



2025.gada 8.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas „**Vilniši**”, **Ķoņu pagastā**,
Valmieras novadā tirgus vērtību.

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9666 003 0002, kas atrodas „**Vilniši**”, **Ķoņu pagastā**, **Valmieras novadā**, ir reģistrēts Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 un kopējo platību 4,8 ha, dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 001 un kopējo platību aptuveni 87,4 m², kūts (pirts) ēkas ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 005 un kopējo platību 29,1 m², dārza mājas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 007 un kopējo platību 5,7 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **Pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas, nav paredzēts iesniegšanai kredītiestādēs.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas „**Vilniši**”, **Ķoņu pagastā**, **Valmieras novadā**, 2025.gada 29.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

49 900 (četrdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

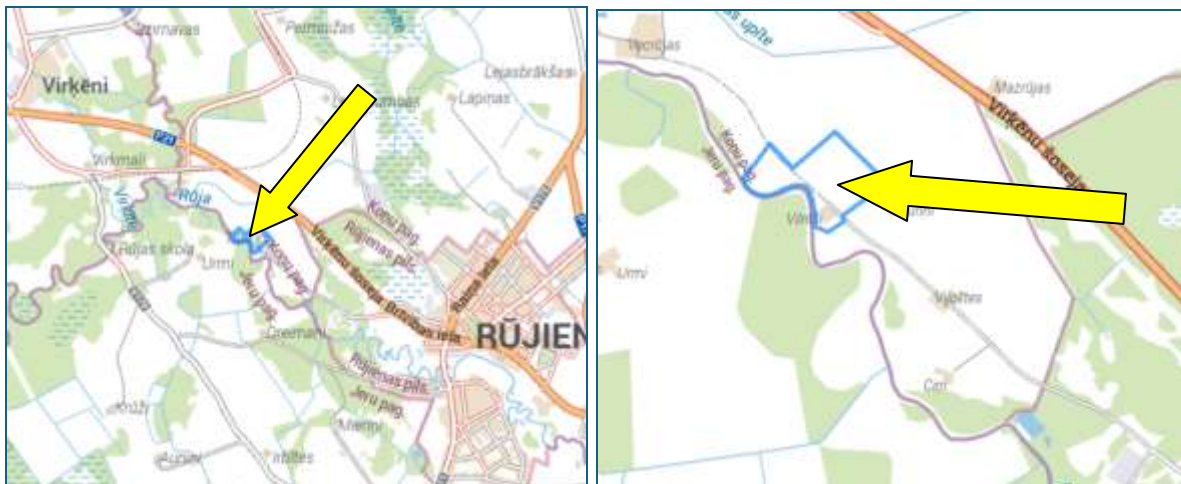
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 9666 003 0002 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 001 apraksts
 - 4.3.2 Kūts ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 005 apraksts
 - 4.3.3 Dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 007 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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 „Vilniši”, Ķoņu pagastā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" .
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 29.augusts. Apsakti veica V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 un kopējo platību 4,8 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme 3,8 ha ar augsnes auglību 37 balles. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 001 un kopējo platību aptuveni 87,4 m ² un terase. Kūts ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 005 un kopējo platību 29,1 m ² . Dārza māja ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 007 un kopējo platību 5,7 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un piemājas zemi, lauksaimniecības zeme.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.10 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtā ēku tehniskās inventarizācijas lietu kopija. Zemes robežu plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1967 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap sauszemes hidrometrisko (hidroloģisko) novērojumu posteni - 0,0237 ha; - biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija – 4,6935 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1729 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1729 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0238 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0176ha; - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,2262 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10, III.daļas 1.iedaļā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrēts apgrūtinājums – ceļa servitūts - 0,3km, 0,18ha. 1935.gadā celtā dzīvojamā māja pirms 20-25 gadiem demontēta un uzbūvēta jauna māja. Ēkas parbūve nav legalizēta, nav veikta aktuālā tehniskā inventarizācija.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

