

Nekustamo īpašumu novērtējums

Datums 27.10.2025.

Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag.,

Kadastra Nr. 96640080548

Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag.,

Kadastra Nr. 96640080549

**“Kocēnu Ābelītes”, Kocēni, Kocēnu pag.,
Valmieras novadā, daļa**

Kadastra Nr. 96640080197 .



Valmierā, 2025.gada 27.oktobrī

Reģ. Nr.415-4068/v

Par nekustamo īpašumu

Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080548;

Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549;

“Kocēnu Ābelītes”, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļas novērtēšanu

VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamo īpašumu:

- Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000420594 reģistrētā nekustamā īpašuma **Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080548** - zemes vienības, kadastra apzīmējums 96640080548, ar platību 0,9055 ha,
- Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000420603 reģistrētā nekustamā īpašuma **Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549** - zemes vienības, kadastra apzīmējums 96640080549, ar platību 0,1762 ha,
- Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000420589 reģistrētā nekustamā īpašuma **“Kocēnu Ābelītes”, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļas-** zemes vienības, kadastra apzīmējums 96640080197, ar platību 0,1810 ha,

turpmāk tekstā kopā saukti – vērtēšanas objekts, novērtēšanu. Īpašumtiesības reģistrētas zemesgrāmatas nodaļījumos uz Valmieras novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000043403, vārda. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminēto nekustamo īpašumu kopējo tirgus (patieso) vērtību.

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

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

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

Darām Jums zināmu, ka nekustamo īpašumu **Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080548; Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549, “Kocēnu Ābelītes”, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļas**, 2025.gada 27.oktobrī aprēķinātā kopējā tirgus (patiesā) vērtība ir **102 000 EUR (viens simts divi tūkstoši eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu,

*Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamo īpašumu vērtēšanai Nr.13

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

SIA "LVKV"

Rīgas iela 39, Valmiera, LV 4201
reģ.Nr. 44103009697

tālrunis +371 64207022
e-pasts lvkv@lvkv.lv

www.niv.lv
www.lvkv.lv

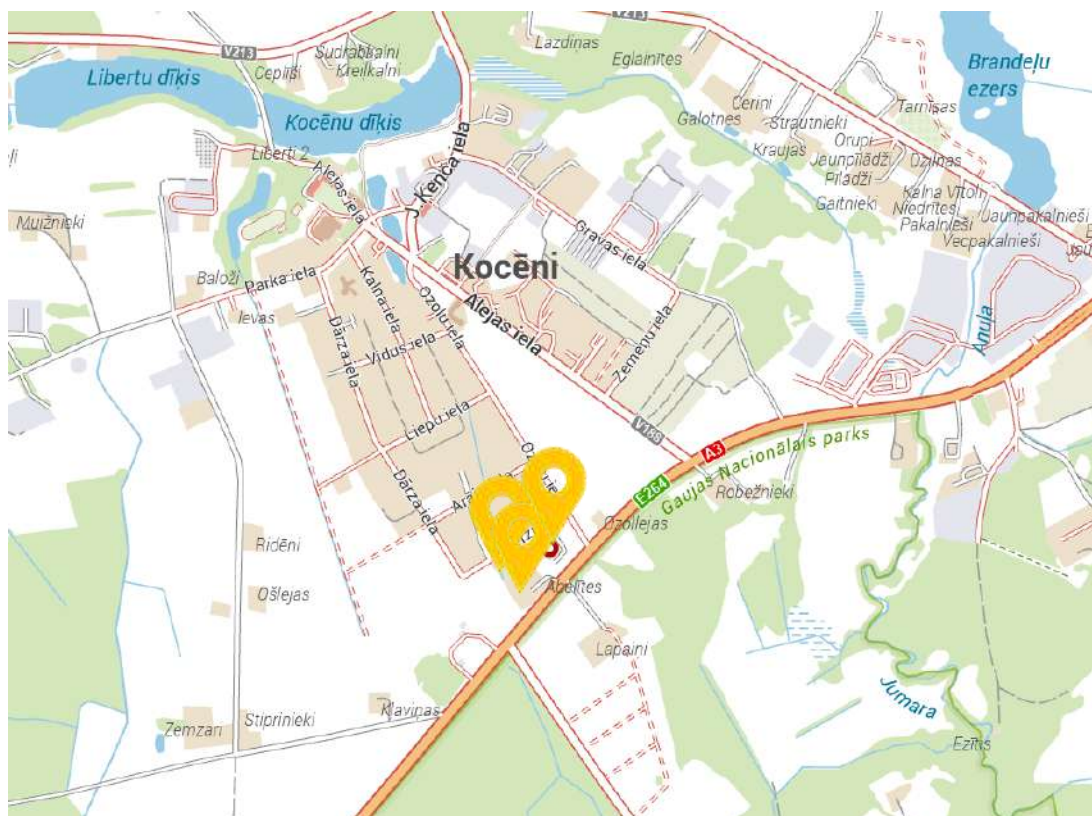
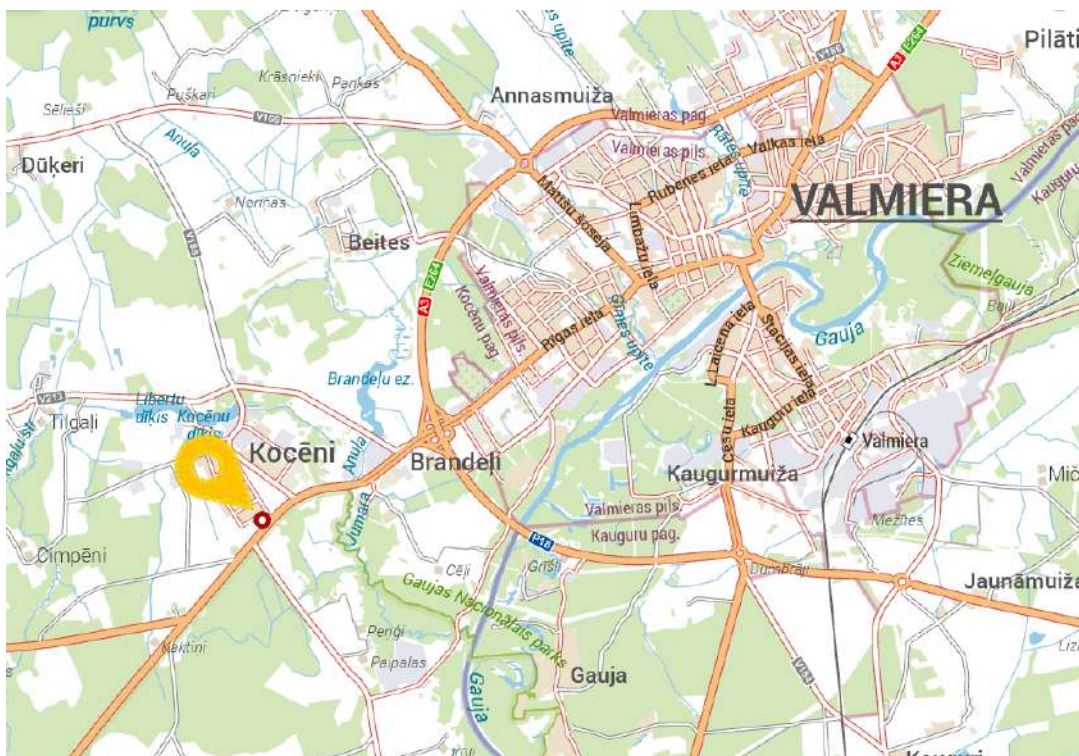
Saturs

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

Pielikumi

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

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



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

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes vienība, kad.apz. 96640080548



Zemes vienība, kad.apz. 96640080548



Zemes vienība, kad.apz. 96640080548



Zemes vienība, kad.apz. 96640080548



Zemes vienība, kad.apz. 96640080548



Zemes vienība, kad.apz. 96640080548



Alejas iela



Autoceļš A3



Bērzu iela



Zemes vienība, kad.apz. 96640080549



Zemes vienība, kad.apz. 96640080549



Blakus esošā apbūve, piebraukšana



Zemes vienība, kad.apz. 96640080197



Zemes vienība, kad.apz. 96640080197

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Trīs blakus esošas zemes vienības
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamo īpašumu kopējo tirgus vērtību
Īpašuma adrese Kadastra numurs	Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080548; Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549, "Kocēnu Ābelītes", Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļa
Īpašuma sastāvs	
	Kopējā platība, m ²
Zemes vienības	- Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080548 - zemes vienība, kadastra apzīmējums 96640080548, ar platību 0,9055 ha, - Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549 - zemes vienība, kadastra apzīmējums 96640080549, ar platību 0,1762 ha, "Kocēnu Ābelītes", Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļas- zemes vienība, kadastra apzīmējums 96640080197, ar platību 0,1810 ha
Apskates datums	20.10.2025.
Vērtības noteikšanas datums	27.10.2025.
Īpašuma tiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403
Apgrūtinājumi	Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000420594 (Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.), reģistrēti apgrūtinājumi: - Nostiprināta zemes servitūta tiesība optiskā kabeļa 43,5 m kopgarumā ar aizsargjoslas platību 75,1 kv.m. ierīkošanai (turpmāk - elektronisko sakaru tīkls) saskaņā ar savstarpēji saskaņotu elektronisko sakaru tīkla ierīkošanas shēmu (servitūta līguma 1. pielikums); elektronisko sakaru tīkla nodrošināšanai, t.i., elektronisko sakaru tīkla ierīkošanai un iekārtu uzstādīšanai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, rekonstrukcijai, renovācijai un piekļuves nodrošināšanai tam, kā arī elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanai. Tiesības ieguvējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Lattelecom", nodokļu maksātāja kods 40003052786. Pamats: 2009. gada 13. oktobra servitūta līgums Nr. LTC-09000684. 75.1 m² - Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 96640080548 līdz 2031.gada 24.aprīlim. 0.9055 ha - Apbūves tiesīgais: KOCĒNU KORTI, SIA, reģistrācijas numurs 44103106263. - Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000420594-AT001. Pamats: 2018.gada 1.jūnija līgums par apbūves tiesības nodibināšanu Nr.5.19.1.1/2018/20. VZD kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0179ha

	• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0462 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0637ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem 0.0061 ha Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000420603 (Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov. reģistrēti apgrūtinājumi: • Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 96640080549 līdz 2031.gada 24.aprīlim. 0.1762 ha • Apbūves tiesīgais: KOCĒNU KORTI, SIA, reģistrācijas numurs 44103106263. • Atzīme - apbūves tiesībai atvērt Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000420603-AT001. • Pamats: 2018.gada 1.jūnija līgums par apbūves tiesību nodibināšanu Nr.5.19.1.1/2018/20. VZD kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0093ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0022 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0131ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem 0.0004 ha Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000420589 "Kocēnu Ābelītes", Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov. reģistrēti apgrūtinājumi: • Nostiprināta zemes servitūta tiesība zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0197 optiskā kabeļa 14,4 m kopgarumā ar aizsargjoslas platību 26,5 kv.m. ierīkošanai (turpmāk - elektronisko sakaru tīkls) saskaņā ar savstarpēji saskaņotu elektronisko sakaru tīkla ierīkošanas shēmu (servitūta līguma 1. 26.5 m² Lapa 2 no 3 III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu pielikums); elektronisko sakaru tīkla nodrošināšanai, t.i., elektronisko sakaru tīkla ierīkošanai un iekārtu uzstādīšanai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, rekonstrukcijai, renovācijai un piekļuves nodrošināšanai tam, kā arī elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanai. Tiesības ieguvējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Lattelecom", nodokļu maksātāja kods 40003052786. Pamats: 2009. gada 13. oktobra servitūta līgums Nr. LTC-09-000680. • Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 96640080197 līdz 2039.gada 3.oktobrim. Platība, lielums 0.181 ha 4.2. Apbūves tiesīgais: KOCĒNU KORTI, SIA, reģistrācijas numurs 44103106263. 4.3. Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000420589-AT001. 4.4. Pamats: 2019.gada 3.oktobra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu Nr.5.19.6/2019/64. VZD kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0030ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0021 ha
--	--

