
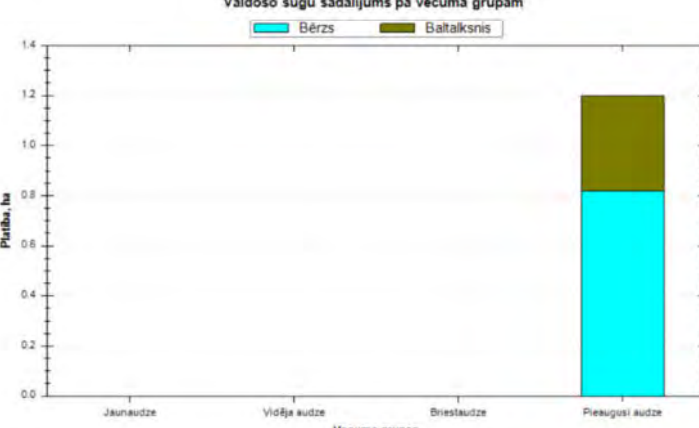
Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

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.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	„Krustkalni”
Adrese	„Krustkalni”, Brenguļi, Brenguļu pagasts, Valmieras novads
Kadastra numurs	9646 003 0168
Zemes vienības kadastra apzīmējums	9646 003 0168
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2025.gada 1.jūlija valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr.4485R/25 un 2025.gada 1.jūlija Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.4485R/25, 2025.gada 16.oktobra uzziņas Nr.11-5/38-2/9-3/3084 par valstij piekritīgo zemes gabalu pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU ½ domājamās daļas nostiprinātas Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724, un ½ domājamās daļas nostiprinātas Jānim Ragam, p.k. 100373-11363.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 29.aprīlis.
Objekta apsekotāji	Juris Guntis Vjakse un Oļegs Aleksejevs.
Apgrūtinājumi	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0583 ha; 2. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0103 ha. <i>Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1. Atzīme – dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 1,6169 ha; 2. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0554 ha; 3. Atzīme – tauvas joslas teritorija gar upi – 0,1972 ha. Reģistrētie apgrūtinājumi daļēji ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Informācija par zemes vienību ar kad. apz. 9646 003 0168:	
Domājamās daļas	1
Visa īpašuma kadastrālā vērtība uz 23.12.2025. un 01.01.2025.	7 661 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 10 862 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: <ul style="list-style-type: none"> • Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2025). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 08.05.2026.</i>);

	<p>Ēku energosertifikātu reģistrs</p> <p>▼ Meklēšana</p> <p>Dokumenta veids</p> <input type="text"/> <p>Adrese</p> <input type="text" value="Valmieras nov., Brenguļu pag., Brenguļi Krastkalni, LV-4245"/> <p>Ēku energosertifikāti netika atrasti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 08.05.2026.</i>); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
<p>Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs</p>	<p>30</p> <p><i>* Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm.</i></p> <p><i>Avots: Valsts zemes dienests (2024). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei</i></p>
<p>Starpgabals</p>	<p>Nav.</p>
<p>Zemes vienības platība un sastāvs</p>	<p>Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 1,6791 ha, no tiem 1,138 ha – mežs, 0,2798 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk LIZ), t.sk. ganību platības, 0,1367 ha – zeme zem ēkām, 0,0278 ha – zeme zem ceļiem, 0,0968 ha – pārējā zeme.</p> <p>Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem: 1,2 ha – mežs, 0,3146 ha – LIZ, 0,1367 ha – zeme zem ēkām, 0,0278 ha – zeme zem ceļiem.</p> <p><i>Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.</i></p>
<p>Zemes vienības konfigurācija</p>	<p>Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals.</p>
<p>Zemes vienības reljefs</p>	<p>Līdzens/paugurains.</p>
<p>Gruntsūdeņu līmenis</p>	<p>Zems.</p>
<p>Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids</p>	<p>Saskaņā ar Beverīnas novada teritorijas plānojumu, teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – ciemu teritorijas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes māju) apbūve un mežsaimniecībā izmantojamā teritorija.</p>

	<p>Ņemot vērā, ka jaunais teritorijas plānojums vēl ir izstrādes procesā, tiek piemērots iepriekšējais teritorijas plānojums, kurš ir spēkā līdz 2024.gadam.</p>
<p>Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem</p>	<p>Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).</p>
<p>Zemes raksturojums</p>	<p>Zeme uz apskates brīdi aizņem 4791 m² jeb ~ 29% no zemes vienības kopējās platības. Zeme ir daļēji sakopta, aug dabīgs zālājs. Nav deklarēta LAD kartē. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši koki un krūmu grupas. Zeme nav meliorēta.</p>  <p>Avots: LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2025). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma https://www.melioracija.lv/?loc=592337;379558;13, sk. 08.05.2026.</p>
<p>Pieklūšana</p>	<p>Pieklūšana pie zemes gabala ir laba – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, taču ir nostiprināts ceļa servitūts.</p>
<p>Mežaudzes raksturojums</p>	<p>Mežs aizņem 1,2 ha jeb 72% no kopējās zemes platības. Reljefs ir ar izteiktu slīpumu upes virzienā, izrotots ar gravām. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 150 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas kļava, goba, baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas upes aizsargjoslā. Atrāšanās šajā zonā būtiski ierobežo mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.</p> <p>Teritorijas sadalījums pa augšanas apstākļu tiem</p>  <p>Valdošo sugu sadalījums pa vecuma grupām</p> 

Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi saistītā zeme un zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apbūves raksturojums	
Apbūves īss raksturojums	Dzīvojamā māja kopumā ir daļēji vidējā/ sliktā stāvoklī.
Dzīvojamā māja	Kadastra apzīmējums 9646 003 0168 001
Dzīvojamās mājas kopējā platība	145,1 m ² .
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	1935.
Stāvu skaits ēkai	Divstāvu ēka.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – akmens mūris, sienas – kokmateriāli/ ķieģeļu mūris, pārsegumi – kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Daudzslīpņu jumta konstrukcija – azbestcements loksnes.
Plānojums	Atbilst būves tehniskās inventarizācijas lietas shēmai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	<p>Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji vidējs/sliktis, fiziskais nolietojums atbilstoši būves tehniskās inventarizācijas lietai (pārbaudes datums: 07.01.2004.) norādītajam nolietojumam – 50%.</p> <p>Fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums nav zināms) – V3.</p> <p>V3 – Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.</p> <p>Redzamas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ēkas cokola, ārējo nesošo sienu, apdares bojājumi – lokālas plaisas, mitruma pazīmes vai izdrupumi, plaisu vai izdrupumu remonta pazīmes; • jumta seguma bojājumu vai korozijas pazīmes, jumta segums apsūņojis vai redzamas remonta pazīmes; • redzamas nebūtiskas nesošo konstrukciju izliekumu pazīmes vai novirzes no vertikāles. <p>Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V4, bet kurai vairāk nekā par 50 % (bez redzamām bojājumu pazīmēm) atjaunotas jumta konstrukcijas/jumta segums.</p> <p>Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V2, bet kurai vairāk nekā par 50 % vizuāli konstatējami jumta seguma virsmas bojājumi (Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi, sk.08.05.2026.)</p> <p>Ēka ir vidējā/sliktā tehniskā stāvoklī.</p> <p>Ēkas konstrukciju materiāli ir nolietojusies.</p>
Iekšējās apdares vispārējais stāvoklis	Iekšējās apdares stāvoklis kopumā vērtējams kā sliktis. Iekšējā apdare ir nolietojusies, daļā telpu iekšējā apdare ir noņemta, telpās atrodas apdares materiāli, būvgruži. Telpas ilgstoši nav koptas un apdzīvotas.

<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
<i>Nr.pēc plāna eksplik.</i>	<i>Telpa</i>	<i>Grīda</i>	<i>Sienas (apdare)</i>	<i>Griesti</i>	<i>Logi</i>	<i>Durvis</i>
1	Virtuve	krāsots,, presēts prespapīrs	krāsojums	krāsojums	koka	koka
2	Vējtveris	krāsots,, presēts prespapīrs	krāsojums	koka dēļi	koka	koka
3	Istaba	krāsots,, presēts prespapīrs	bez apdares	krāsojums	koka	koka
4	Istaba	krāsots,, presēts prespapīrs	bez apdares	krāsojums	koka	koka
5	Istaba	krāsots,, presēts prespapīrs	krāsojums	krāsojums	koka	koka

6	Veranda	bez apdares	bez apdares	bez apdares	koka	koka
7	Gaitenis	krāsots,, presēts prespapīrs	krāsojums	krāsojums	nav	koka
8	Kāpņu telpa	koka dēļi/krāsojums	bez apdares	bez apdares	nav	nav
9	Virtuve	krāsots,, presēts prespapīrs	krāsojums	krāsojums	nav	koka
10	Istaba	krāsots,, presēts prespapīrs	krāsojums	krāsojums	koka	koka
11	Istaba	bez apdares	bez apdares	bez apdares	koka	koka
12	Istaba	bez apdares	bez apdares	bez apdares	koka	koka
13	Terase	Pieguļ telpai Nr.12, bez īpašas apdares				
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Divas ieejas, kokmateriālu durvis.				
Inženierkomunikācijas		Apkure – vietējā/krāsns, nav zināms stāvoklis, tiek pieņemts, ka nav izmantojama. Elektroapgāde – centralizētā. Ūdens apgāde – vietējā/aka. Kanalizācija – nav.				
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvojamās mājas iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – sliktā stāvoklī.				
Apsardze		Nav.				
Vai notiek remontdarbi		Nē.				
Palīgēkas		<p><i>Saimniecības ēka</i> (kad.apz. 9646 003 0168 002). Uzbūvēšanas gads: 1935. Kopējā platība – 34,2 m². Reģistrētais nolietojums (uz 09.01.2004.) – 60%, dabā - vairāk. Pēc Valsts zemes dienesta izdrukas – V4 – ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Materiāli – laukakmeņu mūris, sienas un pārsegumi (kokmateriāli), jumta segums (kokmateriālu un šiferis). Sastāv no 1 telpu grupas un 5 telpām. Dabā – ēka ir daļēji sabrukusi.</p> <p><i>Pagrabs</i> (kad.apz. 9646 003 0168 003). Uzbūvēšanas gads: 1935. Kopējā platība – 18,1 m². Reģistrētais nolietojums (uz 09.01.2004.) – 40%. Pēc Valsts zemes dienesta izdrukas – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Materiāli – pamati (akmens mūris), sienas un pārsegumi (dzlezsbetona paneļi), jumta segums (cits materiāls). Sastāv no 1 telpu grupas un 2 telpām.</p>				
Apkārtne, satiksme		OBJEKTS atrodas Valmieras novadā, Brenguļu pagastā, Brenguļos ~ 1 km attālumā no pagasta centra (Brenguļiem), ~ 10,2 km attālumā no novada centra (Valmiera). Tuvāko apkārtni pamatā veido meža zemes, lauksaimniecības zemes, ūdens teritorijas, atsevišķas viensētas. Tuvākā pirmsskolas mācību iestāde atrodas Neretā, ~ 8,3 km attālumā – Valmieras pirmsskolas izglītības iestāde "Vālodzīte", tuvākā vidusskola atrodas ~ 11,6 km attālumā – Valmieras Valsts ģimnāzija, tuvākā slimnīca atrodas Valmierā, ~ 14 km attālumā – Vidzemes slimnīca, tuvākais VUGD postenis atrodas ~ 10,7 km attālumā – VUGD Valmieras daļa. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 8,7 km attālumā – veikals "Mego". Netālu atrodas vietējais Latvijas autoceļš V211 Brenguļi–Brenguļu stacija. Starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 0,6 km attālumā.				
Piezīmes		2.stāvs ir ierīkots mansarda stāvā.				

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīvu pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ½ DOMĀJAMĀS DAĻAS NO ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „KRASTKALNI”, BRENGUĻI, BRENGUĻU PAGASTS, VALMIERAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 08.05.2026.