	Vērtētāji pieņem, ka veicot dzīvojamās mājas aktuālo tehnisko inventarizāciju, tās iekštelpu platība būtiski neatšķirsies no vērtējumā izmantotās platības 87,4 m². Zemesgrāmatā reģistrētā šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 002 dabā neeksistē, ir demontēta. Novērtējamā Objektā atrodas koka palīgēka, kas nav reģistrēta ne VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datos, ne zemesgrāmatā, tāpēc tā netiek vērtēta un detalizēti aprakstīta.
--	--

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz piebraucamo (servitūta) ceļu



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju, terasēm



Skats uz 1.stāva telpu

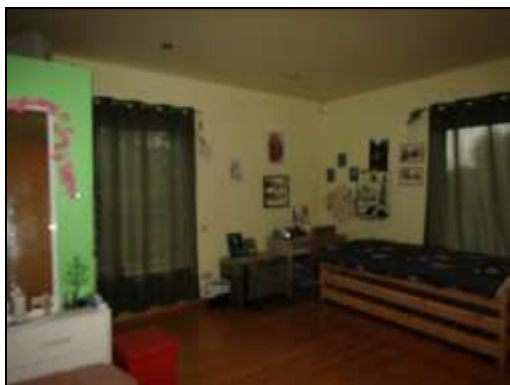


Skats uz 1.stāva telpu, virtuves zonu



Skats uz savienoto sanitāro mezglu

Skats uz kāpnēm



Skats uz 2.stāva telpu



Skats uz terasi 2.stāvā

		
Skats uz terases bojājumiem 2.stāvā		Skats uz kūts (pirts) ēku ar kad. apz.9666 003 0002 005
		
Skats uz kūts (pirts) ēku ar kad. apz.9666 003 0002 005		
		
Skats uz kūts (pirts) ar kadastra apzīmējumu 9666 003 002 005, iekšējām		
		
Skats uz dārza mājas ēku ar kad. apz.9666 003 0002 007, zemi pie upes		

	
Skats uz zemi pie apbūves	
	
Skats uz zemes D daļu	
	
Skats uz zemes DA daļu	Skats uz servitūta ceļu no A puses
	
Skats uz zemes ZR daļu gar Rūjas upi	



Skats uz lauksaimniecības zemi ZA, Z daļā



Skats uz lauksaimniecības zemi, piebraucamo ceļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Ķonu pagasta DR daļā, Rūjienas piepilsētā, starp Rūjienas – Virķēnu (P21) autoceļu un Rūjas upi. Zemes vienība R,DR daļā robežojas ar Rūjas upi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pilsētai (Rūjiena)	Novada centram	Rīgai
-	-	1,2	2,0	26	150

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Rūjienā, ir aptuveni ir 2,2 km.

	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 novietojums Valmieras novadā, Ķonu pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 4,8 ha un kadastra apzīmējumu 9666 003 0002.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3,8	79
Meži	0,6	13
Zeme zem ēkām	0,2	4
Zeme zem ceļiem	0,2	4
KOPĀ	4,8	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes vienībai no Rūjienas – Virķēnu (P21) autoceļa puses pa Brīvības ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu un aptuveni 1,2 km pa vietējās nozīmes ceļu ar apmierinošas un samērā sliktas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir apmierinoša.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra forma. Reljefs ir līdzens. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai, lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības DA daļā atrodas apbūve un pagalmi ar koptu zālāju, daži augļu koki, ZR daļā ir nelieli koku puduri gar Rūjas upi, bet pārējā daļā ir lauksaimniecības zeme.

Zemes vienību ZR – DA virzienā šķērso grantēts servitūta ceļš.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Ir	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	X
Kanalizācija	-	X
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 001 apraksts

Ēka celta 1935.gadā, nojaukta un aptuveni pirms 20-25 gadiem uzbūvēta jauna īslaicīgas uzturēšanās ēka, kas pielāgota dzīvošanai visa gada garumā. Ēkas pārbūve nav legalizēta likumā noteiktā kārtībā, nav veikta ēkas aktuālā tehniskā inventarizācija. Ēkas pagrabstāva telpā nav piekļuves – ieeja ir aizbūvēta. Visapkārt ēkai - gan 1.stāvā, gan 2.stāvā, ir izbūvētas koka terases. Terasu platība nav zināma, terasēm nepieciešama atjaunošana.