	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0081ha Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Nomas līgumi, apbūves tiesības	Ir noslēgti Līgumi par apbūves tiesības nodibināšanu īpašumos Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080548; Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549, "Kocēnu Ābelītes", Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļu. (skat.pielikumā)
Esošais izmantošanas veids	Saskaņā ar ierakstiem VZD kadastrā: Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., -Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve, kods 0908 0.9055ha. Uz tā atrodas divi tenisa korti, laukumi, piebraucamie ceļi. Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549 - Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801 0.1762 ha. Uz tā atrodas autostāvlaukums, zālāji. Zemes vienība funkcionāli saistīta ar blakus esošiem īpašumiem. "Kocēnu Ābelītes", Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļas - Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801 0.1810ha. Uz tā atrodas zālāji ar apstādījumiem.
Plānotais izmantošanas veids, saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu	Saskaņā ar Kocēnu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025.gadam, īpašums Bērzu iela 1, atrodas Publiskās apbūves teritorijā, Bērzu 3 – savrupmāju apbūves teritorijā, "Kocēnu Ābelītes"- Dabas un apstādījumu teritorijā. Papildus informācija: Visās zemes vienībās ir nodibinātas apbūves tiesības nedzīvojamu ēku apbūvei (skat. Nomas līgumi, apbūves tiesības)
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošam /atļautajam izmantošanas veidam
Tirgus vērtība, Realizācijas laiks	102 000 EUR (viens simts divi tūkstoši eiro), 12 (divpadsmit) mēneši
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000420594 reģistrētā nekustamā īpašuma Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080548 - zemes vienība, kadastra apzīmējums 96640080548, ar platību 0,9055 ha,
- Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000420603 reģistrētā nekustamā īpašuma Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549 - zemes vienība, kadastra apzīmējums 96640080549, ar platību 0,1762 ha,
- Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000420589 reģistrētā nekustamā īpašuma "Kocēnu Ābelītes", Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļas- zemes vienība, kadastra apzīmējums 96640080197, ar platību 0,1810 ha,

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

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

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

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

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

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļjumos Nr.100000420594; Nr.100000420603, Nr.100000420589, īpašnieks - Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403

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

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Skat. Galvenā informācija, Nr.3- apgrūtinājumi.

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:

- Nodalījuma noraksti;
- Zemes robežu plāni, situācijas plāni, apgrūtinājumu plāni;
- Valsts zemes dienesta Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Līgumi par apbūves tiesību nodibināšanu;
- Cita informācija.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamo īpašumu novietojums Valmieras novadā

Nekustamie īpašumi izvietoti savstarpēji blakus Kocēnu pagasta teritorijā, apdzīvotā vietā Kocēni (skat. atzīmi Vērtēšanas objekta novietojums kartē), Valmieras pilsētas tuvumā. Zemes vienība ar adresi Bērzu 1 robežojas ar valsts galveno autoceļu A3 Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža (Valka), Ozolu ielu un Bērzu ielu. Ielas bruģa seguma. Autoceļš A3 ietilpst starptautiskajā autoceļā E264 (Inčukalns-Jehvi). Zemes vienība Kocēnu Ābelītes robežojas robežojas ar valsts galveno autoceļu A3 Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža (Valka). Zemes vienība Bērzu 3 robežojas ar Bērzu ielu un funkcionāli ar ceļiem saistīts ar Bērzu 1 un Bestes apartamentu teritoriju.

Vērtēšanas objekts atrodas ciemā ar attīstītu infrastruktūru – pieejama Kocēnu pamatskola, Kocēnu sporta nams, bērnu pirmsskolas iestāde “Auseklītis”, veikali “Elvi” un “Top”, Kocēnu novada dome, “Mana aptieka”, u.c. infrastruktūras objekti.

Apkārtnie īpašumi – neapbūvēti zemes gabali, Bestes apartamenti, dzīvojamo māju apbūve.

Īpašumam ērta piebraukšana ar autotransportu, kā arī ērta piepilsētas autobusu satiksme ar Valmieras pilsētu.

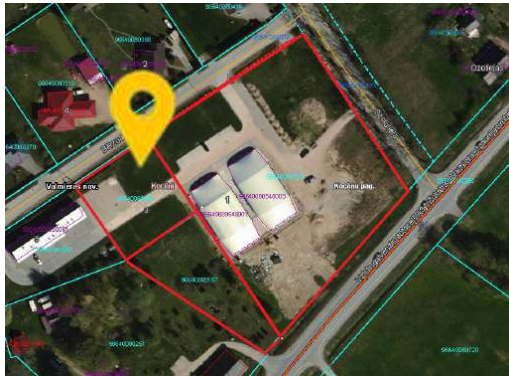
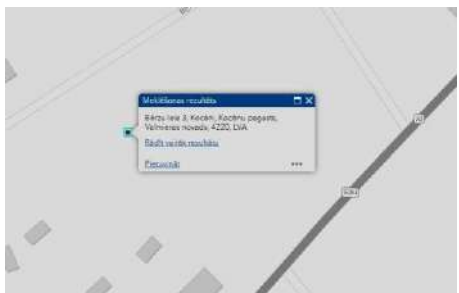
Attālums līdz Kocēnu ciema centram ~ 1 km, līdz Valmierai ~ 4 km, līdz Rīgai ~ 100 km.

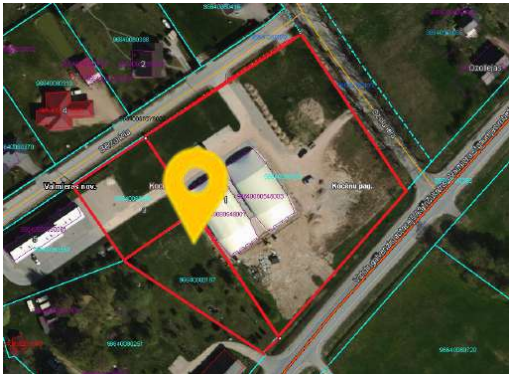
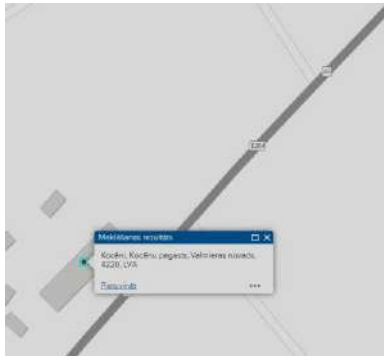
7.2. Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums	4264 008 0548 (Bēzu 1)						
Zemes vienības platība	0,9055 ha						
Forma, izvietojums	Četrstūra formas. Zemes vienība robežojas ar divām ielu joslām, valsts galveno autoceļu A3 un blakus esošo zemju īpašumiem. Pie īpašuma izbūvēti bruģa seguma gājēju celiņi. Izveidotas divas nobrauktuves – no Ozolu un Bēzu ielām.						
Reljefs	Nosacīti līdzens.						
Lietošanas mērķis	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve. Kods 0908.						
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem	Zeme zem ēkām 0,9055 ha						
Labiekārtojums	Teritorija daļēji labiekārtota – grants seguma laukumu, ceļu un bruģa gājēju celiņu izbūve, zālāji. Inženierkomunikācijas: elektroapgāde, ciema ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgumi, gāzes apgāde. Teritorija nav norobežota.						
Apbūve	Uz zemes vienības atrodas SIA KOCĒNU KORTI piederoša apbūve –segts tenisa korts, celts 2019.g. kadastra apzīmējums 96640080548001 ar apbūves laukumu 650,7 m ² , segts tenisa korts, celts 2023.g. kadastra apzīmējums 96640080548003, ar apbūves laukumu 637.6 m ² un gāzes pievads, kadastra apzīmējums 96640080548002. (būves vērtējumā netiek apskatītas).						
Aprūtinājumi	Skat.3.punktā (Galvenā informācija, Aprūtinājumi)						
Plūdu riski	 Avots:https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/vs/plud-u-riska-informacijas-sistema						
Plūdu riska scenāriji: <table border="1"> <tr> <td>1/10 gados</td><td>nē</td></tr> <tr> <td>1/100 gados</td><td>nē</td></tr> </table> Ietekme uz objekta vērtību: <table border="1"> <tr> <td></td><td>Nē</td></tr> </table>		1/10 gados	nē	1/100 gados	nē		Nē
1/10 gados	nē						
1/100 gados	nē						
	Nē						

Avots: VZD kadastra dati

Kadastra apzīmējums	9664 008 0549 (Bēzu 3)
Zemes vienības platība	0,1762 ha
Forma, izvietojums	Četrstūra formas. Zemes vienības trīs malas robežojas ar blakus esošo īpašumu zemes vienībām, ceturtā- ar ielas joslu.
Reljefs	Nosacīti līdzens.
Lietošanas mērķis	Komerccarbības objektu apbūve. Kods 0801.
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem	Zeme zem ēkām 0,1762 ha

Labiekārtojums	Zemes vienība vienkārši labiekārtota, tiek izmantota grants/šķembu seguma auto stāvlaukuma un ceļa vajadzībām, kas funkcionāli saista divus blakus esošos īpašumus (Bērzu iela 1 un Bērzu iela 5). Pārējā zemes vienības daļā iekopti zālāji. Teritorija nav norobežota. Zemes vienībai nav izbūvēta atsevišķa piebrauktuve. Inženierkomunikācijas: elektroapgāde, ciema ūdensapgāde un kanalizācija.	 Avots: VZD kadastra dati						
Apbūve	--							
Apgrūtinājumi	Skat.3.punktā (Galvenā informācija, Apgrūtinājumi)							
Plūdu riski		Plūdu riska scenāriji: <table><tr><td>1/10 gados</td><td>nē</td></tr><tr><td>1/100 gados</td><td>nē</td></tr></table> Ietekme uz objekta vērtību: <table><tr><td></td><td>Nē</td></tr></table>	1/10 gados	nē	1/100 gados	nē		Nē
1/10 gados	nē							
1/100 gados	nē							
	Nē							

Kadastra apzīmējums	9664 008 0197 ("Kocēnu Ābelītes")	 Avots: VZD kadastra dati										
Zemes gabala platība	0,1810 ha											
Forma, izvietojums	Neregulāras formas. Zemes gabala trīs malas robežojas ar blakus esošo īpašumu zemes vienībām, ceturta- ar A3 autoceļu.											
Reljefs	Nosacīti līdzens.											
Lietošanas mērķis, saskaņā ar VZD kadastra informāciju	Komerddarbības objektu apbūve. Kods 0801											
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 0,1810 ha											
Labiekārtojums	Teritorijā augļu koki, krūmi, apstādījumi, iekopti zālāji. Teritorija nav norobežota. Inženierkomunikācijas: kanalizācija (pēc pasūtītāja sniegtās informācijas)											
Apbūve	--											
Apgrūtinājumi	Skat.3.punktā (Galvenā informācija, Apgrūtinājumi)											
Plūdu riski		<table><tr><td colspan="2">Plūdu riska scenāriji:</td></tr><tr><td>1/10 gados</td><td>nē</td></tr><tr><td>1/100 gados</td><td>nē</td></tr><tr><td colspan="2">Ietekme uz objekta vērtību:</td></tr><tr><td></td><td>Nē</td></tr></table>	Plūdu riska scenāriji:		1/10 gados	nē	1/100 gados	nē	Ietekme uz objekta vērtību:			Nē
Plūdu riska scenāriji:												
1/10 gados	nē											
1/100 gados	nē											
Ietekme uz objekta vērtību:												
	Nē											

8. Vērtības definīcija

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

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. /LVS 401-2013/

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Izvērtējot publiskās apbūves, ražošanas, noliktavu un komercdarbības zemes īpašumu tirgu Vidzemes reģionā, novērojams, ka šobrīd piedāvājums neliels. 2025.gada I pusē tiek piedāvāti pieci līdz septiņi apbūves gabali. Šobrīd piedāvājumā ir zemes platība Alejas ielā Valmieras pagastā, ar kopējo platību 3,66 ha. Izmantošanas veids: rūpniecības apbūves teritorija. Piedāvājuma cena ir 450 000 EUR (11,25 EUR/m²).