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, zemes gabala esošo izmantošanu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- ✓ individuālā dzīvojamā māja ar palīgēkām un to ekspluatācijai nepieciešamo zemi;
- ✓ mežam - apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Dzīvojamā apbūve.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos – ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Pieprasījums pēc dzīvojamām mājām Valmieras novadā ir vidējs, kas izskaidrojams ar vairākiem apstākļiem – zemo NĪ tirgus aktivitāti, ekonomisko situāciju reģionā un iedzīvotāju zemo maksātspēju. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Valmieras novadā ir reģistrēti 491 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemi un apbūvi. Pārots viss īpašums nevis tā domājamās daļas, ar lietošanas mērķi privātmājām tika reģistrēti 282 pirkšanas pārdošanas darījumi, darījuma cenas bija norādītas robežās no 50 EUR līdz 537 100 EUR par visu īpašumu. Ar zemes platību ne lielāku kā 2 ha, ēkas platību no 70 līdz 200 m², tika reģistrēti 115 pirkšanas/ pārdošanas darījumi. Brenguļu pagastā tika reģistrēti 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar iepriekš minēto rādītāju privātmājām un zemi. Cenas m² robežojās no 11 līdz 85 EUR/m². Vidēji 48 EUR/m². Jērcēnu pagastā tika reģistrēti 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar iepriekš minēto rādītāju privātmājām un zemi. Cenas m² robežojās no 106 līdz 465 EUR/m². Vidēji 286 EUR/m². Trikātas pagastā tika reģistrēti 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar iepriekš minēto rādītāju privātmājām un zemi. Cenas m² robežojās no 53 līdz 1 258 EUR/m². Vidēji 435 EUR/m². Rencēnu pagastā tika reģistrēti 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar iepriekš minēto rādītāju privātmājām un zemi. Cenas m² robežojās no 89 līdz 386 EUR/m². Vidēji 238 EUR/m². Plāņu pagastā tika reģistrēti 1

pirkšanas/pārdošanas darījums ar iepriekš minēto rādītāju privātmājām un zemi. Cena m² ir 102 EUR/m². Strenčos tika reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar iepriekš minēto rādītāju privātmājām un zemi. Cenas m² robežojās no 55 līdz 325 EUR/m². Vidēji 166 EUR/m². Jāatzīmē, ka vairums uzrādīto darījumu summu neatbilst situācijai dabā, kā arī cena ir atkarīga no objekta platības, kas šajā gadījumā tika salīdzināts un ierobežots. Laukos esošo dzīvojamo māju īpašumos bieži vien ir salīdzinošs liels LIZ vai meža zemes īpatsvars, kas palielina kopējo darījuma cenu. Kā arī salīdzināmo īpašumu izvēli ietekmēja apbūves fiziskais stāvoklis – nolietojums, uzcelšanas gads, konstrukcijas utt. Tika izvēlēti īpašumu, kuru sastāvā ir dzīvojamā māja ar palīgēkām (vai bez), netika izvēlēta komercapbūve. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 08.05.2026.)

Zeme lauksaimniecībai.

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās vidēji no 1 500-3 500 EUR/ha Latgalē un līdz pat 10 000 EUR/ha Zemgalē. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki un ārvalstu investori. Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses.

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves. Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Valmieras novadā tika reģistrēti 890 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Pārdots kā viss īpašums nevis tā domājamās daļas, neapbūvēts zemes īpašums ar platību līdz 10000 m² tika reģistrēti 255 pirkuma/ pārdevuma darījumi. Brenguļu pagastā tika reģistrēti 11 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Vidēji cenas svārstās no 0,17 līdz 7,81 EUR/m² robežās, vidēji 1,70 EUR/m². Plāņu pagastā tika reģistrēti 2 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Vidēji cenas svārstās no 1,67 līdz 1,96 EUR/m² robežās, vidēji 1,80 EUR/m². Trikātas pagastā tika reģistrēti 2 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Vidēji cenas svārstās no 0,42 līdz 0,46 EUR/m² robežās, vidēji 0,44 EUR/m². Salīdzināmo objektu izvēlē svarīgs ir zemes teritorijas plānojums – savrupmāju apbūves zeme. Salīdzināmie objekti tika izvēlēti pēc atrašanās vietas – netālu no vērtējamā objekta un Valmieras pilsētas. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 08.05.2026.)

Zeme mežsaimniecībai.

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsni esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzis vai vidēja vecuma mežaudzis. Mežaudzis, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudzis un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienveidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršojušās salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otro pusi meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15.gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenas samazinājums bija no 15% līdz 30% salīdzinot ar meža zemes cenas augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2000 līdz 3200 eiro par hektāru atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

Analizējot apaļo sortimentu pārdošanas cenas Latvijas tirgū gada griezumā pa mēnešiem var secināt ka:

1. priedes un egles zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
2. bērza zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
3. bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
4. lapu koku zāģbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
5. papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežas ar tendenci iegādes cenai samazināties;
6. malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojoties pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

Ņemot vērā pašreizējo ekonomisko situāciju reģionā un nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti, vērtējamais OBJEKTS uzskatāms par ierobežoti eksponējamu brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Valmieras novadā, Brenguļu pagastā, Brenguļos, lauku teritorijā ar neattīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst zemes vienība (ar mežaudzi) ar kopējo platību 1,6791 ha un apbūve;
- zemes vienības kopējā platība un sastāvs: 1,6791 ha, t.sk. 1,2 ha – mežs, 0,3146 ha – LIZ, 0,1367 ha – zeme zem ēkām, 0,0278 ha – zeme zem ceļiem;
- vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 30;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāras daudzstūra formas zemes gabals, reljefs – līdzens/paugurains, gruntsūdeņu līmenis – zems;
- zeme uz apskates brīdī aizņem 4791 m² jeb ~ 29% no zemes vienības kopējās platības. Zeme ir daļēji sakopta, aug dabīgs zālājs. Nav deklarēta LAD kartē. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši koki un krūmu grupas. Zeme nav meliorēta;
- apbūves īss raksturojums: dzīvojamā māja kopumā ir vidējā/sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamās mājas kopējā platība ir 145,1 m² – divstāvu ēka. Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads – 1935. Ēkas konstrukcijas materiāls: pamati – akmens mūris, ārsienas – kokmateriāli, ķieģeļu mūris, pārsegumi – kokmateriāli. Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji vidējs/slikts, fiziskais nolietojums atbilstoši būves tehniskās inventarizācijas lietai norādītajam nolietojumam – 50%. Fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums nav zināms) – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas konstrukciju materiāli ir nolietojušies. Iekšējās apdares stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts. Iekšējā apdare ir nolietojusies, daļā telpu iekšējā apdare ir noņemta, telpās atrodas apdares materiāli, būvgruži. Telpas ilgstoši nav koptas un apdzīvotas. Inženierkomunikācijas: apkure – vietējā/krāsns, nav zināms stāvoklis, tiek pieņemts, ka nav izmantojama; elektroapgāde – centralizētā, ūdens apgāde – vietējā/aka, nav informācijas par kanalizāciju;
- saskaņā ar Beverīnas novada teritorijas plānojumu, teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – ciemu teritorijas karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes māju) apbūve un mežsaimniecībā izmantojamā teritorija;

- lietošanas mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- labākais izmantošanas veids: individuālā dzīvojamā māja ar palīgēkām un to ekspluatācijai nepieciešamo zemi; mežam - apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu;
- īpašuma sastāvā ietilpst mežs;
- reģistrētie apgrūtinājumi daļēji ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- piekļūšana pie zemes gabala ir laba – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, taču ir nostiprināts ceļa servitūts
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta 4.daļas 7.punktu (par īpašuma atsavināšanas ierosināšanu), 5.panta 1. daļu (par atsavināšanas atļauju) un 8.panta 1.daļu (par atsavināmā īpašuma novērtēšanu), 46.1 panta 3.daļa (par atsavināšanas iespējām), īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem

objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par vienas vienības numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katrā vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krāsas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krāsas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru

problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas un tml.,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas **ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas**.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo telpu nomas tirgus Brenguļu pagastā, Valmieras novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

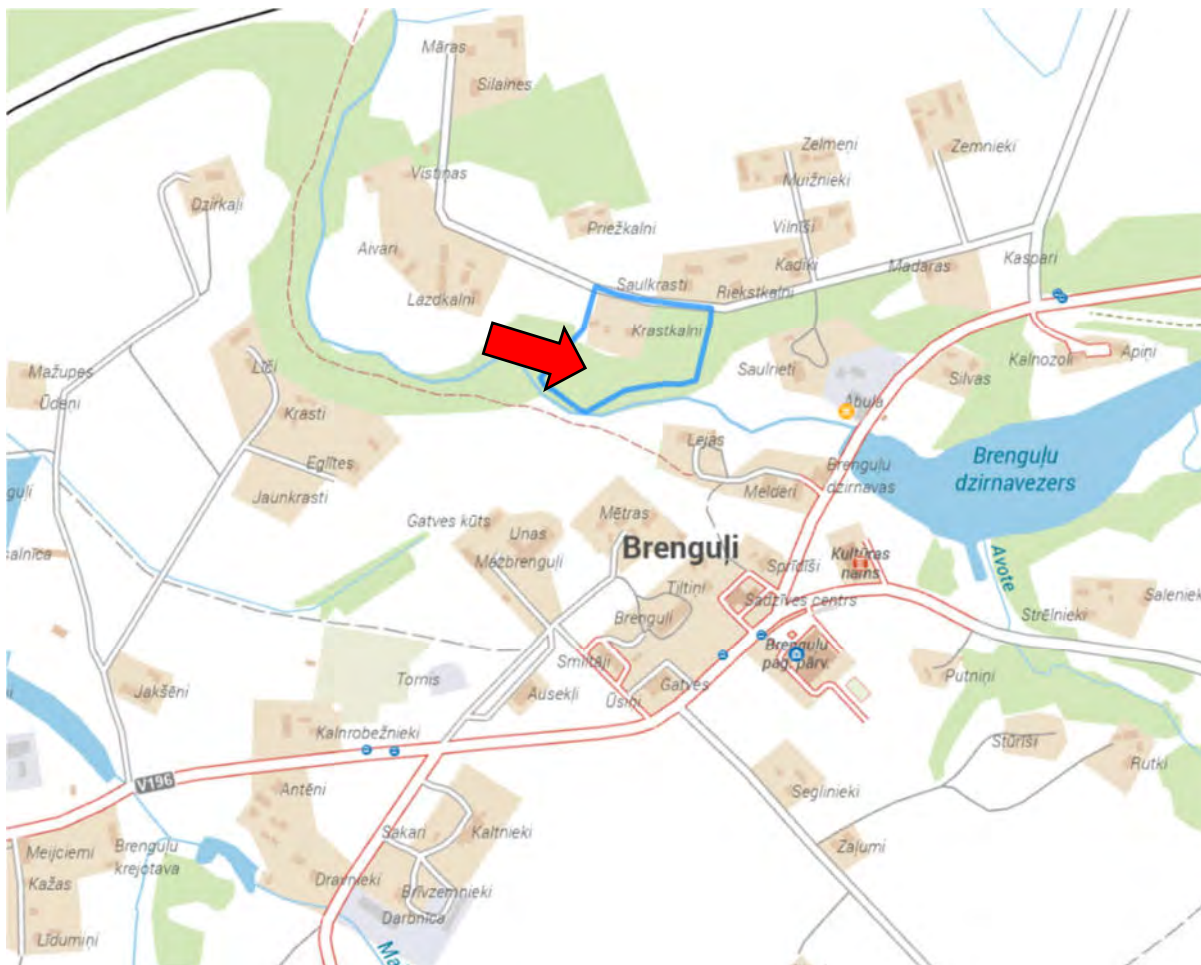
Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām, kā arī izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanai.

Savrupmāju apbūves zeme un meža zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

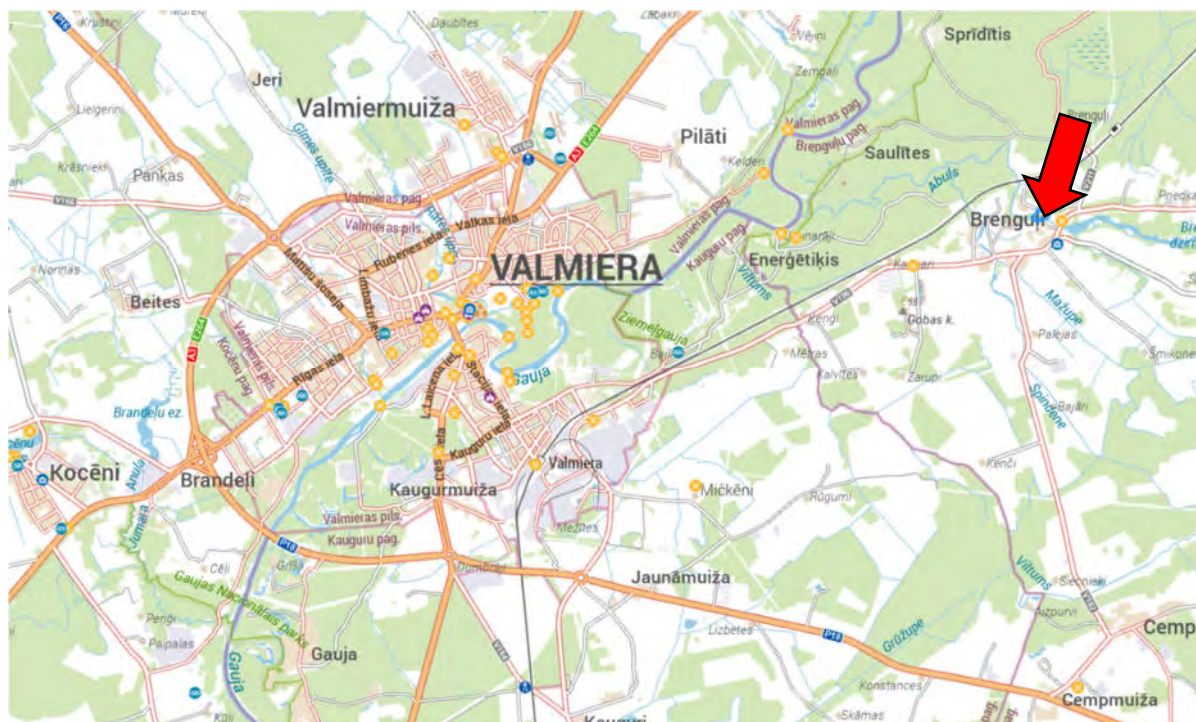
Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar *ienākumu pieeju, konkrēti, diskontētās naudas plūsmas metodi*, analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.537546-25.445004-13/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F96460030168>, sk. 08.05.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.537546-25.445004-13/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F96460030168>, sk. 08.05.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ½ DOMĀJAMĀS DAĻAS NO ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „KRASTKALNI”, BRENGUĻI, BRENGUĻU PAGASTS, VALMIERAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 08.05.2026.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=96460030168>, sk. 08.05.2026.









NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

-  Savrupmāju (ģimenes māju) apbūve DzS
-  Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve DzD
-  Vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūve DKS
-  Sabiedriskā apbūve S
-  Darījumu apbūve D
-  Ražošanas apbūve R
-  Derīgo izrakteņu ieguve RK
-  Tehniskā apbūve T
-  Transporta un līnijbūvju teritorijas TL
-  Pašvaldības funkcijām rezervētās teritorijas P

-  Labiekārtotas koplietošanas teritorijas ZA
-  Kapsēta ZK
-  Pārējās dabas teritorijas ZM
-  Ūdeņu teritorijas
-  Lauksaimniecības zemes
-  Mežsaimniecībā izmantojamā teritorija
-  Virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas
-  Zemes īpašumu robežas

Avots: Beverīnas novada teritorijas plānojums. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – ciemu teritorijas.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Dzīvojamā māja



3., 4.attēls. Dzīvojamā māja



5.attēls. Dzīvojamā māja

6.attēls. Ieeja dzīvojamā mājā



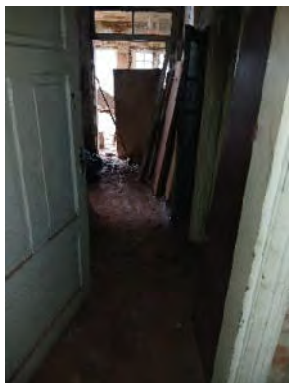
7.attēls. Vējtveris (1.stāva telpa Nr.2)



8.attēls. Virtuve (1.stāva telpa Nr.1)



9., 10.attēls. Istaba (1.stāva telpa Nr.3)



11.attēls. Gaitenis (1.stāva telpa Nr.7)

12.attēls. Istaba (1.stāva telpa Nr.4)



13.attēls. Istaba (1.stāva telpa Nr.4)

14.attēls. Virtuve (1.stāva telpa Nr.9)



15., 16.attēls. Istaba (1.stāva telpa Nr.5)



17.attēls. Istaba (1.stāva telpa Nr.5)



18.attēls. Veranda (1.stāva telpa Nr.6)



19.attēls. Veranda (1.stāva telpa Nr.6)



20.attēls. Kāpņu telpa (1.stāva telpa Nr.8)



21., 22.attēls. Istaba (2.stāva telpa Nr.12)



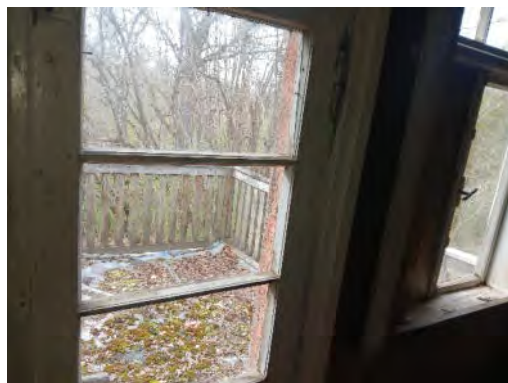
23.attēls. Istaba (2.stāva telpa Nr.12)



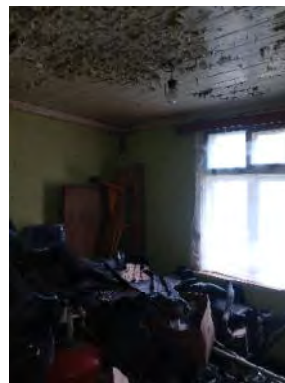
24.attēls. Istaba (2.stāva telpa Nr.11)



25.attēls. Istaba (2.stāva telpa Nr.11)



26.attēls. Terasē (2.stāva telpa Nr.13)



27., 28.attēls. Istaba (1.stāva telpa Nr.10)



29., 30.attēls. Palīgēka – saimniecības ēka



31., 32.attēls. Palīgēka – saimniecības ēka



33., 34.attēls. Palīgēka – saimniecības ēka



35., 36.attēls. Apkārtnē, teritorija



37., 38.attēls. Apkārtnē, teritorija



39., 40.attēls. Apkārtnē, teritorija



41., 42.attēls. Apkārtnē, teritorija



43., 44.attēls. Apkārtnē, teritorija



45., 46.attēls. Meža zeme



47., 48.attēls. Meža zeme



49., 50.attēls. Meža zeme



51., 52.attēls. Meža zeme



53., 54.attēls. Meža zeme



55., 56.attēls. Meža zeme



57., 58.attēls. Meža zeme



59., 60.attēls. Meža zeme



61., 62.attēls. Meža zeme

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Ņemot vērā apstākli, ka vērtējamais OBJEKTS sastāv no zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves, tā vērtība tiek noteikta, ievērtējot reālās izmantošanas iespējas, pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība izmantojamai zemei zem apbūves. Analizējot īpašuma sastāvu tika izmantots iesniegtais meža apsaimniekošanas plāns, vērtētāji secina, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt četros nosacītos apakšobjektos:

- ✓ apbūves un zemes zem ēkām ar kadastra apzīmējumu 9646 003 0168 4791 m² platībā – **4791 m² kopplatībā**;
- ✓ pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība izmantojamai zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju – **4791 m² kopplatībā**;
- ✓ mežsaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 9646 003 0168 sastāvā ietilpstošā meža zeme – 1,2 ha platībā, **1,2 ha kopplatībā**;
- ✓ mežaudze.

Tirgus vērtības tiek aprēķinātas katram apakšobjektam atsevišķi, beigās tās summējot.

I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās zemes zem ēkām un uz tās esošās apbūves novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas - pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:



- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *eiro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstoši ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

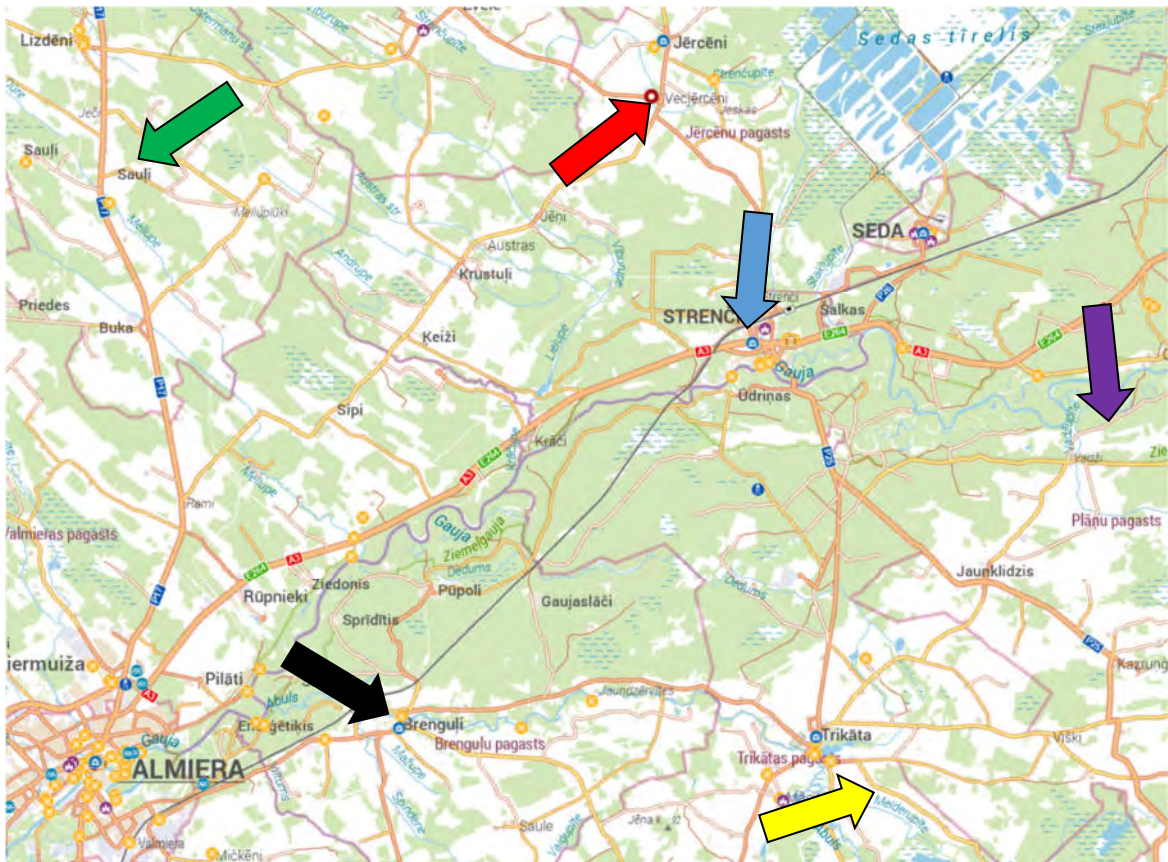
Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1 īpašums Upes, Jērcēnu pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: Google (2025). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 08.05.2026.</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novadā, Jērcēnu pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 5500 m² platībā, vienkārt dzīvojamās mājas ar salīdzināmo platību 189,1 m² (dzīvojamās mājas platība 189,1 m²). Sastāvā ir 3 palīgēkas apmierinošā stāvoklī (šķūnis, kūts un pagrabs). Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads – 1880. Nolietojums – V4. Dzīvojamās mājas konstrukcijas – akmens mūris, ķieģeļu mūris. Komunikācijas: centralizētā elektroapgāde un kanalizācija, vietējā (krāsns) apkures apgāde, ir ūdens apgāde (nav zināms komunikāciju veids). Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Plānotā (atļautā) izmantošana – daudzdzīvokļu ēku dzīvojamās apbūves teritorija. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav īres līguma. Pārdošanas datums: 2025.gada jūnijs, cena: 20 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 īpašums Pulkveža Zemitāna iela 15, Strenči, Valmieras nov.</p>  <p>Avots: Google (2025). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 08.05.2026.</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novadā, Strenčos. Īpašums sastāv no zemes vienības 1533 m² platībā, divstāvu dzīvojamās mājas ar salīdzināmo platību 90,4 m² (dzīvojamās mājas platība 90,4 m²). Sastāvā ir 3 palīgēkas apmierinošā stāvoklī (pagrabs, šķūnis un pirts). Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1948. Nolietojums – V3. Dzīvojamās mājas konstrukcijas – kokmateriāli. Komunikācijas: centralizētā elektroapgāde un ūdens apgāde, apkures apgāde – vietējā, krāsns, individuālā kanalizācija, gāzes apgāde ir vietējā (balons). Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Plānotā (atļautā) izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav īres līguma. Pārdošanas datums: 2025.gada aprīlis, cena: 5 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3 īpašums Čakārņi, Trikātas pag., Valmieras nov.</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novadā, Trikātas pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 19600 m² platībā, vienkārt dzīvojamās mājas ar salīdzināmo platību 107,6 m² (salīdzināmā platība ir 107,6 m², kas veidojas no dzīvojamās mājas kopējās platības 112,6 m², 0,5 korekcijas koeficients no verandas (10 m²)). Sastāvā ir 3 palīgēkas apmierinošā stāvoklī (šķūnis ar pagrabu, klēts ar šķūni un saimniecības ēka). Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1923. Nolietojums – V3. Dzīvojamās mājas konstrukcijas – kokmateriāli. Komunikācijas: centralizētā elektroapgāde. Par citām komunikācijām nav informācijas. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Plānotā (atļautā) izmantošana – lauksaimniecības teritorija. NĪLM – LIZ. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju,</p>