Vērtētāji pieņem, ka veicot ēkas aktuālo tehnisko inventarizāciju, tās platība būtiski neatšķirsies no aprēķinos izmantotās virszemes stāvu iekštelpu platības – 79,5 m² (veranda ir demontēta, pagrabam nav piekļuves).

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša

Ēkas tehniskie parametri (VZD Kadastra dati):

Apbūves laukums, m ²	~85,0
Tilpums, m ³	~368
Fiziskais stāvoklis (VZD kadastra dati)	-
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	40
Kopējā telpu platība, m ²	~87,4+ terases
pagrabstāvs, m ²	~7,9
1.stāvs, m ²	~59,1+ terases
2.stāvs m ²	~20,4+ terases

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons/betons, betona stabi	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Labs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Labs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Labs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, krāsojums	Labs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija (horizontāla)	Labs
Jumta segums	Ruberoīds	Apmierinošs, samērā slikts
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekrenes un notekcaurules	Samērā labs
Logu ailes	PVC	Samērā labs
Ārdurvis	PVC	Samērā labs
Iekšējās durvis	Koka	Labs
Kāpnes	Metāla un koka konstrukcija	Labs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Koka dēļu, flīzes	Labs
Sienas	Krāsojums, flīzes	Labs
Griesti	Krāsoti	Labs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	X	Labs
Izlietne	-	X	Labs
Ūdens maisītāji	-	X	Labs
Klozetpods	-	X	Labs
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	Kamīnkrāsns ar silto gasu 1.stāvā
Ūdensapgāde	-	Aka
Kanalizācija	-	X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Kūts ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 005 apraksts

Kūts celts ~1964.gadā, pirms aptuveni 20-25 gadiem pārbūvēts par pirts ēku. Ēka ilgu laiku nav izmantota, ir sliktā tehniskā stāvoklī, bez atjaunošanas nav izmantojama.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	37,4
Tilpums, m ³	77,0
Kopējā telpu platība, m ²	29,1
Fiziskais stāvoklis (VZD kadastra dati), %	-
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	65
1.stāvs, m ²	29,1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Stabu	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka guļbūve	Apmierinošs
Ārsienas ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Divslīpu koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Bitumena šindelis	Samērā slikts
Logu ailes	Koka ar vienkāršas stiklojumu	Apmierinošs
Druvis	Koka	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Koka dēļu	Slikts
Sienas	Bez apdares	-
Griesti	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

4.3.3 Dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 9666 003 0002 007 apraksts

Dārza māja celta 1995.gadā, tiek izmantota meteoroloģiskās stacijas vajadzībām. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	7,0
Tilpums, m ³	17
Fiziskais stāvoklis (VZD kadastra dati 1999.gads), %	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	30
Kopējā telpu platība, m ²	5,7
1.stāvs, m ²	5,7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona/betona, lentveida	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļu apšuvums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Vienslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Ruberoīds	Apmierinošs
Logu ailes	Koka ar vienkārtas stiklojumu	Apmierinošs
Druvis	Koka	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-

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 metodi 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 pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu 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.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās 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;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Naukšēnu novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības un mežu teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido dažas lauku viensētas, individuālās dzīvojamās mājas, lauksaimniecības zemes un meži, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām daļēji atbilstoša individuālā dzīvojamā māja, tās tehnisko stāvokli, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša viengimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemi, lauksaimniecība.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēc Swedbank ekonomistu datiem, neskatoties uz nenoteiktību, liela daļa Latvijas ekonomikas rādītāju šogad ir pat pārsteidzoši labi. Privātais sektors kopumā, tostarp apstrādes rūpniecība, būvniecība, lielākā daļa pakalpojumu nozaru un kredītēšana, ir uzņēmis sparīgu tempu. Neskatoties uz spēcīgo darba tirgu, vājš joprojām ir māsaimniecību patēriņš, kam traucē atgūties negaidīti augstā inflācija. Prognozes tiek pārskatītas uz augšu – inflācija šogad būs vidēji 3,7% apmērā, bet 2026. un 2027. gadā saruks līdz attiecīgi 2,8% un 2,7%. IKP datus pozitīvo privātā sektora attīstību līdz šim neredzam, kas liek uz leju pārskatīt Latvijas izaugsmes prognozes. IKP šogad augs lēnāk nekā iepriekš gaidīts – par 0,9%, bet 2026. un 2027. gadā IKP izaugsme varētu uzlaboties līdz attiecīgi 2,3% un 2,5%.