Tiek piedāvāta zemes platība Alejas ielā, Valmieras pagastā ar platību 7900 m². Īpašumu šķērso servitūta ceļš apkārtējā apbūve - rūpnieciskās un lauksaimnieciskās ražošanas objekti un teritorijas, kā arī noliktavas. Elektropieslēgums. Atrodas iekškvartālā. Piedāvājuma cena 40 000 EUR (5,04 EUR/m²)

Apskatot notikušos pārdevuma darījumus ar zemes īpašumiem Valmieras pilsētā 2024.g. /2025.g. var secināt, ka Valmieras pilsētā ir reģistrēti darījumi ar publiskās apbūves, rūpnieciskās ražošanas un komercdarbības apbūves zemēm par cenām no 6 EUR/m² līdz 37 EUR/m².

Piemēram, 2025.gada janvārī Valmieras pagastā, A3 autoceļa malā, pie Valmieras pilsētas robežas reģistrēts darījums ar īpašumu, kas sastāv no zemes vienības ar platību 2000 m², Darījuma summa EUR 160 000 (8 EUR/m²) 2024.gada jūlijā Valmierā, Matīšu šosejas malā, pie A3 autoceļa malā, reģistrēts darījums ar īpašumu, kas sastāv no zemes vienības ar platību 64491 m². Zemes vienība nav apbūvēta. Iespējamās elektroapgāde, pilsētas ūdens un kanalizācijas pieslēgumi. Lietošanas mērķis – Komercdarbības objektu apbūve 08013.2245ha; Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve 1001 3.2246 ha Darījuma summa EUR 430 000 (8 EUR/m²)

Galvenokārt zemes cena ir atkarīga no tā izvietojuma, inženiertehnisko tīklu pieejamību, apbūves iespējām un uzlabojumiem. Darījumi ar lielākas platības zemesgabaliem notiek retāk, tas saistās ar to, ka šāda veida īpašumi prasa salīdzinoši lielas investīcijas lai pievilktu inženiertehniskās komunikācijas un veiktu sadali.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un šādu īpašumu darījumu intensitāte nosaka - 12 līdz 18 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šajā laikā interese (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Līdz ar to termiņš 18 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts (Bērzu 1) tiek izmantots – zeme būves- tenisa korta, laukumu, ceļu uzturēšanai un apsaimniekošanai, Bērzu 3 – autostāvlaukums, ceļš, zālāji; "Kocēnu Ābelītes" – apstādījumi, augļu koki, zālāji.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst plānotajai/ atļautajai zemes vienības izmantošanai.

Saskaņā ar Kocēnu novada teritorijas plānojumu 2014.-2025.gadam, īpašums Bērzu iela 1, atrodas Publiskās apbūves teritorijā, Bērzu 3 – savrupmāju apbūves teritorijā, “Kocēnu Ābelītes”- Dabas un apstādījumu teritorijā:



Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- atrašanās vieta – Valmieras pilsētas tuvums, apdzīvotā vietā,
- ērta piekļūšana, autoceļa A3 (starptautiskā autoceļa E264) un divu ielu malā, divas nobrauktuves pie īpašuma (Bērzu 1),
- attīstīta apkārtējā infrastruktūra,
- izveidoti inženierkomunikāciju pieslēgumi (elektroapgāde, ciema ūdensapgāde un kanalizācija, gāze),
- teritorijas daļēji labiekārtotas.

Negatīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- mazaktīvs nekustamā īpašuma tirgus segments.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamo īpašumu (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.2.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

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

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredzami atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamo īpašumu vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ieņēmumu pieeja

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

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamo īpašumu

tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem. Vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Vidzemē. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus salīdzināmus zemes īpašumus. Par aprēķina vienību vērtētāji ir lietojuši zemes vienības vienu m². Aprēķinos pielietoti korekcijai nepieciešamie koeficienti, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Gāles iela, Sigulda, Siguldas nov.	
Pārdošanas laiks	11.2023.	
Pārdošanas cena	46434 EUR	
Zemes vienības platība	5910 m ²	
Īss objekta raksturojums	Zemes vienība neregulāras formas. Zemes vienība apbūvēta. Uz tās atrodas sporta halle. Zemes vienība nav norobežota no apkārtējiem īpašumiem. Lietošanas mērķis – Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve 0901 0.5910 ha Pieejami pilsētas inženierkomunikāciju tīkli (elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija). Īpašums atrodas tuvu pilsētas centrālajai daļai, Gāles ielas malā. Cempu iela- asfalta seguma iela.	

Objekts Nr.2	Valmieras pag., Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	01.2025.	
Pārdošanas cena	160 000 EUR	
Zemes vienības platība	20000 m ²	
Īss objekta raksturojums	Zemes vienība neregulāras formas. Zemes vienība nav apbūvēta. Zemes vienība nav norobežota no apkārtējiem īpašumiem. Lietošanas mērķis – lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Pieejama elektroapgāde. Īpašums atrodas attālināti pie Valmieras pilsētas robežas, A3 autoceļa malā. Tuvu atrodas ražošanas un noliktavu apbūve.	

Objekts Nr.2	Matīšu šoseja, Valmiera, Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	07.2024.	
Pārdošanas cena	430 000 EUR	
Zemes vienības platība	64491 m ²	
Īss objekta raksturojums	Zemes vienība neregulāras formas. Zemes vienība nav apbūvēta. Zemes vienība nav norobežota no apkārtējiem īpašumiem. Lietošanas mērķis – Komerccdarbības objektu apbūve 08013.2245ha; Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve 1001 3.2246 ha Pieejama elektroapgāde. Īpašums atrodas attālināti no pilsētas centrālās daļas, autoceļa A3 un Matīšu šosejas malā. Tuvu atrodas ražošanas un noliktavu apbūve.	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	<i>Objekts Nr.1</i>	<i>Objekts Nr.2</i>	<i>Objekts Nr.3</i>	<i>Vērtēšanas objekts</i>
Pārdošanas cena, Eur	46 434	160 000	430 000	
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	46 434	160 000	430 000	
Zemes gabala platība, m ²	5 910	20 000	64 491	12 627
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, Eur/m ²	7,86	8,00	6,67	8,09
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	46 434	160 000	430 000	102 096
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	4%	3%	
Novietojums apvidū, kvartālā	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-4%	1%	7%	
Piebraukšanas ērtums	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums, inženierkomunikācijas	0%	5%	4%	
Zemes gabala konfigurācija	3%	0%	1%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi (īpaši labi vai slikti) faktori, zemes vienību izmantošana	2%	-1%	-1%	
Kopējā korekcija, %	1%	9%	14%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, Eur	7,94	8,72	7,60	8,09
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				102 096
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR				102 000

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamo īpašumu tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamo īpašumu vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 20.oktobrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāve Ieva Sprance. SIA "LVKV" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

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

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamo īpašumu **Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080548; Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080549, "Kocēnu Ābelītes", Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., kadastra numurs 96640080197, daļas**, 2025.gada 27.oktobrī aprēķinātā kopējā tirgus (patiesā) vērtība ir **102 000 EUR (viens simts divi tūkstoši eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

*Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamo īpašumu vērtēšanai Nr.13)

Ieva Sprance

Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente

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

Klimats un vide

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

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

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000420594

Kadastra numurs: 96640080548

Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0548. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300002333480, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>		0.9055 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000026051. <i>Grozīts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300002750506)</i>	1	
1.2. Pamats: 2007.gada 17. decembra uzziņa par pašvaldībai piederošo zemes gabalu Nr.3-14/649. <i>Žurn. Nr. 300002333480, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>		
2.1. Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002333480, 17.12.2007) un izteikts šādā redakcijā: "Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009114171.". Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums. <i>Žurn. Nr. 300002750506, lēmums 15.10.2009., tiesnese Antra Bušmane Aizstāts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.1 (300004631177)</i>	1; 0	
3.1. Ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300002750506, 14.10.2009) aizstāts ar ierakstu:		
3.2. Īpašnieks: Kocēnu novada dome, reģistrācijas kods 90009114171.	1; 0	
3.3. Pamats: 2018.gada 8.jūnija nostiprinājuma lūgums, 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums (publ. "LV", 202 (3986), 30.12.2008.). <i>Žurn. Nr. 300004631177, lēmums 19.06.2018., tiesnese Antra Bušmane</i>		
4.1. Persona: Kocēnu novada dome, reģistrācijas numurs 90009114171. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
4.3. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005603217, lēmums 16.05.2022., tiesnese Aija Grāve</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005603217)</i>	0.0253 ha
1.2. Atzīme - aizsargjosla gar valsts galvenajiem autoceļiem. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005603217)</i>	0.7893 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un	0.444 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
ciemos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005603217) 1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām. 0.1831 ha Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005603217) 1.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos. 0.03 ha Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005603217) 1.6. Pamats: 2007.gada 17. decembra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu. Žurn. Nr. 300002333480, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005603217) 2.1. Nostiprināta nomas tiesība līdz 2020.gada 21. februārim saskaņā ar līguma noteikumiem. Nomnieks : IVETA BRŪNIŅA-BUILE, personas kods 180176-11357. Pamats: 2008.gada 22. februāra zemes nomas līgums. Žurn. Nr. 300002482878, lēmums 09.07.2008., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004631177)	
3.1. Nostiprināta zemes servitūta tiesība optiskā kabeļa 43,5 m kopgarumā ar aizsargjoslas platību 75,1 kv.m. ierīkošanai (turpmāk - elektronisko sakaru tīkls) saskaņā ar savstarpēji saskaņotu elektronisko sakaru tīkla ierīkošanas shēmu (servitūta līguma 1. pielikums); elektronisko sakaru tīkla nodrošināšanai, t.i., elektronisko sakaru tīkla ierīkošanai un iekārtu uzstādīšanai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, rekonstrukcijai, renovācijai un piekļuves nodrošināšanai tam, kā arī elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanai. Tiesības ieguvējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Lattelecom", nodokļu maksātāja kods 40003052786. Pamats: 2009. gada 13. oktobra servitūta līgums Nr. LTC-09-000684. Žurn. Nr. 300002750506, lēmums 15.10.2009., tiesnese Antra Bušmane 4.1. Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 96640080548 līdz 2031.gada 24.aprīlim. 0.9055 ha 4.2. Apbūves tiesīgais: KOCĒNU KORTI, SIA, reģistrācijas numurs 44103106263. 4.3. Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000420594-AT001. 4.4. Pamats: 2018.gada 1.jūnija līgums par apbūves tiesības nodibināšanu Nr.5.19.1.1/2018/20. Žurn. Nr. 300004631182, lēmums 20.06.2018., tiesnese Antra Bušmane	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300002482878, 07.07.2008). Pamats: 2018.gada 8.jūnija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004631177, lēmums 19.06.2018., tiesnese Antra Bušmane 2.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 (žurnāls Nr.300002333480, 17.12.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. Žurn. Nr. 300005603217, lēmums 16.05.2022., tiesnese Aija Grāve	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Gints Bērtiņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 02.09.2025 09:05:33.