	<p>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav īres līguma. Pārdošanas datums: 2024.gada septembris, cena: 6 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4 īpašums Kalnieši, Rencēnu pag., Valmieras nov.</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novadā, Rencēnu pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 17000 m² platībā, vienstāva dzīvojamās mājas ar salīdzināmo platību 129,5 m² (dzīvojamās mājas platība 129,5 m²). Sastāvā ir 1 palīgēka apmierinošā stāvoklī (kūts). Dzīvojamās mājas eksploatācijā pieņemšanas gads – 1920. Nolietojums – nav zināms. Dzīvojamās mājas konstrukcijas – kokmateriāli. Komunikācijas: nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Plānotā (atļautā) izmantošana – lauksaimniecības teritorija. NĪLM – LIZ. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Apgrūtinājumi: eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs nav zināms, tiek pieņemts, ka nav īres līguma. Pārdošanas datums: 2024.gada jūlijs, cena: 11 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.5 īpašums Gastrumi, Plāņu pag., Valmieras nov.</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novadā, Plāņu pagastā. Īpašums sastāv no zemes vienības 3880 m² platībā, divstāvu dzīvojamās mājas ar salīdzināmo platību 87,9 m² (dzīvojamās mājas platība 87,9 m²). Sastāvā ir 3 palīgēkas apmierinošā stāvoklī (pagrabs, kūts un šķūnis). Dzīvojamās mājas eksploatācijā pieņemšanas gads – 1952. Nolietojums – V3. Dzīvojamās mājas konstrukcijas – kokmateriāli. Komunikācijas: centralizētā elektroapgāde, apkures apgāde – vietējā, krāsns, ir kanalizācija un ūdens apgāde (nav zināms komunikāciju veids). Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Plānotā (atļautā) izmantošana – lauksaimniecības teritorija. NĪLM – LIZ. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, aizsargājamo ainavu apvidus neitrālās zonas teritorija. Pārdevējs nav zināms, tiek pieņemts, ka nav īres līguma. Pārdošanas datums: 2024.gada jūlijs, cena: 9 000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Brenguļu, Jercēnu, Trikātas, Rencēnu un Plāņu pagasts un Strenči (Valmieras novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.607308-25.519891-12/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.679269-25.645396/q%5F%5F%5FUpes%2C%20J%2C%20C4%93rc%2C%20C4%93nu%20pag.%2C%20Valmieras%20nov.%20sk.08.05.2026>.



- ← Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma „*Krastkalni*”, *Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā* dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 74,63 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

**Piezīme. Dzīvojamās mājas būves tehniskās inventarizācijas lietā vējtvera, verandas un terases kopējā platība ir iekļauta dzīvojamās mājas kopējā platībā, tomēr reāli dzīvošanai tā nav izmantojama. Korekciju tabulā vējtvera, verandas un terases platība tiek ievērtēta ar pazeminošo koeficientu 0,5 (netiek ņemta visa platība), līdz ar to aprēķinos izmantojamā platība ir 132,75 m².*

Nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „*Krastkalni*”, *Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā* tirgus vērtības noteikšana:

$$132,75 \text{ m}^2 \times 74,63 \text{ EUR/m}^2 = 9\,907,13 \text{ EUR}, \sim 9\,900 \text{ EUR}, \text{ kur}$$

132,75 m² – dzīvojamās mājas kopējā platība,

74,63 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ½ DOMĀJAMĀS DAĻAS NO ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „KRASKALNI”, BRENGUĻI, BRENGUĻU PAGASTS, VALMIERAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 08.05.2026.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**





Rādītāji	Vērtējamais objekts					
	“Krustkalni”, Brenģuļi, Brenģuļu pag., Valmieras nov.	Upes, Jērcēnu pag., Valmieras nov.	Pulkveža Zemitāna iela 15, Strenči, Valmieras nov.	Čakārņi, Trikātas pag., Valmieras nov.	Kalniēši, Rencēnu pag., Valmieras nov.	Gaustrumi, Plāņu pag., Valmieras nov.
Īpašuma sastāvs	Dzīvojamā ēka, palīgēkas un zeme zem ēkām un pagalmiem	Dzīvojamā ēka, 3 palīgēkas un zeme	Dzīvojamā ēka, 3 palīgēkas un zeme	Dzīvojamā ēka, 3 palīgēkas un zeme	Dzīvojamā ēka, 1 palīgēka un zeme	Dzīvojamā ēka, 3 palīgēkas un zeme
Darījuma datums	2026-05	2025-06	2025-04	2024-09	2024-07	2024-07
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Piemājas teritorija (pagalms), m2	4791	5500	1533	19600	17000	3880
Palīgēkas	2 (sliktā stāvoklī)	3 (vidējā/apmierinošā stāvoklī)	3 (vidējā/apmierinošā stāvoklī)	3 (vidējā/apmierinošā stāvoklī)	1 (vidējā/apmierinošā stāvoklī)	3 (vidējā/apmierinošā stāvoklī)
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		20000	5000	6000	11500	9000
Kopējā telpu platība, m ² (dzīvojamai mājai)	145,1	189,1	90,4	112,6	129,5	87,9
Vērtējamā telpu platība, m ² (dzīvojamai mājai)	132,75	189,10	90,40	107,60	129,50	87,90
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		105,76	55,31	55,76	88,80	102,39
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		1	1	3	3	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu (divi īpašnieki)		-3	-3	-3	-3	-3
Kopējā pamatkorekcija		-2	-2	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena						
Stāvu skaits	divstāvu	vienstāva	divstāvu	vienstāva	vienstāva	divstāvu
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde	vietējā, aka	ir	centralizētā	nav	nav	ir
* kanalizācija	nav	centralizētā	individuālā	nav	nav	ir
* apkure (vietējā centralizētā/krāsns)	nav	vietējā (krāsns)	vietējā (krāsns)	nav	nav	vietējā (krāsns)
* gāzes apgāde (centralizētā/vietējā)	nav	nav	vietējā (balons)	nav	nav	nav
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	nav	centralizētā
Korekcijas						
Korekcija uz objekta novietni reģionā		1	0	1	1	1
Korekcija uz infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes platību		0	-2	5	5	-1
Korekcija uz atļauto zemes izmantošanu, zonējumu		0	0	3	3	3
Korekcija uz lietošanas mērķi		-3	-3	0	0	0
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		-5	-5	-5	-5	-5
Korekcija uz mājas telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		3	-2	-1	0	-2
Korekcija uz mājas kapitalitāti		3	-1	1	1	-1
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	-3	-3	-3	-3
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem/ ārējo fizisko stāvokli		-5	-5	-5	-5	-5
Korekcija uz iekštelpu plānojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz inženierkomunikācijām		-3	-5	2	3	-5
Korekcija uz mājas ārējo apdari		0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0	5
Korekcija uz apgrūtinājumiem		3	0	0	0	3
Kopējā korekcija		-6	-26	-2	0	-10
Korekcijas koeficients		0,94	0,74	0,98	1,00	0,90
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	74,63	97,43	40,11	54,65	88,80	92,15
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	9907,13					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	9900					

II. Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība izmantojamai zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu neapbūvētu zemes vienību pārdevumi (skat. 4.tabula).

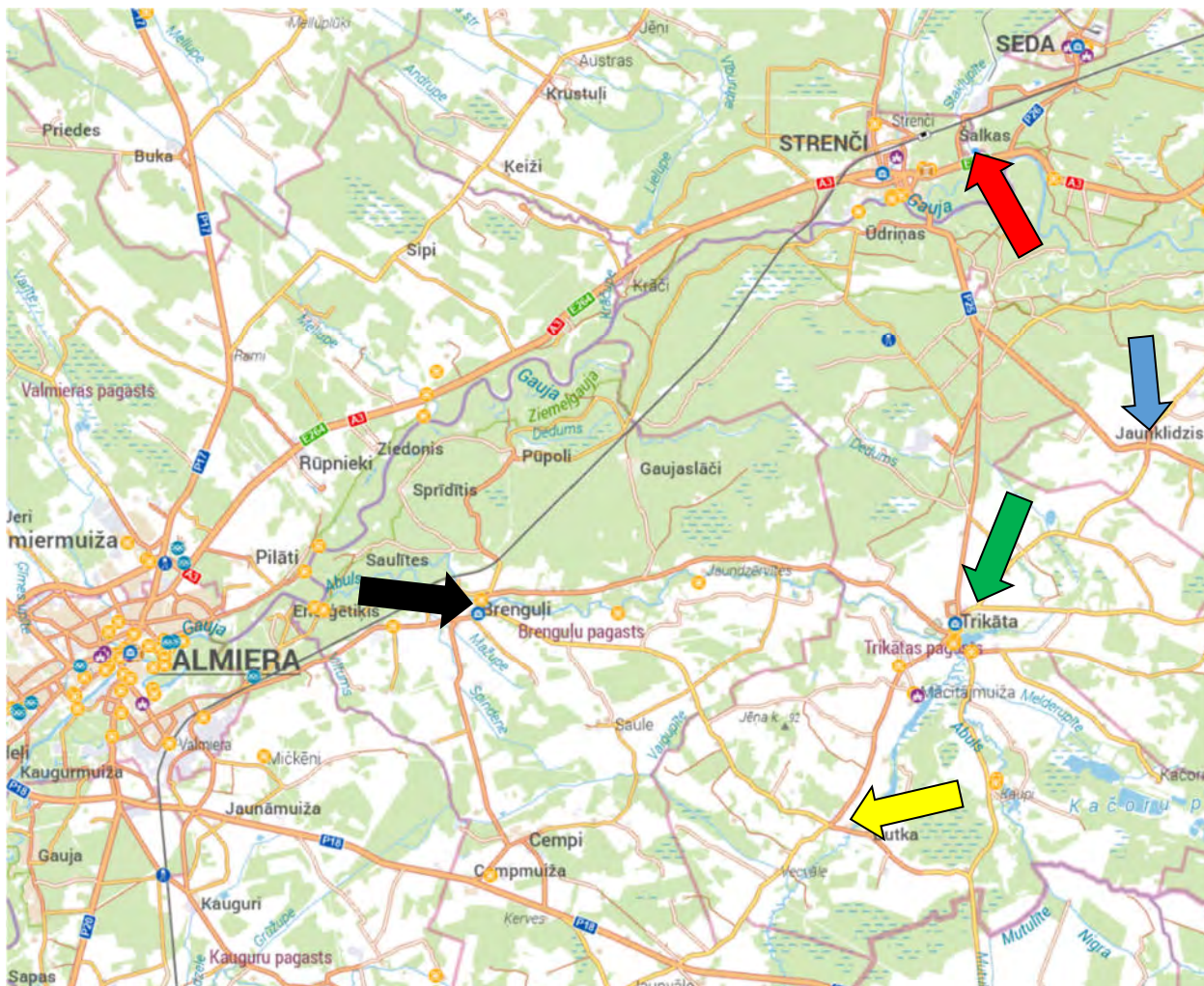
3.tabula

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1: īpašums Plāņu pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=94760010040, sk. 08.05.2026.</p>	<p>Īpašums atrodas Valmieras novadā, Plāņu pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1824 m², t.sk., 1451 m² – LIZ, 279 m² – zeme zem ūdeņiem, 94 m² – zeme zem ceļiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. LIZ ir 0 balles. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā daļēji labas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, nav līdz galam nostiprināts ceļa servitūts. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Aprūtinājumi: ceļa servitūta teritorija. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada novembris, pārdošanas cena: 3 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2: īpašums Plāņu pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=94760070067, sk. 08.05.2026.</p>	<p>Īpašums atrodas Valmieras novadā, Plāņu pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1600 m², t.sk., 1512 m² – zeme zem ēkām, 88 m² – zeme zem ceļiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. LIZ ir 0 balles. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Aprūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs ir pašvaldība, atsavināts izsolē ar 2025.gada 29.maija lēmumu Nr.319, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada augusts, pārdošanas cena: 3 135 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: īpašums Trikātas pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=94840030216, sk. 08.05.2026.</p>	<p>Īpašums atrodas Valmieras novadā, Trikātas pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 4353 m², t.sk., 4353 m² – LIZ. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. LIZ ir 50 balles. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav aprūtinājumu. Pārdevējs nav zināms, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena: 1 850 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: īpašums Trikātas pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=94840060120, sk. 08.05.2026.</p>	<p>Īpašums atrodas Valmieras novadā, Trikātas pagastā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 7400 m², t.sk., 7300 m² – LIZ, 100 m² – zeme zem ceļiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Nav starpgabals. LIZ ir 50 balles. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, ir nospirināts ceļa servitūts. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Nav aprūtinājumu. Pārdevējs ir pašvaldība, atsavināts izsolē ar 2025.gada 24.aprīļa lēmumu Nr.241, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada jūlijs, pārdošanas cena: 3 400 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Brenguļu, Plāņu un Trikātas pagasts (Valmieras novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/iv/c%5F%5F%5F57.567060-25.531380-12/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F94760010040>, sk. 08.05.2026.