Latvijā investīcijas šogad aug, un būvniecības produkcija pirmajā pusgadā kāpa par teju 8% pret pērnā gadu. To veicina publiskā sektora projekti, kas saistīti ar ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica. Publiskās investīcijas spēlēs lielu lomu arī nākamgad, bet to pienesums varētu sarukt 2027. gadā, kad Atveseļošanas fonda projekti būs pabeigti. Pozitīvi, ka arī privātais sektors vairāk investē. Aktivizējusies dzīvojamo ēku būvniecība un kāpj būvatļauju skaits. Šobrīd māsaimniecību vēlme ņemt hipotekāro kredītu ir krietni augusi. Tiek prognozēts, ka, pateicoties zemākām procentu likmēm, šogad kredītēšana pieaugs.

Centrālās Statistikas Pārvaldes (CSP) darbaspēka apsekojuma dati rāda, ka šogad bezdarba līmenis 2. ceturksnī sarucis līdz 6,7%. Bezdarba līmenis šobrīd ir zemāks nekā gada sākumā, un arī nekā pērnā gada 2. ceturksnī.

Sarucis bezdarbnieku skaits gan pret iepriekšējo ceturksni, gan pret pērnā gada atbilstošo periodu, un ļoti būtiski augusi nodarbinātība. Kāpis nodarbināto skaits, un šobrīd nodarbināti ir 64,9% no darbaspējas vecuma iedzīvotājiem – augstākais līmenis kāds redzēts kopš 2019. gada. Būvniecība un rūpniecība šobrīd uzrāda labus pieauguma tempus. Tikmēr pakalpojumu un mazumtirdzniecības sektorā noskaņojums ir mazāk optimistisks, kas visdrīzāk atspoguļo kopējo visai gauso māsaimniecību patēriņu.

Mājokļu tirgus jūtami aktivizējās pagājušā gada rudenī, sekojot Euribor likmju kritumam, kas cilvēkos palielināja pārliecību un iedrošināja izdarīt izvēli par labu mājokļa iegādei. Cilvēki izvēlas salīdzinoši nelielus dzīvokļus, ir pieaugusi interese par īpašuma iegādi dažādos Latvijas reģionos. Aizvien nozīmīgāka kļūst arī īpašuma energoefektivitāte, kas ļauj samazināt mājokļa uzturēšanas izdevumus.

Pērn Latvijā būtiski palielinājies energoefektīvu mājokļu skaits, kuru enerģijas klase ir A un A+. Analizējot datus par mājokļu pircēju izvēli, attiecībā uz nekustamā īpašuma vecumu, pērn ir sarukusi pircēju interese par īpašumiem, kas būvēti līdz 2000. gadam. Savukārt, būtiski augusi interese par mājokļiem, kas būvēti laikā no 2000. līdz 2022. gadam – pieaugums par 14%. Iecienītākā privātmāju platība ir no 100 līdz 150 kvadrātmetriem, kā arī no 150 līdz 200 kvadrātmetriem. Zīmīgi, ka pērn vērojams intereses pieaugums pēc salīdzinoši mazākām privātmājām – līdz 100 kvadrātmetriem, kas veido aptuveni 16% no visiem privātmāju iegādei vai renovācijai izsniegtajiem aizdevumiem Swedbankas klientiem. Tas, iespējams, skaidrojams ar pieaugošo moduļu māju popularitāti.