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

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000420603

Kadastra numurs: 96640080549

Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0549. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300002333515, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>		0.1762 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000026051. <i>Aizstāts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300004631191)</i>	1	
1.2. Pamats: 2007.gada 17. decembra uzziņa par pašvaldībai piederošo zemes gabalu Nr.3-14/650. <i>Žurn. Nr. 300002333515, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>		
2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002333515, 17.12.2007) un izteikt šādā redakcijā:		
2.2. Īpašnieks: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114171.	1	
2.3. Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 13.punkts. <i>Žurn. Nr. 300004631191, lēmums 18.06.2018., tiesnese Baiba Caunīte</i>		
3.1. Persona: Kocēnu novada dome, reģistrācijas numurs 90009114171. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
3.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005602218, lēmums 17.05.2022., tiesnese Inese Kiršteine</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005602218)</i>	0.0125 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005602218)</i>	0.0202 ha
1.3. Atzīme - aizsargjosla gar valsts galvenajiem autoceļiem. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005602218)</i>	0.0561 ha
1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005602218)</i>	0.0203 ha
1.5. Pamats: 2007.gada 17. decembra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300002333515, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005602218)</i>	
2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu ar kadastra numuru	0.1762 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
96640080549. Nomas termiņš: no 15.06.2016 līdz 24.04.2031. Nomnieks: KOCĒNU KORTI, SIA, reģistrācijas numurs 44103106263. Iznomātājs: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114171. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004631191)	
2.2. Pamats: 2016.gada 25.jūnija zemes nomas līgums. <i>Žurn. Nr. 300004360491, lēmums 02.06.2017., tiesnese Lolīta Marovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004631191)	
3.1. Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 96640080549 līdz 0.1762 ha 2031.gada 24.aprīlim. 3.2. Apbūves tiesīgais: KOCĒNU KORTI, SIA, reģistrācijas numurs 44103106263. 3.3. Atzīme - apbūves tiesībai atvērt Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000420603-AT001. 3.4. Pamats: 2018.gada 1.jūnija līgums par apbūves tiesību nodibināšanu Nr.5.19.1.1/2018/20. <i>Žurn. Nr. 300004631196, lēmums 19.06.2018., tiesnese Baiba Caunīte</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2 (žurnāla Nr.300004360491, 01.06.2017).Pamats: 2018.gada 25.maija Kocēnu novada domes lēmums Nr.140 (protokols Nr.7.10.#), 2018.gada 8.jūnija nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004631191, lēmums 18.06.2018., tiesnese Baiba Caunīte</i>	
2.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, ieraksts Nr.1.5 (žurnāls Nr.300002333515, 17.12.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005602218, lēmums 17.05.2022., tiesnese Inese Kiršteine</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Gints Bērniņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 02.09.2025 09:07:37.

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

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000420589

Kadastra numurs: 96640080197

Nosaukums: Kocēnu Ābelītes

"Kocēnu Ābelītes", Kocēni, Kocēnu pag., Kocēnu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0197. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300002333469, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>		0.181 ha
2.1. Pievienots zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0253. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		2.32 ha
2.2. Pēc pievienošanas nekustams īpašums sastāv no diviem zemes gabaliem. <i>Žurn. Nr. 300002427364, lēmums 29.04.2008., tiesnese Antra Bušmane</i>		2.501 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000026051. <i>Žurn. Nr. 300002333469, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300005001228), 3.1 (300002750512), 4.1 (300005001228)</i>	1	
1.1. Īpašnieks: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114171. <i>Žurn. Nr. 300005001228, lēmums 14.11.2019., tiesnese Antra Bušmane</i>	1	
1.2. Pamats: 2007.gada 17. decembra uzzīņa par pašvaldībai piederošo zemes gabalu Nr.3-14/652 <i>Žurn. Nr. 300002333469, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>		
2.1. Pamats zemes pievienošanai: 2008. gada 15. aprīļa uzzīņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. 3-14/176. <i>Žurn. Nr. 300002427364, lēmums 29.04.2008., tiesnese Antra Bušmane</i>		
3.1. Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002333469, 17.12.2007) un izteikts šādā redakcijā: "Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009114171." Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums. <i>Žurn. Nr. 300002750512, lēmums 15.10.2009., tiesnese Antra Bušmane</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300005001228)</i>	0; 1	
4.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300002333469, 21.12.2007), mainot īpašnieka nosaukumu un izsakot ierakstu jaunā redakcijā.Pamats: 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums (publ. "LV", 202 (3986), 30.12.2008.). <i>Žurn. Nr. 300005001228, lēmums 14.11.2019., tiesnese Antra Bušmane</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300005001228)</i>		
5.1. Persona: Kocēnu novada dome, reģistrācijas numurs 90009114171. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
5.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005603220, lēmums 19.05.2022., tiesnese Baiba Lielpētere		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjosla gar valsts galvenajiem autoceļiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.181 ha
1.2. Atzīme - elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.0157 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.0129 ha
1.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.0049 ha
1.5. Pamats: 2007.gada 17. decembra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu. Žurn. Nr. 300002333469, lēmums 21.12.2007., tiesnese Lolita Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		
2.1. Atzīme - aizsargjosla gar valsts galvenajiem autoceļiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.93 ha
2.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap naftas produktu pārsūkņēšanas un iepildīšanas staciju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.89 ha
2.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.2 ha
2.4. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.11 ha
2.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.005 ha
2.6. Atzīme - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.13 ha
2.7. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.1 ha
2.8. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		0.13 ha
2.9. Pamats: 2008. gada 15. aprīļa uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. 3-14/176. Žurn. Nr. 300002427364, lēmums 29.04.2008., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603220)		
3.1. Nostiprināta zemes servitūta tiesība zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0197 optiskā kabeļa 14,4 m kopgarumā ar aizsargjoslas platību 26,5 kv.m. ierīkošanai (turpmāk - elektronisko sakaru tīkls) saskaņā ar savstarpēji saskaņotu elektronisko sakaru tīkla ierīkošanas shēmu (servitūta līguma 1.		26.5 m²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
pielikums); elektronisko sakaru tīkla nodrošināšanai, t.i., elektronisko sakaru tīkla ierīkošanai un iekārtu uzstādīšanai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, rekonstrukcijai, renovācijai un piekļuves nodrošināšanai tam, kā arī elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanai. Tiesības ieguvējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Lattelecom", nodokļu maksātāja kods 40003052786. Pamats: 2009. gada 13. oktobra servitūta līgums Nr. LTC-09-000680. <i>Žurn. Nr. 300002750512, lēmums 15.10.2009., tiesnese Antra Bušmane</i> 4.1. Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 96640080197 līdz 2039.gada 3.oktobrim. 0.181 ha 4.2. Apbūves tiesīgais: KOCĒNU KORTI, SIA, reģistrācijas numurs 44103106263. 4.3. Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000420589-AT001. 4.4. Pamats: 2019.gada 3.oktobra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu Nr.5.19.6/2019/64. <i>Žurn. Nr. 300005001239, lēmums 14.11.2019., tiesnese Antra Bušmane</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, Nr.1.2, Nr.1.3, Nr.1.4, Nr.1.5, Nr.2.1, Nr.2.2, Nr.2.3, Nr.2.4, Nr.2.5, Nr.2.6, Nr.2.7, Nr.2.8, Nr.2.9 (žurnāls Nr.300002333469, 17.12.2007, Nr.300002427364, 17.04.2008). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005603220, lēmums 19.05.2022., tiesnese Baiba Lieļpētere</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Gints Bērziņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 02.09.2025 09:00:12.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

**ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9664 008 0548

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Kocēnu pagasta padomes 2007.gada 10. jūlija uzziņu Nr. 3-14/340.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	02050601 Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV – 0.0253 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
2.	02030301 Aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem – 0.7893 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
3.	02050601 Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV – 0.0444 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
4.	020401 Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām – 0.1831 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
5.	02050601 Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV – 0.0300 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)

Robežas, apvidus objekti uzmērīti un apgrūtinājumi noteikti 2007.gada 22.oktobrī

Plāna mērogs 1:1000.

Zemes vienības platība 0.9055 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA „VIDZEMES ĪPAŠUMU CENTRS”, reģ. Nr. 44103033928, (Licence Nr.121, derīga no 12.01.2005. līdz 12.01.2011.), Valmiera, Stacijas iela 2.

LV-4201

mērnieks Sarmis Laursons



SIA „VIDZEMES ĪPAŠUMU CENTRS” direktors		Vitnis Plūme	02.11.2007.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 „Nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”		Sarmis Laursons	23.10.2007.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Leonards Zavackis	06.11.2007.

