

ATSKAITE

par nekustamā īpašuma
“Krūmiņi”, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2026.gada 6.janvāris

2026.gada 16.janvārī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Krūmiņi”, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā
tirgus vērtību

Valmieras novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 9688 004 0176, kas atrodas **“Krūmiņi”, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā**, ir reģistrēts Vaidavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000436849, novērtēšanu. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9688 004 0176 un kopējo platību 3412 m². Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

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

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

Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu. Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņēmumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 12 lapaspusēs (neskaitot pielikumu) esmu nonākusi pie secinājuma, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Krūmiņi”, Vaidavas pagastā, Valmieras novadā**, 2026.gada 6.janvārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 400 (viens tūkstotis četri simti) **eiro**.

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

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

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

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

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9688 004 0176 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtējamais objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu metodi
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas "Krūmiņi", Vaidavas pagastā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 6.janvāris. Īpašumu apsekoja V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.6 Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000043403.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9688 004 0176 ar kopējo platību 3412 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zeme, kas ilgu laiku nav apsaimniekota, krūmājs.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežu un lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme mežsaimniecībai vai lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Vaidavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000436849 datorizdruka. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datus reģistrētie apgrūtinājumi: - nacionālā parka neitrālās zonas teritorija -0,3412 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,1 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	Vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

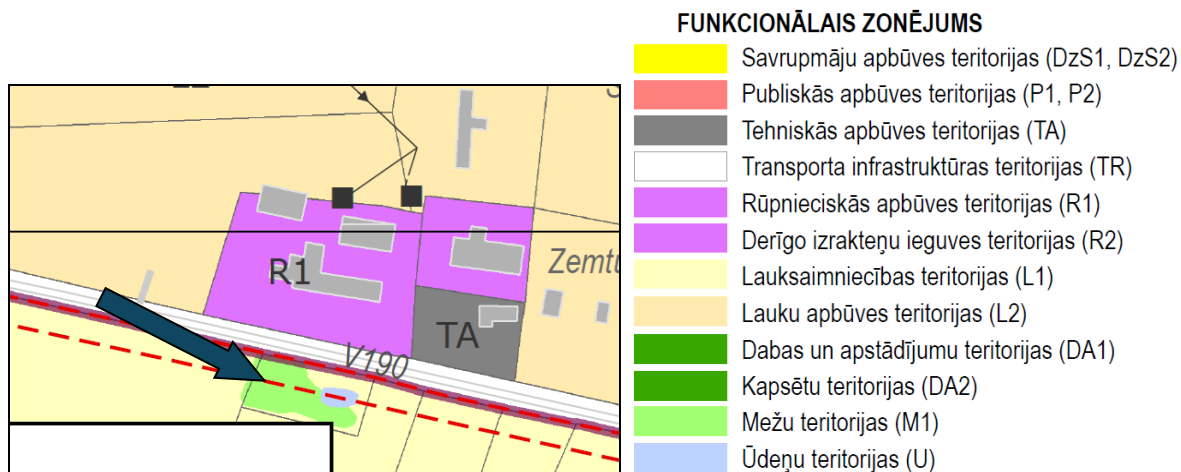
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna teritorijas funkcionālā zonējuma kartes



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

3.FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no ceļa



Skats uz zemes ZR daļu



Skats uz zemi no Z puses



Skats uz zemi no ZR puses

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Vaidavas pagasta centrālajā daļā, Vaidavas ciema tuvumā, pie autoceļa V190.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Vaidava)	Novada centram (Valmiera)	Rīgai
-	-	0,23	0,5	15	100

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

Kopumā, vērtēšanas Objekta zemes vienības novietojums Valmieras novadā, Vaidavas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9688 004 0176 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 3412 m².

Zemes eksplikācija	m ² (VZD)	%
Krūmāji	3113	91
Zeme zem ūdens	299	9
KOPĀ	3412	100%

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

Piebraukšana pie zemes vienībai no Druļi – Briežu skola (V190) autoceļa, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir maza. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir regulāra četrstūrveida forma. Reljefs ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai vai lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Uz zemes vienības ir bijusi gāzes krātuve, kas ir demontēta. Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Pie zemes vienības nav inženierkomunikāciju.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Šobrīd krūmāju platība. Augsne ar vidēju auglību 45balles, ir meliorēta. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām vai aramzemei. Zeme netiek apsaimniekota.



Informācijas avots: www.melioracija.lv



Informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētājās rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes īpašumu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Vaidavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000436849

Kadastra numurs: 96880040176

Nosaukums: Krūmiņi

"Krūmiņi", Vaidavas 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 9688 004 0176. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. Žurn. Nr. 300002469657, lēmums 19.06.2008., tiesnese Antra Bušmane			0.3412 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Vaidavas pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000059067.		1	
1.2. Pamats: 2008.gada 12. jūnija uzziņa Nr.3-25/168 par nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300002469657, lēmums 19.06.2008., tiesnese Antra Bušmane			
2.1. Persona: Vaidavas pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059067. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.		1	
2.3. Pamats: 2022.gada 31.oktobra nostiprinājuma lūgums, 2008.gada 18.decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums, 2020.gada 10.jūnija Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005730797, lēmums 02.11.2022., tiesnese Inese Čakša			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldību autoceļiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005730797)			0.1679 ha
1.2. Atzīme - Gaujas nacionālā parka neitrālā zona. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005730797)			0.3412 ha
1.3. Pamats: 2008.gada 12. jūnija uzziņa Nr.3-25/168 par nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 300002469657, lēmums 19.06.2008., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005730797)			
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, 1.2 un ieraksts Nr.1.3 (žurnāls Nr.300002469657, 17.06.2008). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005730797, lēmums 02.11.2022., tiesnese Inese Čakša			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 05.01.2026 10:59:44.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96880040176	Krūmiņi	0.3412 ha	100000436849	-	Vaidavas pagasts, Valmieras novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96880040176	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.3412
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		45

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	148	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	514	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96880040176001	1/1	-	Gāzes krātuve
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		23.5	
Galvenais lietošanas veids:		1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi	
Būves tips:		12520109 - Sašķidrinātas gāzes spiedvertnes	
Uzbūvēšanas gads:		1970	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		02.11.1999	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā			

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3412
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:	0.3113
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0299
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0299
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.2412	ha
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	1003	0.1000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.3412	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0487	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Guntis Naglis	07.05.2007

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96880040176	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vaidavas pagasta zemesgrāmata	02.11.2022	-
Vaidavas pagasta zemesgrāmata	19.06.2008	-

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