Pēdējā gada laikā Ķoņu pagastā ir reģistrēti trīs darījumi ar zemes un ēku īpašumiem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies dzīvojamo māju pārdevuma cenas, kaut piedāvājumā esošu īpašumu skaits Ķoņu pagastā ir trīs. Līdzīgā tehniskā stāvoklī esošu dzīvojamo māju kopējās platības 1m² tirgus cena Vidzermē, ainaviskās vietās pie ūdeņiem svārstās no 550 EUR/m² līdz 1200 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Valmieras novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Ķoņu pagastā, pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas			X
4. Zemes vienības lielums	X		
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums	X		
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)			X
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis		X	
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X
16. Dokumentācija			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Valmieras novadā un Ķoņu pagastā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvojamo māju virszemes stāvu iekštelpu platība.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas Objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Valmiera M-445, ID-1741248). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Rūjienā, Valdemāra ielā, sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 62,1 m². Ēka ir samērā labā tehniskā stāvoklī, celta 1927.gadā, remontēta, ar elektrību, centrālo apkuri, ūdensvadu un kanalizāciju. Īpašuma sastāvā ir palīgēka ar pagrabu, pirti un garāžu, zemes vienība ar kopējo platību 3954 m². Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 50000EUR.



Objekts Nr.2. (Valmiera M-446, ID-1470688). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Sēļu pagastā, sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 104,3 m². Ēka ir samērā labā tehniskā stāvoklī, celta 1930.gadā, remontēta, ar elektrību, krāsns apkuri, ūdensvadu un kanalizāciju. Īpašuma sastāvā ir zeme ar kopējo platību 5,4 ha. Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 76000EUR.



Objekts Nr.3. (Valmiera M-447, ID-2152784). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Burtnieku pagastā, sastāvs: 1,5-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 150,5 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1960.gadā, pirms 20-25 gadiem remontēta, ar elektrību, centrālo apkuri, ūdensvadu un kanalizāciju. Īpašuma sastāvā ir trīs palīgēkas, zemes vienība ar kopējo platību 4,3 ha. Īpašums pārdots 2025.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 85 000EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	50 000		76 000		85 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada novembris	1,05	2022.gada oktobris	1,10	2025.gada jūlijs	1,00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,20	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	63 000		83 600		85 000	
Zemes platība, m²	3 954		54 000		43 000	
Pamatceltnes virszemes stāvu iekštelpu platība, m²	62,1		104,3		150,5	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 014		802		565	
Ēku 1 m² vidējās korigētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums novada rajonā ...	Labāks	0,90	Sliktāks	1,05	Labāks	0,90
2. Novietojums pagasta daļā, ainaviskums ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Labāka	0,97	Labāka	0,97	Labāka	0,97
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,95	Labāks	0,80	Sliktāks	1,15
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0,91	Lielāks	1,13	Lielāks	1,30
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90	Labāks	0,90
8. Ēkas telpu plānojums (ārtelpas) ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03
9. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,97	Labākas	0,97	Labākas	0,95
10. Zemes lielums ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	0,98	Līdzīgs	1,00
11. Zemes konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
12. Zemes reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
13. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Sliktāks	1,05
14. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
15. Aprūtinājumi (servitūti, dokumentācija u.c.) ...	Mazāki	0,92	Mazāki	0,92	Mazāki	0,92
16. Īpašuma attīstības potenciāls, palīgēkas ...	Labāka	0,85	Līdzīga	1,00	Labāka	0,85
Kopējais korekcijas koeficients, %	-40,00		-20,00		12,00	
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m²	609		641		633	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā korigētā pārdošanas cena			628			
			Platība, m²		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Vērtējamā zeme			48000		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamā pamatceltne			79,5		49 886	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			49 900			

Piezīme: palīgēku ar kadastra apzīmējumiem 9666 003 0002 005, 9666 003 0002 007 vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9666 003 0002, kas atrodas „Vilniši”, Ķoņu pagastā, Valmieras novadā un reģistrēts Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.10, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 29.augustā* ir

49 900 (četrdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti) eiro.