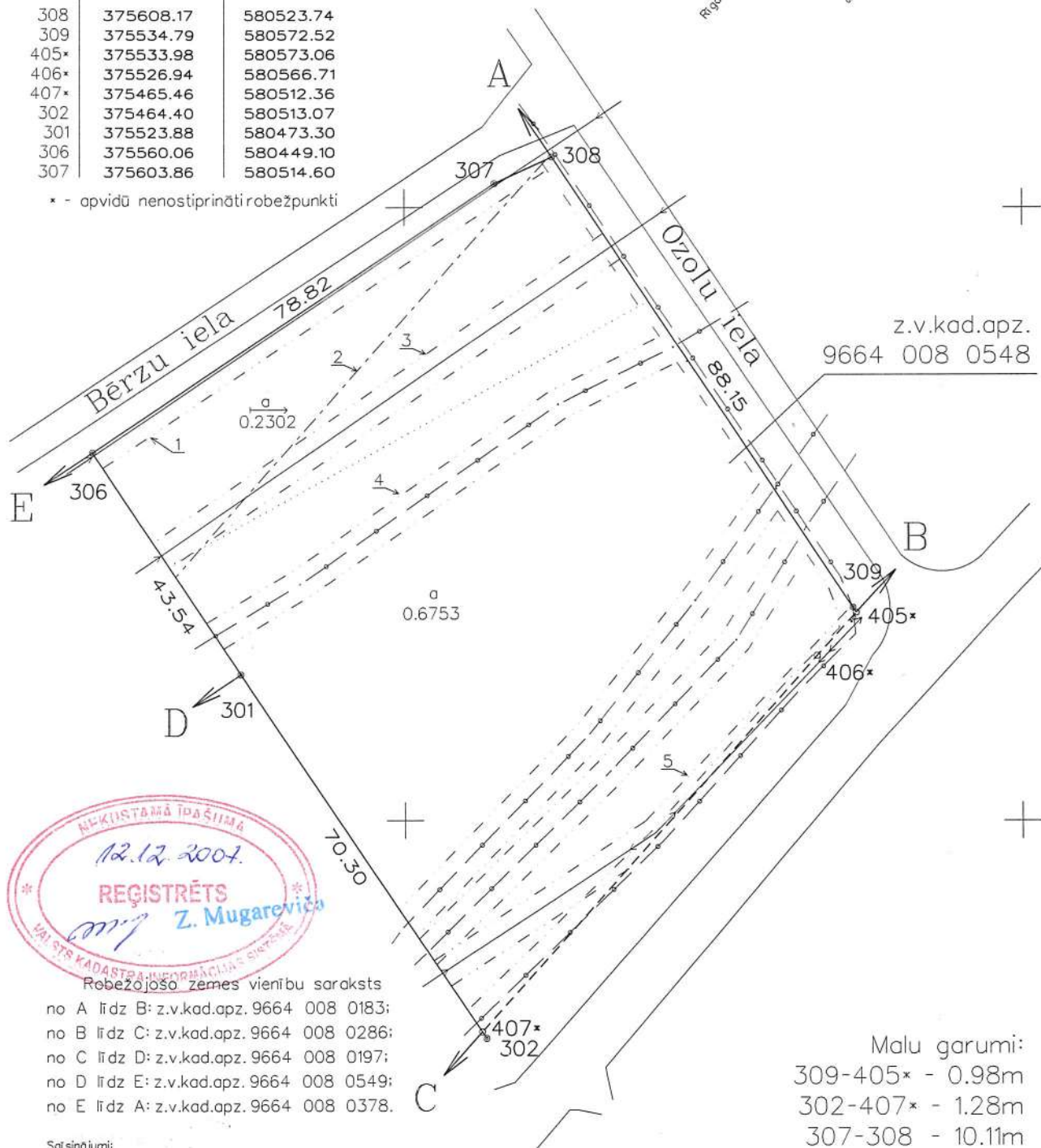
Zemes lietošanas veidu eksplikācija										
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tai skaitā				meži	krūmāji	purvi	zeme ūdeņiem	t.sk. zem zivju dīķiem
		aranzeme	augļu dārzī	plavas	ganības					
0.9055	0.9055	0.9055	-	-	-	-	-	-	-	-

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Koordinātu sistēma LKS-92
Mēroga koeficients 0.999679

Nr.	X	Y
308	375608.17	580523.74
309	375534.79	580572.52
405*	375533.98	580573.06
406*	375526.94	580566.71
407*	375465.46	580512.36
302	375464.40	580513.07
301	375523.88	580473.30
306	375560.06	580449.10
307	375603.86	580514.60

* - apvidū nenostiprināti robežpunkti



z.v.kad.apz.
9664 008 0548



Robežojamo zemes vienību saraksts

- no A līdz B: z.v.kad.apz. 9664 008 0183;
- no B līdz C: z.v.kad.apz. 9664 008 0286;
- no C līdz D: z.v.kad.apz. 9664 008 0197;
- no D līdz E: z.v.kad.apz. 9664 008 0549;
- no E līdz A: z.v.kad.apz. 9664 008 0378.

Saīsinājumi:

z.v.kad.apz. zemes vienības kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.9055 ha

Plāna mērogs 1:1000

Malu garumi:
309-405* - 0.98m
302-407* - 1.28m
307-308 - 10.11m

Saskaņoja: Ziemeļvidzemes reģionālā lauksaimniecības pārvalde Zemes un ūdens resursu daļa	PARAKSTS	I. Podnieks	06.11.2007.
Saskaņoja: Kocēnu pagasta pašvaldības pārstāvis		Leonards Zavackis	06.11.2007.
Plānu izgatavoja: mēnieks		Gita Nille	23.10.2007.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9664 008 0549

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Kocēnu pagasta padomes 2007.gada 10. jūlija uzziņu Nr. 3-14/341.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	02050601 Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV – 0.0125 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
2.	02050601 Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV – 0.0202 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
3.	02030301 Aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem – 0.0561 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
4.	020401 Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām – 0.0203 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)

Robežas, apvidus objekti uzmērīti un apgrūtinājumi noteikti 2007.gada 22.oktobrī

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība 0.1762 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA „VIDZEMES ĪPAŠUMU CENTRS”, reģ. Nr. 44103033928, (Licence Nr.121, derīga no 12.01.2005. līdz 12.01.2011.), Valmieras, Stacijas iela 2, LV-4201
mērnīeks Sarmis Laursons



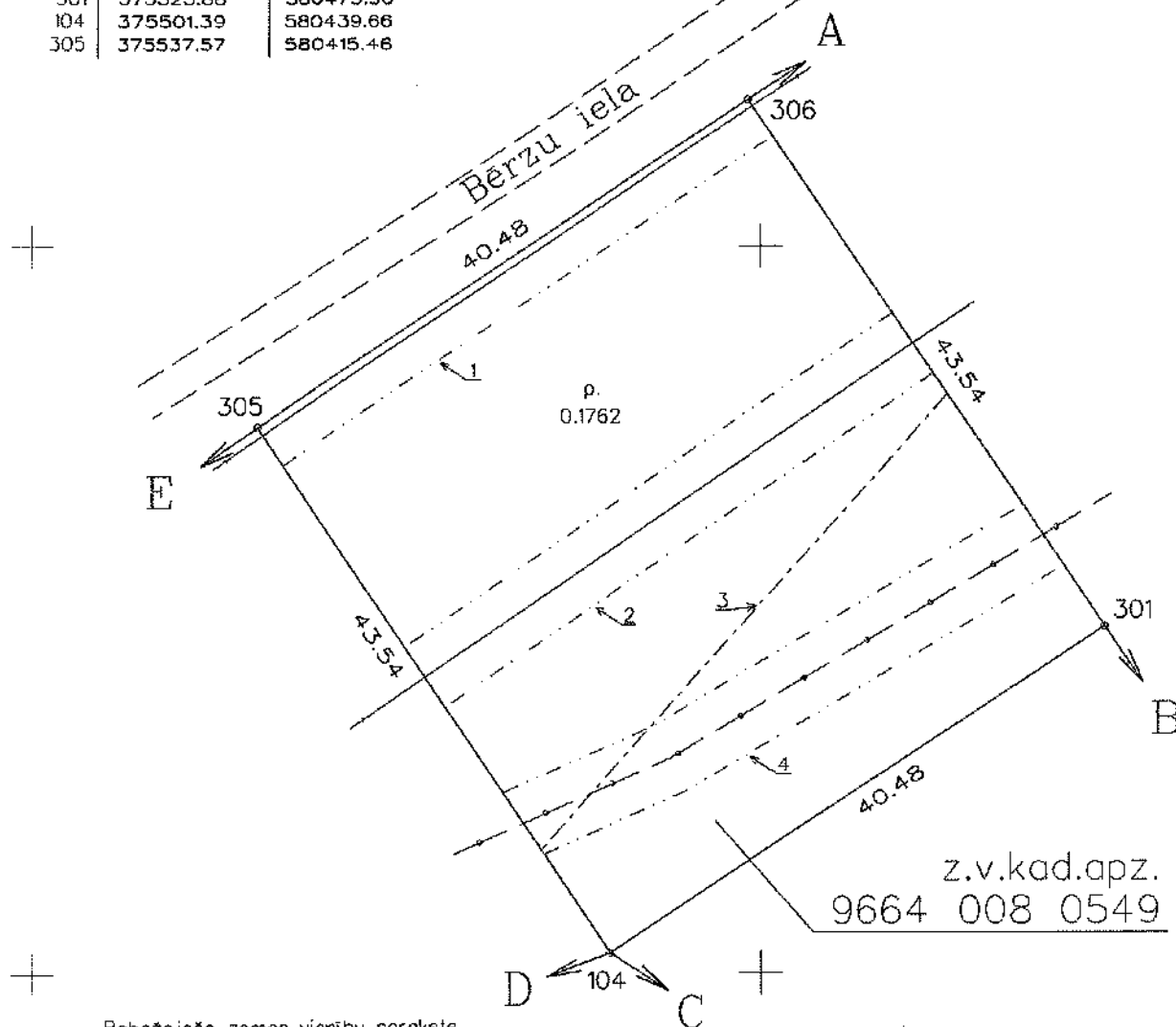
SIA „VIDZEMES ĪPAŠUMU CENTRS” direktors		Vilnis Plūme	02.11.2007.
Mērnīeks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 „Nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”		Sarmis Laursons	23.10.2007.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Leonards Zavackis	06.11.2007.

Zemes lietošanas veidu eksplikācija										
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecības izmantojamā zeme	tai skaitā				meži	krūmāji	purvi	zeme tīdriņiem	t.sk.
		arantzeme	augļu dārzi	plauvas	garības					zeme zivju dīķiem
0.1762	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1762

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Koordinātu sistēma LKS-92
Mēroga koeficients 0.999679

Nr.	X	Y
306	375560.06	580449.10
301	375523.88	580473.30
104	375501.39	580439.66
305	375537.57	580415.46



Robežojamo zemes vienību saraksts
no A līdz B: z.v.kad.apz. 9664 008 0548;
no B līdz C: z.v.kad.apz. 9664 008 0197;
no C līdz D: z.v.kad.apz. 9664 008 0251;
no D līdz E: z.v.kad.apz. 9664 008 0550;
no E līdz A: z.v.kad.apz. 9664 008 0378.

Saīsinājumi:
z.v.kad.apz. zemes vienības kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.1762 ha

Plāna mērogs 1:500

Saskaņoja: Ziemeļvidzemes reģionāla lauksaimniecības pārvalde Zemes un ūdens resursu daļa	PARAKSTS	Leonards Zavackis	06.11.2007.
Saskaņoja: Kocēnu pagasta pašvaldības pārstāvis		Leonards Zavackis	06.11.2007.
Plānu izgatavoja mērnieks		Gita Nīle	23.10.2007.

LATVIJAS REPUBLIKA

**ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9664 008 0197

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Kocēnu pagasta padomes 2007.gada 10. jūlija uzziņu Nr. 3-14/343.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	02030301 Aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem – 0.1810 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
2.	020401 Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām – 0.0157 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
3.	02050601 Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV – 0.0129 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)
4.	020401 Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām – 0.0049 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz zemes reformas likumiem)

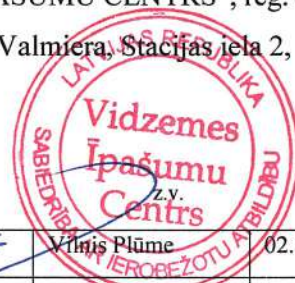
Robežas, apvidus objekti uzmērīti un apgrūtinājumi noteikti 2007.gada 22.oktobrī

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība 0.1810 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA „VIDZEMES ĪPAŠUMU CENTRS”, reģ. Nr. 44103033928, (Licence Nr.121, derīga no 12.01.2005. līdz 12.01.2011.), Valmieras, Stacijas iela 2,
LV-4201
mērnīeks Sarmis Laursons

SIA „VIDZEMES ĪPAŠUMU CENTRS” direktors		Vilnis Plūme	02.11.2007.
Mērnīeks aplīecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 „Nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”		Sarmis Laursons	23.10.2007.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Leonards Zavackis	06.11.2007.