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 m² tirgus vērtība ir 1,18 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.4.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības ar kad. apz. 9646 003 0168 sastāvā ietilpstošās LIZ, zemes zem ēkā, zemes zem ceļiem tirgus vērtības aprēķins:

$$4791 \text{ m}^2 \times 1,18 \text{ EUR/ m}^2 = 5 653,38 \text{ EUR}, \sim \mathbf{5 700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

4791 m² – LIZ platība zemes vienībā,
1,18 EUR/ m² – noteiktā 1 m² vērtība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ½ DOMĀJAMĀS DAĻAS NO ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „KRASKALNI”, BRENGUĻI, BRENGUĻU PAGASTS, VALMIERAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 08.05.2026.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m2 cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	“Krustkalni”, Brenģuļi, Brenģuļu pag., Valmieras nov. 9646 003 0168	īpašums Plāņu pag., Valmieras nov.	īpašums Plāņu pag., Valmieras nov.	īpašums Trikātas pag., Valmieras nov.	īpašums Trikātas pag., Valmieras nov.
Darījuma datums	2026-05	2025-11	2025-08	2024-06	2025-07
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes vienības sastāvs	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala (-u) konfigurācija	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)
Zemes gabala (-u) platība, m2	4791	1824	1600	4353	7400
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3000	3135	1850	3400
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		1,64	1,96	0,42	0,46
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		1	2	4	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		1	2	4	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,01	1,02	1,04	1,02
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m2 pārdošanas cena		1,66	2,00	0,44	0,47
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	vietējā, aka	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	centralizētā	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Pašreizējais izmantošanas veids	LIZ (3146 m2), zeme zem ēkām (1367 m2), zeme zem ceļiem (278 m2)	LIZ (1451 m2), zeme zem ūdeņiem (279 m2), zeme zem ceļiem (94 m2)	Zeme zem ēkām (1512 m2), zeme zem ceļiem (88 m2)	LIZ (4353 m2)	LIZ (7300 m2), zeme zem ceļiem (100 m2)
NĪLM	LIZ	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	LIZ	LIZ	LIZ
Teritorijas plānojums	savrupmāju apbūves zeme	savrupmāju apbūves zeme	savrupmāju apbūves zeme	savrupmāju apbūves zeme	savrupmāju apbūves zeme
Labākais izmantošanas veids	savrupmāju apbūves zeme	savrupmāju apbūves zeme	savrupmāju apbūves zeme	savrupmāju apbūves zeme	savrupmāju apbūves zeme
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		-2	0	2	3
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti pagastā		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu (platību)		-5	-5	0	3
Korekcija uz objekta sastāvu		0	-1	-2	-1
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	-1	-1	-1
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz gruntsūdeņu līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		3	3	3	3
Korekcija uz izmantošanas veida atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		3	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz LIZ novērtējumu ballēs		3	3	-1	3
Korekcija uz zemes meliorāciju		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz aprūtinājumiem		3	3	-1	-1
Korekcija uz objekta sadrumstalotību		0	0	0	0
Korekcija uz apaugumu		0	0	0	0
Korekcija uz ESG faktoru ietekmi		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		5	2	0	9
Korekcijas koeficients		1,05	1,02	1,00	1,09
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	1,18	1,74	2,04	0,44	0,51
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	5653,38				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	5700				

III. Meža zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar koriģējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji secināja, ka Valmieras novadā, Brenguļu pagastā pēdējā gada laikā nav noticis darījums ar vērtējamam objektam līdzīgu zemes īpašumu, tāpēc vērtētāji ir apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem šādos pagastos – Trikātas, Sēļu un Ramatas pagastos (skat. 5.tabulu). Par salīdzināšanas pamatvienību izvēlēta zemes 1 ha vienība, izejot no kura tiek noteikta meža zemes vērtība.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 6.tabulu).

Analizējot līdzīgu izstrādāta meža zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 2 049,80 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 6.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Meža zemes vērtības aprēķins:


$$1,20 \text{ ha} \times 2\,049,80 \text{ EUR/ha} = \sim 2\,500 \text{ EUR, kur}$$


1,20 ha – meža zemes platība zemes vienībās,


2 049,80 EUR/ha – noteiktā izstrādāta meža zemes 1 ha vērtība.

5.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Adrese	Trikātas pagasts, Valmieras novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	94840040156		
Pārdošanas laiks	01.2026.	Meža platība, ha	4,21
Pārdošanas cena, EUR	14 388	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4.22	Krūmāju platība, ha	
 <p>Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 08.05.2026.</p>	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzis. Neregulāra taisnstūra formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,01
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Sēļu pagasts, Valmieras novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	96820050063		
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	2,44
Pārdošanas cena, EUR	5 559	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.64	Krūmāju platība, ha	
 <p><i>Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 08.05.2026.</i></p>	<p>Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi. Neregulāra taisnstūra formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 330 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,13
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0,07

Adrese	Ramatas pagasts, Valmieras novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	96760040140		
Pārdošanas laiks	12.2025.	Meža platība, ha	2,8
Pārdošanas cena, EUR	9 000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.80	Krūmāju platība, ha	
 <p><i>Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 08.05.2026.</i></p>	<p>Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 80 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Meža zemes vērtības aprēķins

	Trikātas pagasts, Valmieras novads	Sēļu pagasts, Valmieras novads	Ramatas pagasts, Valmieras novads	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	14388	5559	9000	
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	14388	5559	9000	
Zemes gabalu platība, ha	4,2	2,64	2,8	1,200
Meža zeme, ha	4,21	2,44	2,8	1,2
Meža zemes īpatsvars, %	100%	92%	100%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3409	2106	3214	2050
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-8%	-5%	-5%	
Piebraukšanas iespējas	5%	5%	5%	
Mežaudzū īpatsvars	-35%	0%	-35%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	6%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	4%	0%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	-3%	-3%	-3%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	-5%	-5%	-5%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	3%	3%	3%	
Kopējā korekcija, %	-43%	-1%	-34%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1943	2085	2121	2050
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				2 500

IV. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu. Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju un konkrēti naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

Mežaudzes vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ienākumi plānotajos cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana, utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā mežs ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finanšu apriti, tātad, finanšu plūsmas analīzē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Nav noteiktas vienotas diskonta likmes aprēķināšanas metodes, tāpēc vērtētājam jāvadās pēc objektīviem un subjektīviem nosacījumiem. Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

1. izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. finanšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgū;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% un pat vairāk. Valstīs ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Diskonta likme tiek aprēķināt pēc šādas vērtētāja piedāvātas formulas (1):

$$D = K_c + (r_1 + r_2 + \dots r_n), \quad (1)$$

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

No augstākminētā izriet, ka, īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi, pielietojot formulu (2), ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu* jeb *tīro tagadnes vērtību*:

$$TTV = \frac{P_t}{(1+r)^t} + \frac{P_{t+n}}{(1+r)^{t+n}} + \frac{P_{t+2n}}{(1+r)^{t+2n}} + \dots + \frac{P_{t+an}}{(1+r)^{t+an}}, \quad (2)$$

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakritības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtēšanas Objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas Objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic mežaudžu vērtības noteikšanu datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;

2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;

4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;

5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:

5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;

5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;

5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280 €/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300 €/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280 €/1000gab.

7.tabula

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,35%	0,75%	1,00%	2,15%	5,00%
Finansiālā	peļņas %									5,00%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 11.06.2025.)								2,15%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi			0,15%						
	Kukaiņu bojājumi		0,05%							
	Dzīvnieku bojājumi	0,00%								
	Ūdens ietekme		0,05%							
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Aprūtinājumi		0,05%							
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (neoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzis)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi					0,35%				
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums		0,05%							
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,30 %.

Ienākumi:

Ienākumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām (vidējā 2 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā – latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2026-2030	6 265	3 875	2 390	1 889
2	2031-2035	0	84	-84	
3	2036-2040	0	145	-145	
4	2041-2045	0	84	-84	
5	2046-2050	0	84	-84	
6	2051-2055	0	84	-84	
7	2056-2060	0	90	-90	
8	2061-2065	1 322	1 002	320	
9	2066-2070	0	84	-84	
10	2071-2075	0	145	-145	
11	2076-2080	0	84	-84	
12	2081-2085	0	84	-84	
13	2086-2090	0	84	-84	
14	2091-2095	0	84	-84	
15	2096-2100	1 360	1 027	333	
16	2101-2105	0	84	-84	
17	2106-2110	0	145	-145	
18	2111-2115	0	84	-84	
19	2116-2120	0	84	-84	
20	2121-2125	0	84	-84	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 10.pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība ir **1 889 EUR** (viens tūkstotis astoņi simti astoņdesmit deviņi eiro), noapaļojot ~ **1 900 (viens tūkstotis deviņi simti eiro)**.

V. Iegūtais rezultāts

Kopējā nekustamā īpašuma – ½ domājamās daļas no zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Krustkalni”, Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana:

$$(9\,900 \text{ EUR} * \frac{1}{2}) + (2\,500 \text{ EUR} * \frac{1}{2}) + (1\,900 \text{ EUR} * \frac{1}{2}) = 4\,950 \text{ EUR} + 1\,250 \text{ EUR} + 950 \text{ EUR} = 7\,150 \text{ EUR},$$

kur

9 900 EUR – zemes zem ēkām un apbūves tirgus vērtība,

2 500 EUR – noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība,

1 900 EUR – OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība,

½ – īpašuma domājamā daļa.

Vērtējamā OBJEKTA – ½ domājamās daļas no zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Krustkalni”, Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtība ir

EUR 7 150

(septiņi tūkstoši viens simts piecdesmit eiro).

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – ½ domājamās daļas no zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Krustkalni”, Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā novērtējumu 2026.gada 8.maijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 7 150

(septiņi tūkstoši viens simts piecdesmit eiro) t.sk.,

zemes zem ēkām vērtība ir 2 850 EUR (divi tūkstoši astoņi simti piecdesmit eiro),

apbūves vērtība ir 2 100 EUR (divi tūkstoši viens simts eiro),

meža zemes vērtība ir 1 250 EUR (viens tūkstotis divi simti piecdesmit eiro),

mežaudzes vērtība ir 950 EUR (deviņi simti piecdesmit eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs

(LKKES sertifikāts Nr. 494 M)

Mežaudzes vērtēšana

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

121

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums 9646 003 0168

Adrese: Krastkalni, Brenguļi, Brenguļu pag., Beverīnas nov.

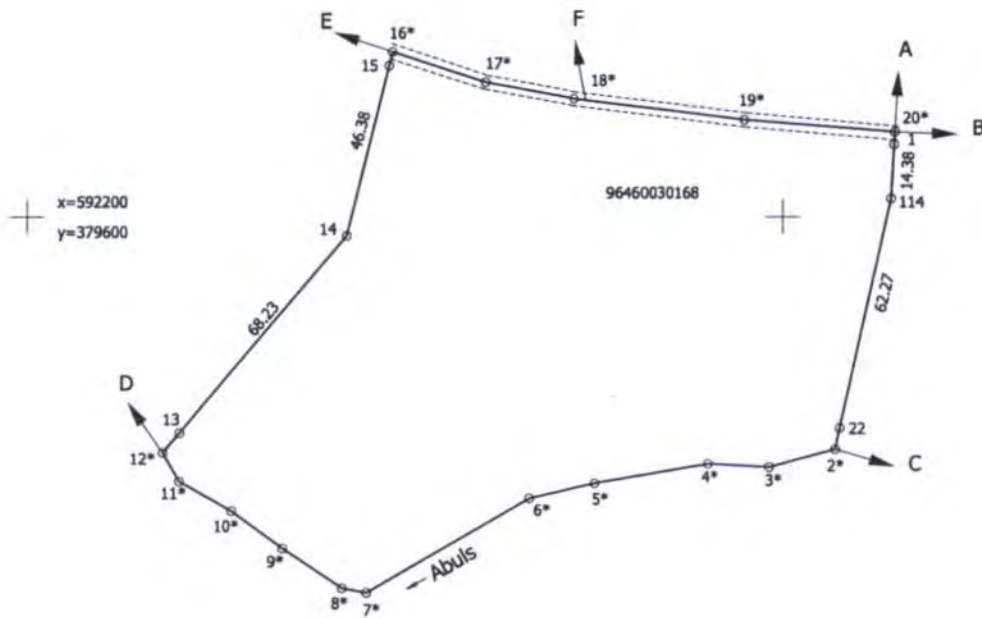
Plāns izgatavots pamatojoties uz Valmieras rajona Brenguļu pagasta Tautas deputātu padomes 20.sasaukuma 19.sesijas 20.12.1993. lēmumu

Robežas uzmērītas 2020.gada 20.janvārī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 1.6791 ha

Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.			06.02.2020.
---	--	--	-------------



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 96460030162 - "Riekstkalni"
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 96460030287 - "Saulrieti"
- no C līdz D z.v.kad.apz. : 96460030283 - upe Abuls
- no D līdz E z.v.kad.apz. : 96460030037 - "Lazdkalni"
- no E līdz F z.v.kad.apz. : 96460030083 - "Priežkalni"
- no F līdz A z.v.kad.apz. : 96460030084 - "Saulkrasti"

Zemes vienības platība 1.6791 ha
Plāna mērogs 1:2000

Mērnīeks Vita Važa (sert. Nr. AB0185, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Vita Važa

04.02.2020.