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

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10

Kadastra numurs: 96660030002

Nosaukums: Vilniši

"Vilniši", Ķoņu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes īpašums aptver 3.8 ha lauksaimniecībā izmantojamo zemi, kopā 4.8 ha. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. Uz zemes atrodas namīpašums - 1 dzīvojamā ēka un 3 saimniecības ēkas. <i>Žurn. Nr. 246, lēmums 21.09.1994., tiesnese Lolita Marovska</i>			4.8 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Ķoņu pagasta padomes 1994.gada 22.jūlija lēmuma, uz Latvijas Hipotēku un zemes bankas līguma par zemes izpirkšanu nr. 1/3254, noslēgta 1994.gada 14.septembrī, uz apliecības par tiesībām uz mantojumu pēc testamentā, izsniegtas Valmieras valsts notariāta kantorī 1989.gada 13.jūlijā ar reģistra nr. 2533, pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības RŪDOLFAM DEDZIM, personas kods 220223-13102, dzim. 22.02.1923. Rūjienā. <i>Žurn. Nr. 246, lēmums 21.09.1994., tiesnese Lolita Marovska</i>		1	
2.1. Īpašnieks: ARVĪDS RĒKIS, personas kods 011047-11355, dzim. 01.10.1947. Valmierā. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 3.1, 4.1 (247100000673)</i>		1	
3.1. Pamats: 1999. gada 29. jūlija pirkuma līgums.			7200.00 LVL
4.1. Persona: RŪDOLFS DEDZIS, personas kods 220223-13102, dzim. 22.02.1923. Rūjienā. Īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Žurn. Nr. 673, lēmums 28.02.2000., tiesnese Antra Bušmane</i>		0	
5.1. Īpašnieks: SIA HARM KOOPMAN TRADING LATVIA, nodokļu maksātāja kods 44103039954.		1	
5.2. Persona: ARVĪDS RĒKIS, personas kods 011047-11355. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
5.3. Pamats: 2006.gada 3. maija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002328355, lēmums 18.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>			51000.00 LVL
6.1. Persona: SIA "HARM KOOPMAN TRADING LATVIA", reģistrācijas numurs 44103039954. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
6.2. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.		1	
6.3. Pamats: LR Uzņēmumu reģistra 2013.gada 11.jūnija lēmums Nr.18-10/88065, 2023.gada 23.novembra akts par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. <i>Žurn. Nr. 300006471797, lēmums 14.12.2023., tiesnese Baiba Caunite</i>			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašuma tiesību aprobežojums - ceļa servitūts 0.3 km, Rūjas			

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
upes ūdens aizsardzības piekrastes josla 0.4 km. Žurn. Nr. 246, lēmums 21.09.1994., tiesnese Lolita Marovska Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 1.iedaļa 1.1 (300006471797); III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006471797)		
1.1. Atzīme - ceļa servitūts 0.3 km. Žurn. Nr. 300006471797, lēmums 14.12.2023., tiesnese Baiba Caunīte		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Grozīts 3. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 247094000246, 21.09.1994), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts Žurn. Nr. 300006471797, lēmums 14.12.2023., tiesnese Baiba Caunīte Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: III daļas 1.iedaļa 1.1 (300006471797)		

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: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 05.02.2025 10:25:58.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.

2/5/25, 10:28 AM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96660030002	Vilniši	4.8 ha	10	-	Konu pagasts, Valmieras novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7508	28.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	15261	28.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7512	28.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	15265	28.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96660030002	1/1	"Vilniši", Konu pag., Valmieras nov., LV-4240

Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.8000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	37

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3288	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	10365	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
96660030002001	1/1	"Vilniši", Konu pag., Valmieras nov., LV-4240	Dzīvojamā māja
96660030002002	1/1	"Vilniši", Konu pag., Valmieras nov., LV-4240	Šķūnis