Zemes lietošanas veidu eksplikācija

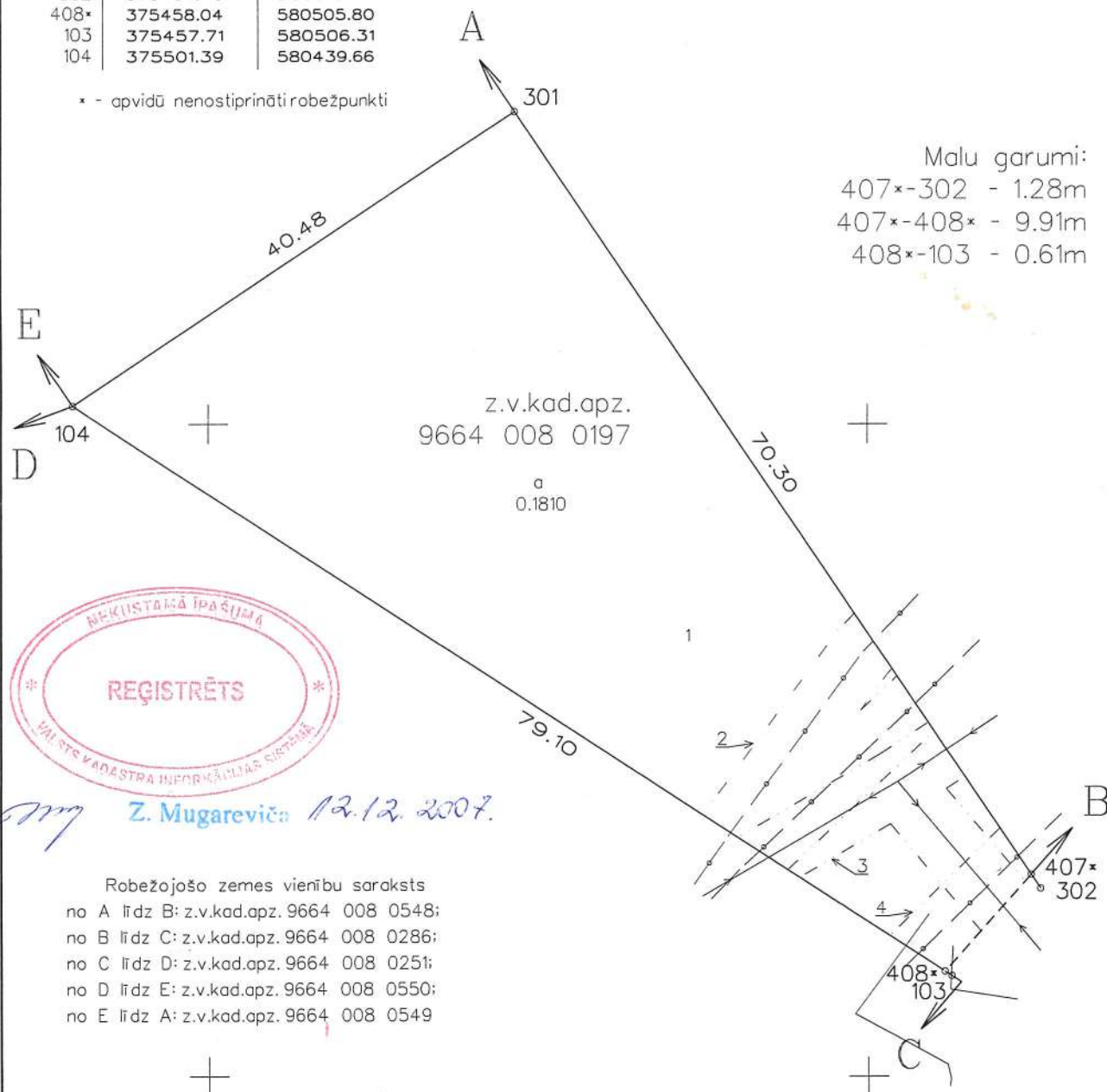
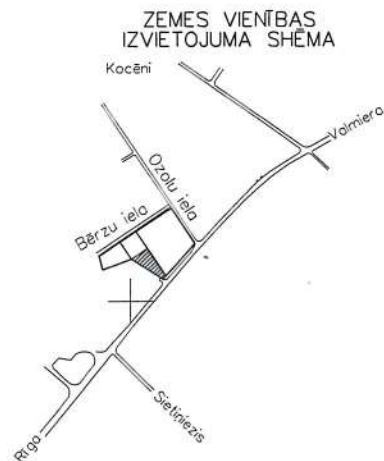
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecība izmantojamā zeme	taisnā				meži	krūmāji	purvi	zem ūdeņiem	t.sk. zem zivju dīķiem	zem ēkām un pagalmiem	zem ceļiem	pārējās zemes
		arazeme	augļu dārzeņi	pļavas	ganības								
0.1810	0.1810	0.1810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Koordinātu sistēma LKS-92
Mēroga koeficients 0.999679

Nr.	X	Y
301	375523.88	580473.30
407*	375465.46	580512.36
302	375464.40	580513.07
408*	375458.04	580505.80
103	375457.71	580506.31
104	375501.39	580439.66

* - apvidū nenostiprināti robežpunkti



Robežjošo zemes vienību saraksts
no A līdz B: z.v.kad.apz. 9664 008 0548;
no B līdz C: z.v.kad.apz. 9664 008 0286;
no C līdz D: z.v.kad.apz. 9664 008 0251;
no D līdz E: z.v.kad.apz. 9664 008 0550;
no E līdz A: z.v.kad.apz. 9664 008 0549

Saīsinājumi:
z.v.kad.apz. zemes vienības kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.1810 ha

Plāna mērogs 1:500

Saskaņoja: Ziemeļvidzemes reģionālā lauksaimniecības pārvalde Zemes un ūdens resursu daļa	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	06.11.2007.
Saskaņoja: Kocēnu pagasta pašvaldības pārstāvis	<i>[Signature]</i>	Leonards Zavackis	06.11.2007.
Plānu izgatavoja mērnieks	<i>[Signature]</i>	Gita Nille	23.10.2007.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96640080548	Bērzu iela 1	0.9055 ha	100000420594	-	Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96640080548	1/1	Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9055
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96640080548001	1/1	Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640080548002	1/1	-
96640080548003	1/1	Bērzu iela 1, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9055
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.9055
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.9055	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0179	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0462	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0637	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0061	ha

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96640080549	Bērzu iela 3	0.1762 ha	100000420603	-	Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96640080549	1/1	Bērzu iela 3, Kocēni, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1762
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1762
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1762
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarbības objektu apbūve	0801	0.1762	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0093	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0022	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0131	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0004	ha

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96640080197	Kocēnu Ābelītes	2.501 ha	100000420589	-	Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96640080197	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1810
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		35

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1810
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1810
t.sk. Aramzemes platība:	0.1810
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarbības objektu apbūve	0801	0.1810	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0030	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0021	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0081	ha

96640080253

1/1

-

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

LĪGUMS PAR APBŪVES TIESĪBAS NODIBINĀŠANU

NR. 5.196/2019/64

Kocēnu novada Kocēnu pagastā

2019. gada 3. oktobrī

Kocēnu novada dome, Reģ.Nr. 90009114171, juridiskā adrese: Alejas iela 8, Kocēni, Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, LV-4220, domes priekšsēdētāja Jāņa Olmaņa personā, kurš darbojas saskaņā ar Kocēnu novada pašvaldības nolikuma un likuma "Par pašvaldībām" pamata, turpmāk tekstā – **Zemes gabala īpašnieks**, no vienas puses, un

SIA "KOCĒNU KORTI", Reģ.Nr. 44103106263, adrese: Ozolu iela 22, Kocēni, Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, LV-4220, valdes priekšsēdētājas Ivetas Brūniņas-Builes personā, kura darbojas uz statūtu pamata, turpmāk tekstā – **Apbūves tiesīgais**, no otras puses, turpmāk tekstā katra atsevišķi saukta – **Puse** un abas kopā – **Puses**, ņemot vērā, ka:

Zemes gabala īpašniekam pieder nekustamais īpašums-zemes vienības daļa, kas atrodas: "Kocēnu Ābelītes", Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, kadastra apzīmējums: 9664 008 0197, **0,1810 ha** platībā, (turpmāk tekstā – **Zemes gabals**);

Apbūves tiesīgais ir izteicis vēlmi uzcelt uz Zemes gabala nedzīvojamu ēku, (turpmāk tekstā – **Ēka**), savukārt Zemes gabala īpašnieks ir ar mieru par atlīdzību piešķirt Apbūves tiesīgajam mantojamu un atsavināmu lietu tiesību celt un lietot uz Zemes gabala Ēku kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā, izsakot savu brīvu gribu, bez maldības, viltus un spaidiem, noslēdz šāda satura līgumu par apbūves tiesības nodibināšanu (turpmāk tekstā – **Līgums**):

1. Līguma priekšmets

1.1. Ar šo Līgumu Zemes gabala īpašnieks saskaņā ar Kocēnu novada domes 2019.gada 26.septembra lēmumu Nr. 255 (protokols Nr.13, 7.§) "Par apbūves tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanu nekustamā īpašuma daļai "Kocēnu Ābelītes", Kocēnu pagastā, Kocēnu novadā (kadastra apzīmējums 9664 008 0197)", par atlīdzību piešķir Apbūves tiesīgajam mantojamu un atsavināmu lietu tiesību celt un lietot uz Zemes gabala ar kopējo platību 0,1810 ha Ēku kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā (turpmāk tekstā – **Apbūves tiesība**).

1.2. Apbūves tiesība ir nodibināta un spēkā pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatas nodaļījumā. Līdz Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatās Pušu starpā pastāv personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatās var prasīt katra Puse, ja izpildīti visi citi Apbūves tiesības nodibināšanai nepieciešamie noteikumi.

1.3. Apbūves tiesība ir spēkā uz turpmākajiem 20 (divdesmit) gadiem, t.i. līdz **2039. gada 3.oktobrim** pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā.

1.4. Apbūves tiesīgais maksā Zemes gabala īpašniekam augstāko nosolīto apbūves tiesību maksu **128,00 EUR** (viens simts divdesmit astoņi euro) gadā un likumdošanā paredzētie nodokļu maksājumi, tai skaitā sedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus (turpmāk tekstā – **Atlīdzība**). Papildus Atlīdzībai Apbūves tiesīgais maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN), ja to paredz Latvijas Republikas spēkā esošie normatīvie tiesību akti. Atlīdzību Apbūves tiesīgais maksā ar pārskaitījumu saskaņā ar Zemes gabala īpašnieka izrakstītu rēķinu. Rēķinu apmaksu Apbūves tiesīgais veic Latvijas Republikā noteiktajā valsts valūtā (eiro) ar pārskaitījumu, pārskaitot naudas līdzekļus uz Zemes gabala īpašnieka norēķinu kontu. Zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs vienpusēji grozīt apbūves tiesību maksu Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumu Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" paredzētajā kārtībā un apmēros vai saskaņā ar citiem normatīvajiem aktiem, kas aizstās iepriekšminētos Ministru kabineta noteikumus un Kocēnu novada domes saistošajiem noteikumiem.