14

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums 9646 003 0168
Adrese: Krastkalni, Brenguļi, Brenguļu pag., Beverīnas nov.

Apgrūtinājumu saraksts:

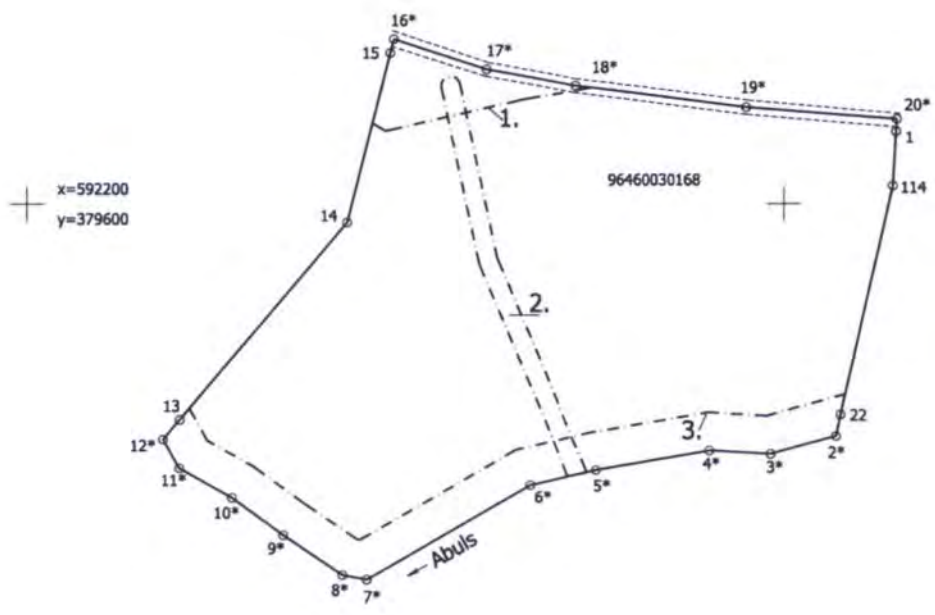
1. 7311020105 - dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 1.6169 ha
2. 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0554 ha
3. 7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.1972 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots 2020. gada 4.februārī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 1.6791 ha

Saskaņoja: Beverīnas novada pašvaldības pilnvarota persona Beverīnas novada pašvaldības nekustamā īpašuma speciāliste	e-paraksts	Zeltīte Munce	20.03.2020.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.			20.03.2020.



Zemes vienības platība 1.6791 ha
 Plāna mērogs 1:2000

Mērnies Vita Važa (sert. Nr. AB0185, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Mērītājs

Vita Važa

04.02.2020.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums 9646 003 0168

Adrese: Krastkalni, Brenguļi, Brenguļu pag., Beverīnas nov.

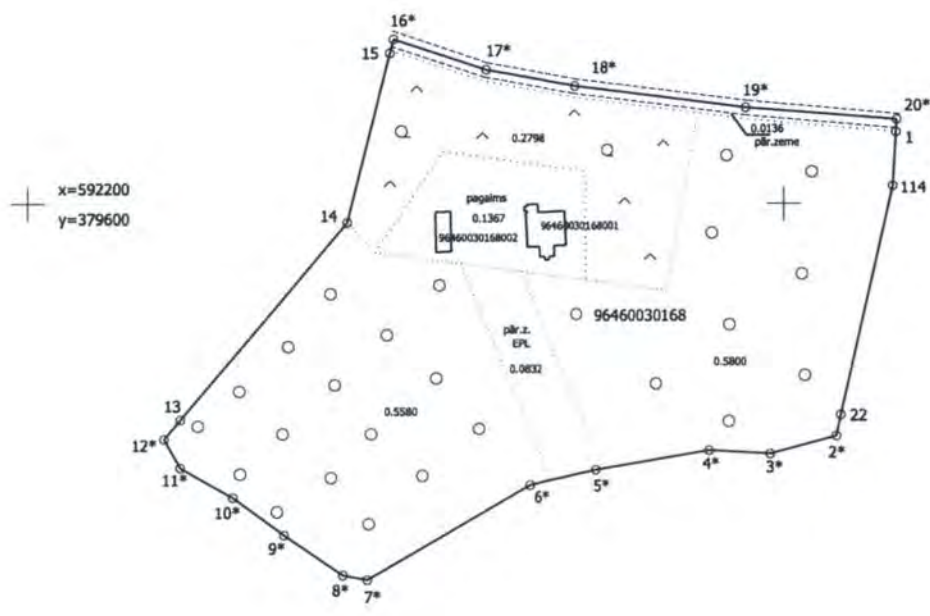
Situācijas elementi uzņēmīti 2020.gada 20.janvārī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 1.6791 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Gaiņības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.6791	0.2798	-	-	-	0.2798	1.1380	-	-	-	-	-	0.1367	0.0278	0.0968



Zemes vienības platība 1.6791 ha
Plāna mērogs 1:2000

Mērnīeks Vita Važa (sert. Nr. AB0185, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Vita Važa

Vita Važa

04.02.2020.

Uzsk.Nr. 45-1-5-9646-176/1

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES TEHNISKĀS
INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

_____ pilsēta
_____ iela Nr. _____
Briņģuļi _____ pagasts
Kraštvalni _____ māju nosaukums

_____ Dzīvojamā tīkla
(būves nosaukums)

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

9	6	4	6	0	0	3	0	1	6	8	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

LR VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
ARHĪVS (VALMIERĀ)
2005. g. 12. 04
Uzsk. grām. 18B-22 Pavadz. Nr. 63
Nekust. īpaš. lietas Nr. _____

Arhīva lietas Nr. 4145

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

BŪVES

TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 96460030168001-01

Lapu skaits: 21

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

96460030168001

Dzīvojamā ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Valmieras raj.
Brenģu pag.
Krustkalni

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

nav uzlikts

(Pamatojums)

Inese Andersone

(Vārds, Uzvārds)

Inese

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 29.12.2003

Kārlis Šterns

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 07.01.2004

Ģirts Mencis

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Inese Andersone

(Vārds, Uzvārds)

Inese

(Paraksts)

Datums:

2004. gada *"19"* *janvārī*

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
 Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Daina Krūkle
 Iesniegtie dokumenti:

Nr. 64914 Pasūtījuma pieteikums
 09.12.2003 Daina Krūkle

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1110	Viena dzīvokļa mājas
Kapitalitātes grupa	IV	
Apbūves laukums	110.1	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	436	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	2	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	1	
Pēdējās apsekošanas datums	29.12.2003	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1935	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Laukakmeņu mūris	
Ārsienas	Koks	
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Azbestcimenta loksnes	
Fiziskais nolietojums (%):	50	

Būves labiekārtojums:

Vietējā krāsns apkure

Elektroapgāde

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	145.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	145.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	145.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	133.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	95.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	38.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	11.7

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

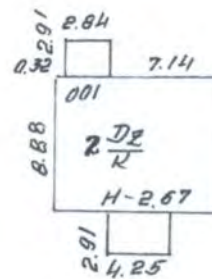
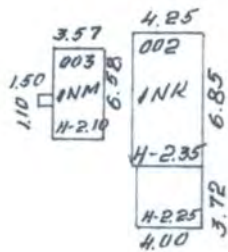
Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
1		Dzīvojamā	145.1

Telpu grupas numurs		Adreases numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
001			1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Virtuve		13.9		2.47	
1	2	Vējtveris		3.8		2.47	
1	3	Istaba	12.9			2.47	
1	4	Istaba	13.0			2.47	
1	5	Istaba	13.4			2.47	
1	6	Veranda		9.2		2.47	
1	7	Gaitenis		7.0		2.47	
1	8	Kāpņu telpa		2.6		2.47	
1	9	Virtuve		1.6		2.47	
1	10	Istaba	9.4			2.47	
2	11	Istaba	11.0			2.40	
2	12	Istaba	35.6			2.40	
2	13	Terase			11.7		
Kopā			95.3	38.1	11.7		
Dzīvokļa platība (kv.m.)						133.4	
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.)						145.1	

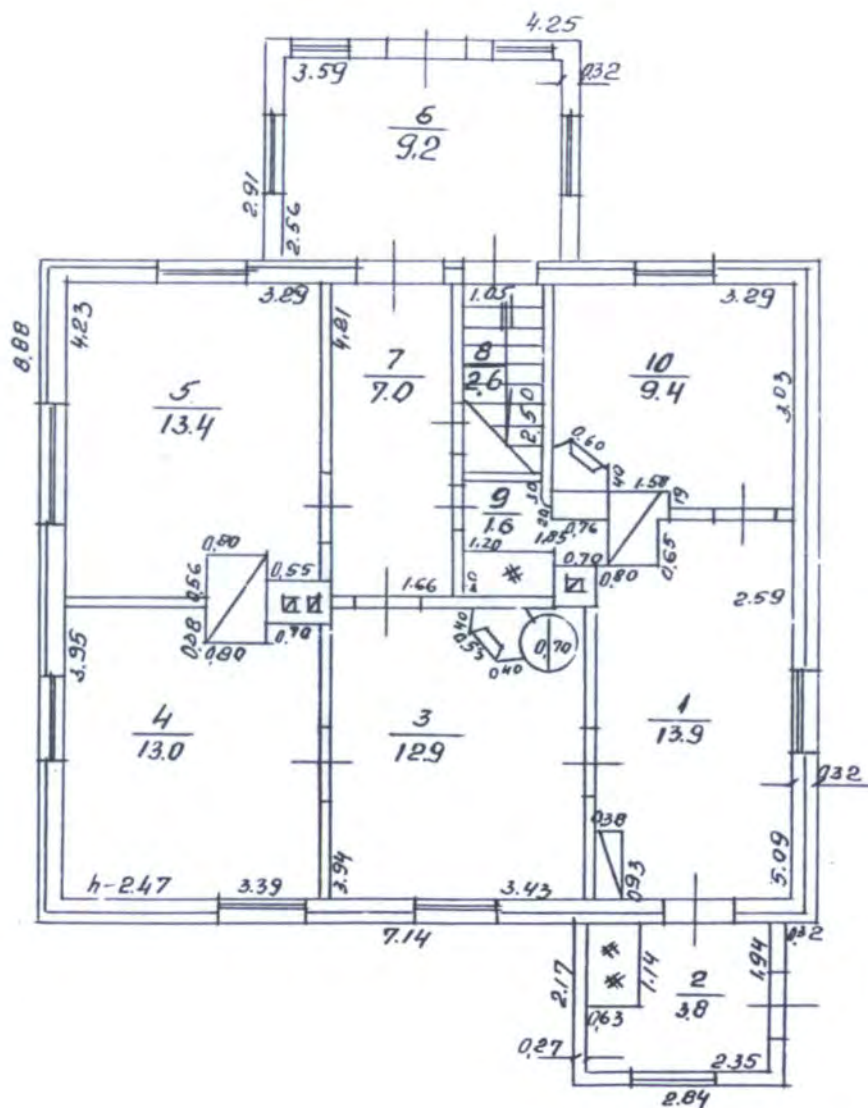
BŪVES NOVIETNES SHĒMA

BŪVJU NUMERĀCIJAS PAREJAS TĀBULA	
Būves liters	Būves kadastra apzīmējums
1: a: b: c	9646 003 0168 001
2: a	9646 003 0168 002
3	9646 003 0168 003