1.5. Parakstot šo Līgumu, Puses paraksta arī iepriekš saskaņotus Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatā adresētus nostiprinājuma lūgumus par Apbūves tiesības ierakstīšanu Zemes gabala zemesgrāmatas nodaļījumā un Apbūves tiesības nostiprināšanai Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodaļījumā. Puses pilnvaro Ilzi Vikmani, personas kods 210272-11354, veikt visas nepieciešamās darbības, lai nodibinātu Apbūves tiesību un iesniegtu zemesgrāmatās

iepriekš minētos nostiprinājuma lūgumus, kā arī veikt jebkuras citas darbības, kuras var būt nepieciešamas Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatās. Zemes gabala īpašnieka pilnvarotā persona Ilze Vikmane apņemas iesniegt zemesgrāmatā iepriekš minētos nostiprinājuma lūgumus 10 (desmit) darba dienu laikā no Līguma parakstīšanas dienas.

1.6. Puses 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Ēkas pieņemšanas ekspluatācijā pie notāra paraksta zemesgrāmatām adresētus nostiprinājuma lūgumus par Ēkas ierakstīšanu Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā. Puses pilnvaro **Ivetu Brūniņu-Buili**, veikt visas nepieciešamās darbības, lai ierakstītu Ēku Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā un aktualizētu datus Valsts Zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā, un iesniegtu zemesgrāmatā iepriekš minēto nostiprinājuma lūgumu, kā arī veikt jebkuras citas darbības, kuras var būt nepieciešamas Ēkas ierakstīšanai Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā. Apbūves tiesīgā pārstāvis – **Iveta Brūniņa-Buile** apņemas iesniegt zemesgrāmatā iepriekš minēto nostiprinājuma lūgumu 10 (desmit) darba dienu laikā no datu aktualizācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā.

1.7. Puses vienojas, ka visus izdevumus, kas saistīti ar Apbūves tiesības nostiprināšanu un Ēkas ierakstīšanu Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā, tai skaitā zemesgrāmatu kancelejas nodevas un notāra izdevumus, sedz Apbūves tiesīgais.

2. Apbūves tiesīgā tiesības un pienākumi

2.1. Apbūves tiesīgais apņemas savlaicīgi maksāt Atlīdzību un citus Līgumā noteiktos maksājumus atbilstoši Līguma noteikumiem un saskaņā ar Zemes gabala īpašnieka izrakstītiem rēķiniem.

2.2. Apbūves tiesīgais ir tiesīgs lietot apbūvei nodoto Zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams Apbūves tiesības izlietošanai.

2.3. Apbūves tiesīgajam ir pienākums celt un lietot uz Zemes gabala Ēku, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības. Apbūves tiesīgais apņemas patstāvīgi, par saviem līdzekļiem, iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai varētu izmantot Zemes gabalu Ēkas būvniecībai. Ja Apbūves tiesīgā veiktās darbības dēļ valsts iestādes uzliek sankcijas vai pienākumus Zemes gabala īpašniekam, Zemes gabala īpašnieks nekavējoties informē Apbūves tiesīgo par sankcijām un pienākumiem, un Apbūves tiesīgajam ir pienākums piedalīties sankciju, pienākumu vai jebkuru izmaksu segšanā, kuras varētu būt uzliktas Zemes gabala īpašniekam.

2.4. Apbūves tiesīgajam ir aizliegts apgrūtināt Apbūves tiesību ar lietu tiesībām.

2.5. Apbūves tiesības spēkā esamības laikā Apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto Zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.

2.6. Apbūves tiesīgajam ir pienākums lietot Zemes gabalu, ievērojot Latvijas Republikas normatīvo aktu, valsts un pašvaldības iestāžu noteikumus un lēmumus, kā arī ugunsdzēsības un drošības dienestu un citu kompetentu iestāžu prasības.

2.7. Visas uz apbūvei nodoto Zemes gabalu un uz Apbūves tiesību guļošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes Apbūves tiesīgajam.

2.8. Apbūves tiesīgajam nav tiesību nodot Zemes gabalu vai tā daļu nomā jebkurai trešajai personai vai kā citādi piesaistīt trešās personas Zemes gabala izmantošanā.

3. Zemes gabala īpašnieka pienākumi un tiesības

3.1. Zemes gabala īpašniekam ir pienākums atļaut Apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto Zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai.

3.2. Zemes gabala īpašniekam ir tiesības saņemt no Apbūves tiesīgā Atlīdzību.

3.3. Zemes gabala īpašniekam ir tiesība pēc Apbūves tiesības izbeigšanās prasīt atlīdzināt visus zaudējumus, kurus Apbūves tiesīgais viņam nodarījis, lietojot apbūvei nodoto Zemes gabalu.

4. Apbūves tiesības izbeigšana - Ēkas piederība pēc Apbūves tiesības beigām

4.1. Apbūves tiesība izbeidzas pati līdz ar zemesgrāmatā reģistrētā Apbūves tiesības termiņa beigām.

4.2. Pirms zemesgrāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējuma apbūves tiesība izbeidzas ar:

4.2.1. tiesību sakritumu vienā personā;

4.2.2. tiesas spriedumu;

4.2.3. savstarpēju vienošanos.

4.3. Uz Apbūves tiesības pamata uzceltā Ēka pēc Apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par Zemes gabala būtisku daļu. Zemes gabala īpašnieks uz Apbūves tiesības pamata uzcelto Ēku iegūst īpašumā bez atlīdzības.

4.4. Zemes gabala īpašnieks var prasīt Apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiestā izsolē, ja:

4.4.1. Apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj Līgumā paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina apbūvei nodotā Zemes gabala stāvokli un 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Zemes gabala īpašnieka pieprasījuma nav pārtraucis un novērsis šo Līguma pārkāpumu;

4.4.2. Apbūves tiesīgais kavē Atlīdzības apmaksu ilgāk par 5 (piecām) darba dienām pēc rēķinā noteiktā apmaksas datuma un nav novērsis šo Līguma pārkāpumu 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Zemes gabala īpašnieka atgādinājuma par maksājuma kavējumu nosūtīšanas;

4.4.3. Apbūves tiesīgais ir pārkāpis jebkurus citus pienākumus, kurus tas uzņēmis ar Līgumu, un nav novērsis pārkāpumu 10 (desmit) darba dienu laikā no Zemes gabala īpašnieka attiecīga paziņojuma saņemšanas dienas;

4.4.4. ir uzsākts Apbūves tiesīgā tiesiskās aizsardzības process, likvidācija vai Apbūves tiesīgais tiek atzīts par maksātnespējīgu.

5. Nobeiguma noteikumi

5.1. Korespondence (paziņojumi, pretenzijas, rēķini, utt.), kas saistīta ar Līguma izpildi, noformējama rakstiski un iesniedzama Pusei pret parakstu vai nosūtāma ierakstītā vēstulē uz attiecīgo Līguma Puses adresi, kas norādīta Līgumā. Ja korespondence nosūtīta Pusei ar ierakstītu vēstuli, tā uzskatāma par saņemtu 4. (ceturtajā) dienā pēc vēstules nosūtīšanas, ja tā ir nodota personīgi pret parakstu – dienā, kad tā ir nogādāta Puses Līgumā norādītajā adresē un paraksta tiesīgā persona ir parakstījusies par tā saņemšanu, ja tā ir nosūtīta uz Līgumā norādīto e-pasta adresi: info@kocenunovads.lv e-pasta nosūtīšanas dienā.

5.2. Visas izmaiņas un papildinājumi Līgumā var tikt izdarīti tikai rakstveidā, Pusēm savstarpēji vienojoties, un tie būs šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.

5.3. Līgums sagatavots saskaņā ar un tam piemērojami spēkā esošie Latvijas Republikas normatīvie akti.

5.4. Jebkuri strīdi saskaņā ar Līgumu risināmi savstarpēju sarunu ceļā. Ja Puses nespēj strīdus atrisināt savstarpēju sarunu ceļā, strīdi tiek izskatīti Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

5.5. Līguma sadalījums nodaļās un nodaļu nosaukumi neietekmē Līguma interpretāciju.

5.6. Līgums sastādīts un parakstīts 3 (trijos) eksemplāros, pa vienam katrai no Līguma Pusēm, viens – iesniegšanai Vidzemes rajona tiesā. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

6. Pušu paraksti un rekvizīti:

Zemes gabala īpašnieks

Kocēnu novada dome

Reģ.Nr. 90009114171

Jānis Olmanis

Apbūves tiesīgais

SIA "KOCĒNU KORTI"

Reģ.Nr. 44103106263

Iveta Brūniņa-Buile

SASKAŅOTS

Kocēnu novada domes jurists

Didzis Endzelīns

20.10.19. 3 oktobrī

SASKAŅOTS

Kocēnu novada domes finanšu direktore

Svetlana Greka

20.10.19.

g.

3 oktobrī

Kocēnu novada Kocēnu pagastā

2018.gada 1. jūnijā

Kocēnu novada dome, Reģ.Nr. 90009114171, juridiskā adrese: Alejas iela 8, Kocēni, Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, LV-4220, domes priekšsēdētāja Jāņa Olmaņa personā, kurš darbojas saskaņā ar Kocēnu novada pašvaldības nolikuma un likuma "Par pašvaldībām" pamata, turpmāk tekstā- **Zemes gabala īpašnieks**, no vienas puses, un

SIA "KOCĒNU KORTI", Reģ.Nr. 44103106263, juridiskā adrese: Ozolu iela 22, Kocēni, Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, LV-4220, valdes priekšsēdētājas Ivetas Brūniņas-Builes personā, kura darbojas uz sabiedrības statūtu pamata, turpmāk tekstā - **Apbūves tiesīgais**, no otras puses, turpmāk tekstā katra atsevišķi saukta - **Puse** un abas kopā- **Puses**, ņemot vērā, ka:

Zemes gabala īpašniekam pieder nekustamie īpašumi kas atrodas adresēs: Bērzu iela 1, Kocēnos, Kocēnu pagastā, Kocēnu novadā, kadastra apzīmējums: 9664 008 0548, 0,9055 ha platībā, Bērzu iela 3, Kocēnos, Kocēnu pagastā, Kocēnu novadā, kadastra apzīmējums: 9664 008 0549, 0,1762 ha platībā, Bērzu iela 5, Kocēni, Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, kadastra apzīmējums: 9664 008 0550, 0,2139 ha platībā, (turpmāk tekstā - **Zemes gabals**);

Apbūves tiesīgais ir izteicis vēlmi uzcelt uz Zemes gabala nedzīvojamu būvi specifiskā atbalsta mērķa - SAM 3.3.1. labiekārtotu publisko ārtelpu- sporta būvju, rekreācijas un infrastruktūras būvniecības, uzturēšanas un ekspluatācijas vajadzībām, (turpmāk tekstā- **Ēka**), savukārt Zemes gabala īpašnieks ir ar mieru par atlīdzību piešķirt

Apbūves tiesīgajam mantojamu un atsavināmu lietu tiesību celt un lietot uz Zemes gabala Ēku kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā, izsakot savu brīvu gribu, bez maldības, viltus un spaidiem, noslēdz šāda satura līgumu par apbūves tiesības nodibināšanu (turpmāk tekstā - **Līgums**):

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Ar šo Līgumu Zemes gabala īpašnieks saskaņā ar Kocēnu novada domes 2018.gada 25.maija lēmumu Nr. 146 (protokols Nr.7, 16.§) "Par zemes nomas līguma pārjaunošanu", par atlīdzību piešķir Apbūves tiesīgajam mantojamu un atsavināmu lietu tiesību celt un lietot uz Zemes gabala ar kopējo platību 1,2956 ha Ēku kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā (turpmāk tekstā - **Apbūves tiesība**).
- 1.2. Apbūves tiesība ir nodibināta un spēkā pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatā. Līdz Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatās Pušu starpā pastāv personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatās var prasīt katra Puse, ja izpildīti visi citi Apbūves tiesības nodibināšanai nepieciešamie noteikumi.
- 1.3. Apbūves tiesība ir spēkā līdz **2031.gada 24.aprīlim** pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā.
- 1.4. Apbūves tiesīgais maksā Zemes gabala īpašniekam maksu par Apbūves tiesību 1,5% no zemes gabalu kadastrālās vērtības gadā un likumdošanā paredzētos nodokļu maksājumus, tai skaitā sedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus (turpmāk tekstā - **Atlīdzība**). Papildus Atlīdzībai Apbūves tiesīgais maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN), ja to paredz Latvijas Republikas spēkā esošie normatīvie tiesību akti. Atlīdzību Apbūves tiesīgais maksā ar pārskaitījumu saskaņā ar Zemes gabala īpašnieka izrakstītu rēķinu. Rēķinu apmaksu Apbūves tiesīgais veic Latvijas Republikā noteiktajā valsts valūtā (eiro) ar pārskaitījumu, pārskaitot naudas līdzekļus uz Zemes gabala īpašnieka norēķinu kontu.