Piebr. ceļš



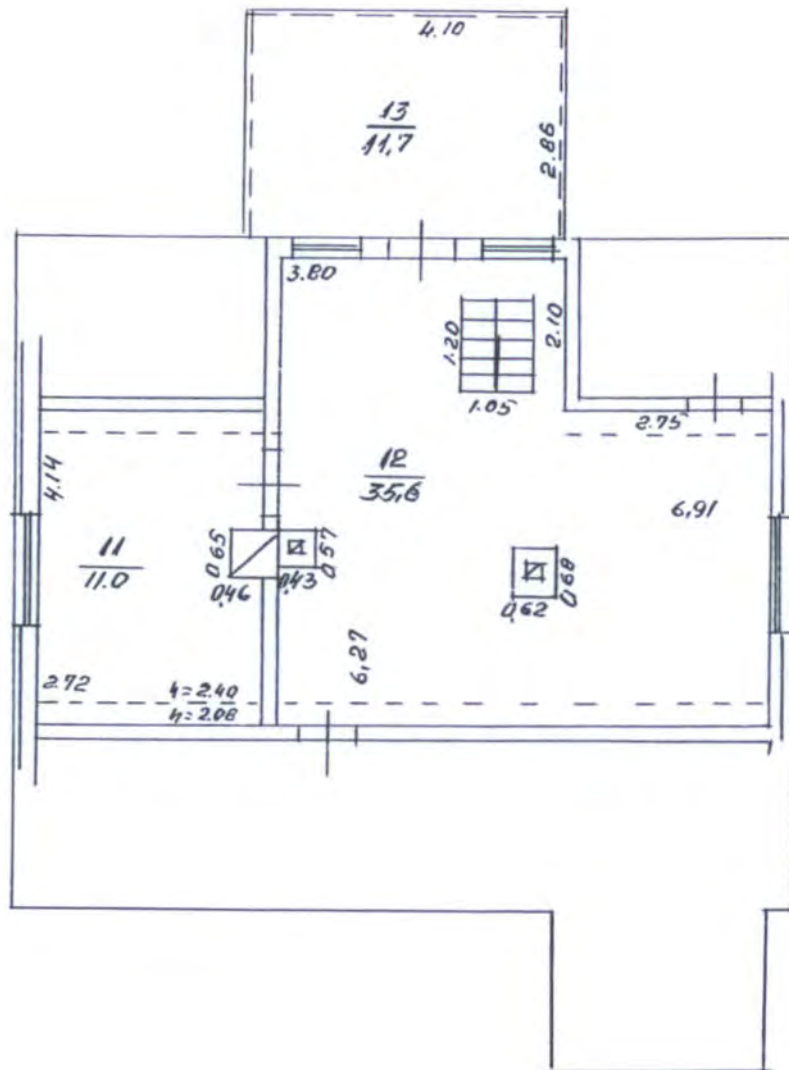
SIEMA



"Saskaņā ar likumu izsniegtā informācija ir ierobežotas pieejamības informācija un par tās pretlikumīgu izpaušanu persona saucama pie atbildības likumā noteiktajā kārtībā"

BŪVES 2

PLĀNA SHĒMĀ



"Saskaņā ar likumu izsniegtā informācija ir ierobežotas pieejamības informācija un par tās pretlikumīgu izpaušanu persona saucama pie atbildības likumā noteiktajā kārtībā"

Uzsk.Nr. 45-15-9646-251/1

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES TEHNISKĀS
INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

_____ pilsēta
_____ iela Nr. _____
Brenčuļa _____ pagasts
Kraštkalni _____ māju nosaukums

Saimniecības ēka
(būves nosaukums)

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

9	6	4	6	0	0	3	0	1	6	8	0	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

LR VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
ARHĪVS (VALMIERĀ)
2005 g. 12. 04
Uzsk. grām. 180-22 Pavadz. Nr. 63
Nekust. īpaš. lietas Nr. _____

Arhīva lietas Nr. 1145

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

BŪVES

TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 96460030168002-01

Lapu skaits: 9

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

96460030168002

Saimniecības ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Valmieras raj.
Brenguļu pag.
Krustkalni

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

nav

(Pamatojums)

Inese Andersone

(Vārds, Uzvārds)

Inese

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 29.12.2003

Kārlis Šterns

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 09.01.2004

Ģirts Mencis

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Inese Andersone

(Vārds, Uzvārds)

Inese

(Paraksts)

Datums:

2004. gada "19" jaunāri

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
 Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Daina Krūkle
 Iesniegtie dokumenti:

Pasūtījuma pieteikums
 Nr. 64914 09.12.2003 Daina Krūkle

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1101 Dzīvojamo namu palīgēkas	
Kapitalitātes grupa	IV	
Apbūves laukums	44.2	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	103	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums	29.12.2003	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1935	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Laukakmeņu mūris	
Ārsienas	Koks	Koka kark.ar pild.
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Koks	Dēlišu 66% šifera 34%
Fiziskais nolietojums (%):	60	

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde

Vietējā krāsns apkure

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	34.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	34.2
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	34.2
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):</i>	34.2

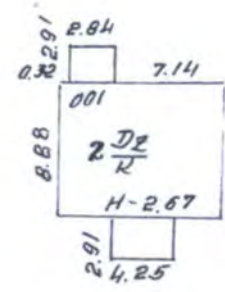
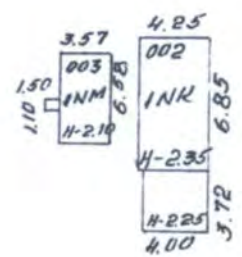
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
1		Saimniecības telpa	34.2

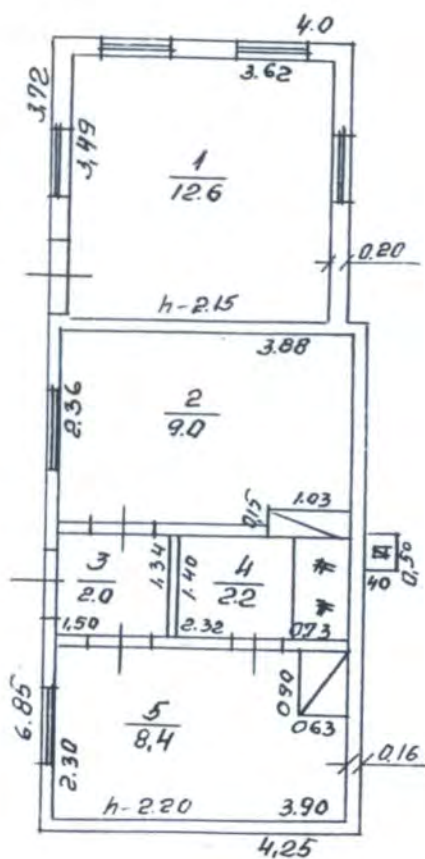
Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001		1101	Dzīvojamo māju palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Saimniecības telpa	12.6		2.15	
1	2	Saimniecības telpa	9.0		2.20	
1	3	Gaitenis	2.0		2.20	
1	4	Saimniecības telpa	2.2		2.20	
1	5	Saimniecības telpa	8.4		2.20	
Kopā			34.2	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					34.2	

1: a: b: c 9646 003 0168 001
 2: a 9646 003 0168 002
 3 9646 003 0168 003

Piebr. celš



BŪVES / STĀVA PLĀNS



"Saskaņā ar likumu izsniegtā informācija ir ierobežotas pieejamības informācija un par tās pretlikumīgu izpaušanu persona saucama pie atbildības likumā noteiktajā kārtībā"

Uzsk.Nr. 45-1-5-9646-752/1

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES TEHNISKĀS
INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

_____ pilsēta
_____ iela Nr. _____
Brenģuļi _____ pagasts
Kraštvaļņi _____ māju nosaukums

Pagzābe
(būves nosaukums)

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

9	6	4	6	0	0	3	0	1	6	8	0	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

LR VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
ARHĪVS (VALMIERĀ)
2005 g. "12" "04"
Uzsk. grām. 143-22 Pavadz. Nr. 63
Nekust. ipaš. lietas Nr. _____

Arhīva lietas Nr. 1145

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

BŪVES

TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 96460030168003-01

Lapu skaits: 9

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

96460030168003

Pagrabs

(Būves nosaukums)

ADRESE: Valmieras raj.
Brenģu pag.
Krustkalni

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

Nav uzlikts

(Pamatojums)

Inese Andersone

(Vārds, Uzvārds)

Inese

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 29.12.2003

Kārlis Šterns

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 09.01.2004

Ģirts Mencis

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Inese Andersone

(Vārds, Uzvārds)

Inese

(Paraksts)

Datums: 2004. gada "19" *Janvārī*

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
 Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Daina Krūkle
 Iesniegtie dokumenti:

Nr. 64914 Pasūtījuma pieteikums
 09.12.2003 Daina Krūkle

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1101	Dzīvojamo namu palīgēkas
Kapitalitātes grupa	II	
Apbūves laukums	25.2	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	49	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums	29.12.2003	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1935	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Laukakmeņu mūris	
Ārsienas	Dzelzsbetons/ betons	
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	
Jumts	Cits materiāls	Apbērts
Fiziskais nolietojums (%):	40	

Būves labiekārtojums:

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	18.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	18.1
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	18.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	18.1

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

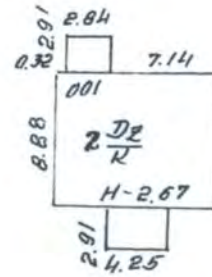
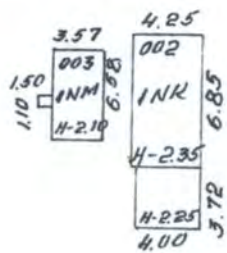
Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
1		Pagrabs	18.1

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
001		1101 Dzīvojamo māju palīgēkas telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		

1	1	Pagrabs	11.1		1.90	
1	2	Pagrabs	7.0		1.90	
Kopā			18.1	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					18.1	

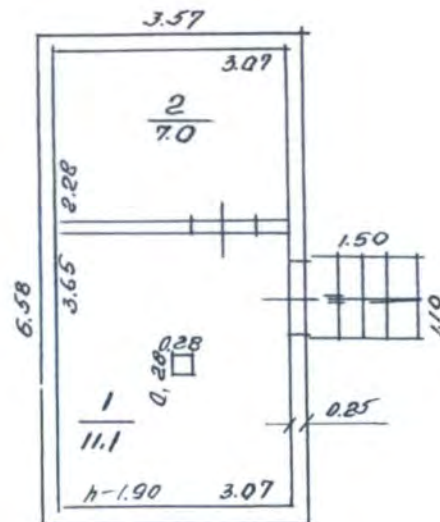
1: a: b: c 9646 003 0168 001
 2: a 9646 003 0168 002
 3 9646 003 0168 003

Piebr. celš



BŪVĪS 7

PLĀNA SHĒMA



"Saskaņā ar likumu izsniegtā informācija ir ierobežotas pieejamības informācija un par tās pretlikumīgu izpaušanu persona saucama pie atbildības likumā noteiktajā kārtībā"

Beverīnas novads
Brenguļu pagasts

Krastkalni

Īpašuma kadastra Nr. 96460030168

MEŽA APSAIMNIEKOŠANAS PLĀNS

no 2020. līdz 2039. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs **Daina Krūkle**

Zemes kopplatība	1.20 ha
Meža zemes platība	1.20 ha
Meža platība	1.20 ha

Apsaimniekošanas plānu sastādīja
Uldis Maršāns

Uzraugāmā teritorija Ziemeļvidzemes VM
Valmieras N

Izgatavots



2020. gada 11. maijā

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā un 2 nogabalos.

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
Mežs, t.skaitā	1.20	100.00
Mežaudze	1.20	100.00
Kopā	1.20	100.00

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
ar aizsardzības atzīmēm	1.20	100.00
Kopā	1.20	100.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.

Valdošās sugas	Platība bonitātēs hektāros					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Bērzs		0.59			0.59	49.17	2.00
Baltalksnis	0.61				0.61	50.83	1.00
Kopā	0.61	0.59			1.20	100.00	1.50

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma klasēm.

Valdošās sugas	Platība (ha) / krājs uz celma (m ³) vecuma klasēs											Vidēj. vecums gados	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	Kopā		
Bērzs											0.59	0.59	95
											98	98	
Baltalksnis									0.61		0.61	0.61	45
									137		137	137	
Kopā									0.61	0.59	1.20	1.20	70
									137	98	235	235	

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošās sugas	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība hektāros					
	Sausieņi	Slapjāieņi	Purvāieņi	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Bērzs	0.59					0.59
Baltalksnis	0.61					0.61
Kopā	1.20					1.20

INVENTARIZĀCIJAS DATI

Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	Augš apst t i p s	Vald. sugas			B i e z t b a	Šķērs lau kumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	pla- tība ha				b o n i t a t e	a u g s t u m s	c a u r m ē r s		1. st	2. st	pa su- gām	uz ha	

1.kvartāls 96460030168

1	0.59	Mežaudze	1 st.-4B95 2K1G75 2Ba1A40+B30Oz105 Aizsargjoslas/Ūdenstīpju/teču, mitrzemju a_/lerobežojuma josla	Vr	II	27	40	5	6		B 42	166	
									3		K 20		
									1		G 6		
									3		Ba16		
									2		A 13		
2	0.61	Mežaudze	1 st.-10Ba45 +Oz75G75 -K40 Aizsargjoslas/Ūdenstīpju/teču, mitrzemju a_/lerobežojuma josla Sagl.koki- Vī 5m3	Vr	I	20	21	8	25		Ba137	225	

1.20

1.20

234

234

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKATĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Īdents objektu zeme	t. sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			



Zemes vienības platība 1.6791 ha
Plāna mērogs 1:2000

Mērnieks Vita Važa (sert. Nr. AB0185, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Vita Važa

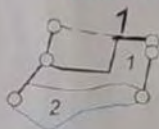
Vita Važa

04.02.2020.

**Beverīnas novada
Brenguļu pagasta
"Krustkalni"
meža zemju plāns**

Mērogs 1:10000

96460030168





LATVIJAS REPUBLIKA
VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Tālrunis 64207120, e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv, www.valmierasnovads.lv

Datums skatāms laika zīmogā. Nr.4.1.8.3/25/7002
Uz 01.12.2025. Nr. 2/9-3/8337

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Tālejas iela 1
Rīga, LV-1026

Par informācijas sniegšanu

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 01.12.2025. saņemta VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vēstule (Pašvaldībā reģistrēta ar Nr.4.1.8.3/25/6830) par informācijas sniegšanu par nekustamā īpašuma "Krustkalni", Brenguļos, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā 1/2 domājamo daļu, kadastra apzīmējums 96460030168 (turpmāk – zemes vienība).

Lēmuma sagatavošanai nepieciešamā informācija:

1. spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā atļautā izmantošana – savrupmāju (ģimenes māju) apbūve un mežsaimniecība;
2. uz zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 29.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
3. zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā;
4. zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Izpilddirektora vietnieks teritoriālo apvienību jautājumos

Ivo Virsis

Vita Laure 64233423
vita.laure@valmierasnovads.lv





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96460030168	Krastkalni	1.6791 ha	100000603557	-	Brenguļu pagasts, Valmieras novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7661	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	10862	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	8022	31.12.2025	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	11223	31.12.2025	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
96460030168	1/1	"Krastkalni", Brenguļi, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.6791
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1653	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2938	01.02.2025	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
96460030168001	1/1	"Krastkalni", Brenguļi, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245	Dzīvojamā ēka
96460030168002	1/1	"Krastkalni", Brenguļi, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245	Saimniecības ēka
96460030168003	1/1	"Krastkalni", Brenguļi, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245	Pagrabs

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.6791
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2798
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.2798
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.1380
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1367
Zemes zem ceļiem platība:	0.0278
Pārējās zemes platība:	0.0968

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.6791	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0583	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0103	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Vita Važa	20.01.2020

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
96460030168001	1/1	"Krustkalni", Brengulji, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245	Dzīvojamā ēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	145.1
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1935
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	29.12.2003

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5572	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	6870	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.):	145.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	145.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	145.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	133.4

Dzīvojamā platība (kv.m.):	95.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	38.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	11.7
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

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96460030168001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	13
Ēkas apsekošanas datums:	29.12.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5572	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6870	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.):	145.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	145.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	133.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	95.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	38.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	11.7
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	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.47	-	-	13.9	-
2	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.47	-	-	3.8	-

3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.47	-	-	12.9	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.47	-	-	13.0	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.47	-	-	13.4	-
6	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	9.2	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	7.0	-
8	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	2.6	-
9	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.47	-	-	1.6	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.47	-	-	9.4	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	11.0	-
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	35.6	-
13	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	11.7	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1;1a;1b;1c	dzīvojamā ēka, jumta stāvs, veranda, piebūve

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	110.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	436.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.06.2019	-	Krūkle Daina
Mantojuma apliecība	27.06.2019	6816	Notārs
Mantojuma apliecība	18.06.1991	11M-2301	I. Rīgas valsts notariāta kantoris

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1935
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1935
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1935
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1935

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96460030168002	1/1	"Krustkalni", Brenguļi, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245	Saimniecības ēka
96460030168003	1/1	"Krustkalni", Brenguļi, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245	Pagrabs

96460030168002	1/1	"Krustkalni", Brenguļi, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245	Saimniecības ēka
----------------	-----	--	------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	34.2
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1935
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	29.12.2003

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	243	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	547	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.):	34.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	34.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	34.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	34.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Vīrszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96460030168002001	-

Nosaukums:	Saimniecības telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	29.12.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	243	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	547	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.):	34.2
Dzīvojamu 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.):	34.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	34.2
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	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	-	-	12.6	-
2	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	9.0	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	2.0	-
4	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	2.2	-
5	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	8.4	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	saimniecības ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	44.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	103.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Mantojuma apliecība	27.06.2019	6816	Notārs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.06.2019	-	Krūkle Daina
Mantojuma apliecība	18.06.1991	11M-2301	I. Rīgas valsts notariāta kantoris

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1935
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1935
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1935
Jumta segums	Koka jumstiņi, koka skaidas (lubas)	1935

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		

Elektroapgāde		
96460030168003	1/1	"Krustkalni", Brenguļi, Brenguļu pag., Valmieras nov., LV-4245
		Pagrabs
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	18.1	
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes	
Uzbūvēšanas gads:	1935	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	
Ēkas apsekošanas datums:	29.12.2003	
Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta		

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	193	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	507	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.):	18.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	18.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	18.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	18.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96460030168003001	-
Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	29.12.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	193	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Universālā kadastrālā vērtība	507	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.):	18.1
Dzīvojamu 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
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	18.1
Nedzīvojamu iekštelpu platība (kv.m.):	18.1
Nedzīvojamu 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	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.9	-	-	11.1	-
2	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.9	-	-	7.0	-

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
3	pagrabs

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	25.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	49.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Mantojuma apliecība	27.06.2019	6816	Notārs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.06.2019	-	Krūkle Daina
Mantojuma apliecība	18.06.1991	11M-2301	I. Rīgas valsts notariāta kantoris

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1935
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneli	1935
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1935
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1935

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājams daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
		1/2	fiziska persona	96460030168	-
90000014724	Finanšu ministrija	1/2	valsts	96460030168	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Brenguļu pagasta zemesgrāmata	20.10.2025	-
Brenguļu pagasta zemesgrāmata	29.07.2025	-
Brenguļu pagasta zemesgrāmata	26.11.2020	-
Brenguļu pagasta zemesgrāmata	28.09.2020	-
Brenguļu pagasta zemesgrāmata	25.08.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.09.2025	4374923	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Dace Iļjenko
Cits akts	01.07.2025	4485R/25	Valsts ieņēmumu dienesta; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.09.2020	-	Krūkle Daina; p.p. Bērzkalns Edgars
Zemes kadastrālās vērtēšanas aktualizācijas dokuments	17.09.2020	-	Valsts meža dienests
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	06.08.2020	9-01-V/601	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Cita veida dokuments	27.04.2020	9-01-V/352	LR Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.04.2020	-	Bērzkalns Edgars
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	24.03.2020	-	Bērzkalns Edgars
Informācija par kadastrālajā uzmērīšanā konstatētajām apvidū neesošām būvēm	26.02.2020	1	Sertificēta mērniece Vita Važa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.02.2020	-	Krūkle Daina; p.p. Bērzkalns Edgars
Situācijas plāns	04.02.2020	-	Sertificēta mērniece Vita Važa
Zemes robežu plāns	04.02.2020	-	Sertificēta mērniece Vita Važa
Apgrūtinājumu plāns	04.02.2020	-	Sertificēta mērniece Vita Važa
Robežas noteikšanas akts	25.11.2019	-	Sertificēta mērniece Vita Važa
Robežas apsekošanas akts	25.11.2019	-	Sertificēta mērniece Vita Važa
Mantojuma apliecība	27.06.2019	6816	Notārs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.06.2019	-	Krūkle Daina
Pasūtījuma pieteikums	09.12.2003	-	Daina Krūkle
Atzinums par īpašuma tiesību atjaunošanu	24.03.1997	14	Brenguļu pagasta Zemes komisija
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	20.12.1993	-	Brenguļu pagasta TDP 20.sasaukuma 19.sesija
Cits līgums	29.10.1991	5008	Valmieras Valsts notariāta kantoris, vecākā valsts notāre Dz.Jēkabsone
Mantojuma apliecība	10.09.1991	11M-2389	I. Rīgas valsts notariāta kantoris.

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Brenguļu pag.**

Kadastrs: **96460030168**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.82 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	21	Apse	46	24	24	3	35	28	9	66
I	15	Baltalksnis	46	17	18	3	25	21	11	132
I	13	Goba, vīksna	81	31	24	2	22	18	6	26
I	22	Kļava	81	33	25	3	36	29	8	35
I	28	Bērzs	101	40	26	4	47	38	13	32
						15	164	135	47	291

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.38 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Baltalksnis	51	22	20	22	200	76	72	579
						22	200	76	72	579

Platība, ha **1.20**

Kopējā krāja, m³: **210.36**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2026-2030				
Galvenā cirte - izlases cirte	0.8	60	3 079	1 790
Kailcirte - pēc vecuma	0.4	67	3 186	1 995
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	18
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 49.33 €/m3</i>		127	6 265	3 875
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 19.53 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 2 390 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2031-2035				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2036-2040				
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	61
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	145
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -145 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2041-2045				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2046-2050				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2051-2055				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2056-2060				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	18
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	90
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -90 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2061-2065				
Kailcirte - pēc vecuma	0.4	30	1 322	913
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	18
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 44.07 €/m3</i>		30	1 322	1 003
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 13.63 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 319 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2066-2070				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2071-2075				
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	61
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	145
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -145 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2076-2080				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2081-2085				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2086-2090				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2091-2095				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2096-2100				
Kailcirte - pēc vecuma	0.4	31	1 360	938
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	18

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 43.87 €/m3</i>		31	1 360	1 028
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 13.61 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 332 €</i>
2101-2105				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
2106-2110				
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	61
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	145
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -145 €</i>
2111-2115				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
2116-2120				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
2121-2125				
Administratīvās izmaksas	1.2	0	0	36
Infrastrukturās izmaksas	1.2	0	0	36
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	12
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	84
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -84 €</i>
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 47.59 €/m3</i>				
<i>Tīrie ienākumi: 1 424 €</i>				
Kopā:		188	8 947	7 523

96460030168

Sortimentu periodu plāns

11.05.2026

Brenguļu pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
96460030168		1-1-0		0.82														
2026-2030	Galvenā cirte - izlases cirte				Kļava	8.63	11.23	3.89	0.00	1.89	25.64	2.96	476.76	619.60	215.00	0.00	77.69	1 389.05
2026-2030	Galvenā cirte - izlases cirte				Goba, vīksna	4.26	8.25	2.70	0.00	1.34	16.56	1.89	235.43	455.17	149.17	0.00	55.35	895.13
2026-2030	Galvenā cirte - izlases cirte				Baltalksnis	0.04	1.86	3.48	0.00	12.10	17.48	1.42	2.36	102.89	192.39	0.00	497.17	794.81
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
96460030168		1-2-0		0.38		Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2096-2100	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	1.16	4.18	0.00	25.92	31.26	3.08	0.00	63.78	231.37	0.00	1 065.18	1 360.33
2061-2065	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	1.07	3.97	0.00	25.38	30.43	3.12	0.00	59.11	219.93	0.00	1 042.86	1 321.91
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	2.48	14.60	14.91	0.00	34.52	66.51	4.45	136.81	806.06	825.10	0.00	1 418.37	3 186.33

Vērtēšanas Objektā sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	6 265	3 875	2 390	1 889
2	2031-2035	0	84	-84	
3	2036-2040	0	145	-145	
4	2041-2045	0	84	-84	
5	2046-2050	0	84	-84	
6	2051-2055	0	84	-84	
7	2056-2060	0	90	-90	
8	2061-2065	1 322	1 002	320	
9	2066-2070	0	84	-84	
10	2071-2075	0	145	-145	
11	2076-2080	0	84	-84	
12	2081-2085	0	84	-84	
13	2086-2090	0	84	-84	
14	2091-2095	0	84	-84	
15	2096-2100	1 360	1 027	333	
16	2101-2105	0	84	-84	
17	2106-2110	0	145	-145	
18	2111-2115	0	84	-84	
19	2116-2120	0	84	-84	
20	2121-2125	0	84	-84	