- 1.5. Parakstot šo Līgumu, Puses paraksta arī iepriekš saskaņotus Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatai adresētus nostiprinājuma lūgumus par Apbūves tiesības ierakstīšanu Zemes gabala zemesgrāmatas nodaļījumā un Apbūves tiesības nostiprināšanai Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodaļījumā. Puses pilnvaro Ilzi Rīku, personas kods 210272-11354, veikt visas nepieciešamās darbības, lai nodibinātu Apbūves tiesību un iesniegtu zemesgrāmatās iepriekš minētos nostiprinājuma lūgumus, kā arī veikt jebkuras citas darbības, kuras var būt nepieciešamas Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatās. Zemes gabala īpašnieka pilnvarotā persona Ilze Rīka, personas kods 210272-11354, apņemas iesniegt zemesgrāmatā iepriekš minētos nostiprinājuma lūgumus 10 (desmit) darba dienu laikā no Līguma parakstīšanas dienas.
- 1.6. Puses 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Ēkas pieņemšanas ekspluatācijā pie notāra paraksta zemesgrāmatām adresētus nostiprinājuma lūgumus par Ēkas ierakstīšanu Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodaļījumā. Puses pilnvaro Ivetu Brūniņu-Buili, veikt visas nepieciešamās darbības, lai ierakstītu Ēku Apbūves tiesības zemesgrāmatas nodaļījumā un aktualizētu datus Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā, un iesniegtu zemesgrāmatā iepriekš minēto nostiprinājuma lūgumu, kā arī veikt jebkuras citas darbības, kuras var būt nepieciešamas Ēkas ierakstīšanai Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā. Apbūves tiesīgā pārstāvis Ivetā Brūniņa-Buile, apņemas iesniegt zemesgrāmatā iepriekš minēto nostiprinājuma lūgumu 10 (desmit) darba dienu laikā no datu aktualizācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā.
- 1.7. Puses vienojas, ka visus izdevumus, kas saistīti ar Apbūves tiesības nostiprināšanu un Ēkas ierakstīšanu Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā, tai skaitā zemesgrāmatu kancelejas nodevas un notāra izdevumus, sedz Apbūves tiesīgais.

2. Apbūves tiesīgā tiesības un pienākumi

- 2.1. Apbūves tiesīgais apņemas savlaicīgi maksāt Atlīdzību un citus Līgumā noteiktos maksājumus atbilstoši Līguma noteikumiem un saskaņā ar Zemes gabala īpašnieka izrakstītiem rēķiniem.
- 2.2. Apbūves tiesīgais ir tiesīgs lietot apbūvei nodoto Zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams Apbūves tiesības izlietošanai.
- 2.3. Apbūves tiesīgajam ir pienākums celt un lietot uz Zemes gabala Ēku, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības. Apbūves tiesīgais apņemas patstāvīgi, par saviem līdzekļiem, iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai varētu izmantot Zemes gabalu Ēkas būvniecībai. Ja Apbūves tiesīgā veiktās darbības dēļ valsts iestādes uzliek sankcijas vai pienākumus Zemes gabala īpašniekam, Zemes gabala īpašnieks nekavējoties informē Apbūves tiesīgo par sankcijām un pienākumiem, un Apbūves tiesīgajam ir pienākums piedalīties sankciju, pienākumu vai jebkuru izmaksu segšanā, kuras varētu būt uzliktas Zemes gabala īpašniekam.
- 2.4. Apbūves tiesīgajam ir aizliegts apgrūtināt Apbūves tiesību ar lietu tiesībām.
- 2.5. Apbūves tiesības spēkā esamības laikā Apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto Zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.
- 2.6. Apbūves tiesīgajam ir pienākums lietot Zemes gabalu, ievērojot Latvijas Republikas normatīvo aktu, valsts un pašvaldības iestāžu noteikumus un lēmumus, kā arī ugunsdzēsības un drošības dienestu un citu kompetentu iestāžu prasības.

- 2.7. Visas uz apbūvei nodoto Zemes gabalu un uz Apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes Apbūves tiesīgajam.
- 2.8. Apbūves tiesīgajam nav tiesību nodot Zemes gabalu vai tā daļu nomā jebkurai trešajai personai vai kā citādi piesaistīt trešās personas Zemes gabala izmantošanā.

3. Zemes gabala īpašnieka pienākumi un tiesības

- 3.1. Zemes gabala īpašniekam ir pienākums atļaut Apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto Zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai.
- 3.2. Zemes gabala īpašniekam ir tiesības saņemt no Apbūves tiesīgā Atlīdzību.
- 3.3. Zemes gabala īpašniekam ir tiesība pēc Apbūves tiesības izbeigšanās prasīt atlīdzināt visus zaudējumus, kurus Apbūves tiesīgais viņam nodarījis, lietojot apbūvei nodoto Zemes gabalu.

4. Apbūves tiesības izbeigšana - Ēkas piederība pēc Apbūves tiesības beigām

- 4.1. Apbūves tiesība izbeidzas pati līdz ar zemesgrāmatā reģistrētā Apbūves tiesības termiņa beigām.
- 4.2. Pirms zemesgrāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējuma apbūves tiesība izbeidzas ar:
 - 4.2.1. tiesību sakritumu vienā personā;
 - 4.2.2. tiesas spriedumu;
 - 4.2.3. savstarpēju vienošanos.
- 4.1. Uz Apbūves tiesības pamata uzceltā Ēka pēc Apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par Zemes gabala būtisku daļu. Zemes gabala īpašnieks uz Apbūves tiesības pamata uzcelto Ēku iegūst īpašumā bez atlīdzības.
- 4.2. Zemes gabala īpašnieks var prasīt Apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedtā izsolē, ja:
 - 4.2.1. Apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj Līgumā paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina apbūvei nodotā Zemes gabala stāvokli un 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Zemes gabala īpašnieka pieprasījuma nav pārtraucis un novērsis šo Līguma pārkāpumu;
 - 4.2.2. Apbūves tiesīgais kavē Atlīdzības apmaksu ilgāk par 5 (piecām) darba dienām pēc rēķinā noteiktā apmaksas datuma un nav novērsis šo Līguma pārkāpumu 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Zemes gabala īpašnieka atgādinājuma par maksājuma kavējumu nosūtīšanas;
 - 4.2.3. Apbūves tiesīgais ir pārkāpis jebkurus citus pienākumus, kurus tas uzņēmis ar Līgumu, un nav novērsis pārkāpumu 10 (desmit) darba dienu laikā no Zemes gabala īpašnieka attiecīga paziņojuma saņemšanas dienas;
 - 4.2.4. ir uzsākts Apbūves tiesīgā tiesiskās aizsardzības process, likvidācija vai Apbūves tiesīgais tiek atzīts par maksātnespējīgu.

5. Nobeiguma noteikumi

- 5.1. Korespondence (paziņojumi, pretenzijas, rēķini, utt.), kas saistīta ar Līguma izpildi, noformējama rakstiski un iesniedzama Pusei pret parakstu vai

nosūtāma ierakstītā vēstulē uz attiecīgo Līguma Puses adresi, kas norādīta Līgumā. Ja korespondence nosūtīta Pusei ar ierakstītu vēstuli, tā uzskatāma par saņemtu 4. (ceturtajā) dienā pēc vēstules nosūtīšanas, ja tā ir nodota personīgi pret parakstu – dienā, kad tā ir nogādāta Puses Līgumā norādītajā adresē un paraksta tiesīgā persona ir parakstījusies par tā saņemšanu, ja tā ir nosūtīta uz Līgumā norādīto e-pasta adresi: info@kocenunovads.lv – e-pasta nosūtīšanas dienā.

- 5.2. Visas izmaiņas un papildinājumi Līgumā var tikt izdarīti tikai rakstveidā, Pusēm savstarpēji vienojoties, un tie būs šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 5.3. Līgums sagatavots saskaņā ar un tam piemērojami spēkā esošie Latvijas Republikas normatīvie akti. Ar šā līguma noslēgšanu spēku zaudē starp pusēm 2016. gada 15. jūnijā noslēgtais zemes nomas līgums Nr. K5.19.1.1/2016/32 un 2018. gada 5. janvāra papildvienošanās par grozījumiem un papildinājumiem Nr. 5.19.1.1/2016/32/1.
- 5.4. Jebkuri strīdi saskaņā ar Līgumu risināmi savstarpēju sarunu ceļā. Ja Puses nespēj strīdus atrisināt savstarpēju sarunu ceļā, strīdi tiek izskatīti Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
- 5.5. Līguma sadalījums nodaļās un nodaļu nosaukumi neietekmē Līguma interpretāciju.
- 5.6. Līgums sastādīts uz 4 (četrām) lapām 3 (trijos) eksemplāros, pa vienam katrai no Līguma Pusēm, viens – iesniegšanai Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

6. Pušu paraksti un rekvizīti:

Zemes gabala īpašnieks

Kocēnu novada dome

Reģ.Nr. 90009114171

Juridiskā adrese: Alejas iela 8, Kocēni,
Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, LV-4220

Konta Nr. LV25UNLA0050014273854

Banka: AS "SEB banka"

Kods: UNLALV2X

Apbūves tiesīgais

SIA "KOCĒNU KORTI"

Reģ.Nr. 44103106263

Juridiskā adrese: Ozolu iela 22, Kocēni,
Kocēnu pagasts, Kocēnu novads, LV-4220

Konta Nr. LV95NDEA0000084740467

Banka: AS LUMINOR Bank

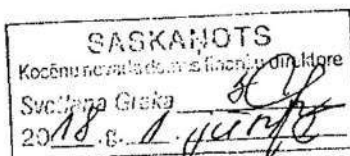
Kods: NDEALV2X



/Jānis Olmanis/

Kocēnu novada domes jurists
Didzis Endzeliņš
2018. g. 1. jūlijs

/Iveta Brūniņa-Buile/




EN ISO/IEC 17024
53-290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 12

Jānis Biernis
vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. maija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums




Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