2/5/25, 10:28 AM

Ekrānizdruka

96660030002005	1/1	"Vilniši", Ķonu pag., Valmieras nov., LV-4240	Kūts
96660030002007	1/1	"Vilniši", Ķonu pag., Valmieras nov., LV-4240	Dārza māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	4.8000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.8000
t.sk. Aramzemes platība:	2.7000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.2000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.9000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	2.7000
Mežu platība:	0.6000
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:	0.2000
Zemes zem ceļiem platība:	0.2000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	4.8000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	21.09.1994	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1800	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0176	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1967	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0238	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1729	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.2262	ha
-	01.02.2025	7311030500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap sauszemes hidrometrisko (hidroloģisko) novērojumu posteni	0.0213	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1729	ha
-	01.02.2025	7313030500	biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija	4.6935	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
--------------------	----------	--------------------

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/7

2/5/25, 10:28 AM

Ekrānizdruka

ierādīšana uz fotoplāna pamata	Andris Zelmanis	28.10.1992
--------------------------------	-----------------	------------

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96660030002001	1/1	"Vilniši", Ķonu pag., Valmieras nov., LV-4240	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		91.7	
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas	
Būves tips:		11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2	
Uzbūvēšanas gads:		1935	
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		05.10.1999	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā			

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3992	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4226	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienas materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	85.0
Būvtilpums:	368.0
Kopējā platība (kv.m.):	91.7
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	96660030002001-01

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	dzīvojamā māja

2/5/25, 10:28 AM

Ekrānizdruka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	368.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	85.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	91.7 kv.m.	-	-

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
96660030002005	1/1	"Vilniši", Ķonu pag., Valmieras nov., LV-4240	Kūts

96660030002005	1/1	"Vilniši", Ķonu pag., Valmieras nov., LV-4240	Kūts
----------------	-----	---	------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	29.1
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1964
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	05.10.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	211	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	608	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienas materiāls:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	37.4

https://www.kadasters.lv/report/print_preview

4/7

2/5/25, 10:28 AM

Ekrānizdruka

Būvtilpums:	77.0
Kopējā platība (kv.m.):	29.1
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	96660030002005-01

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	kūts

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	29.1 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	37.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	77.0 kub.m.	-	-

96660030002007	1/1	"Vilniši", Ķonu pag., Valmieras nov., LV-4240	Dārza māja
----------------	-----	---	------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5.7
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1995
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	05.10.1999

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	17	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	62	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	5.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	5.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	5.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

5/7

2/5/25, 10:28 AM

Ekrānizdruka

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	01.11.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96660030002007001	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	7.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	17.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	2.5 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.10.2024	1.17/3713	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA; p.p. Krūmiņliepa Dženeta

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1995
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1995
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1995
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1995
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1995

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Datums: 05.10.1999

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	96660030002	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ķoņu pagasta zemesgrāmata	14.12.2023	-
Ķoņu pagasta zemesgrāmata	18.12.2007	-
Ķoņu pagasta zemesgrāmata	28.02.2000	-
Ķoņu pagasta zemesgrāmata	21.09.1994	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.10.2024	1.17/3713	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA; p.p. Krūmiņliepa

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

6/7

2/5/25, 10:28 AM

Ekrānizdruka

			Dženeta
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā registrēto datu kārtošānu	21.12.2023	11-16-V/2156	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Pavadvēstule	24.10.2007	-	Ziemeļvidzemes virsmežniecība
Pirkuma līgums	03.05.2006	-	Noslēgts savstarpēji vienojoties
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja izziņa "1-C"	17.09.1998	-	VZD Valmieras rajona nodaļas Nekustamā īpašuma formēšanas birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	22.07.1994	2/48	Ķoņu pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	23.03.1993	-	LV firma "ZEMESPROJEKTS" Valmieras nodaļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	28.02.1992	-	Ķoņu pagasta TDP 20.sasaukuma 10.sesija

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

1-5-9666-393/1

LATVIJAS REPUBLIKAS
VALSTS ZEMES DIENESTS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TEHNISKĀ PASE

ARHĪVA LIETA Nr. 714

VALMIERAS RAJONS

_____ pilsēta

_____ iela Nr. _____

_____ Ķoņu pagasts

māju nosaukums Vilniši

4

Pārveidošanas tabula

Likums	Būvniecības kadastra numurs
1	9666 003 0002 001
4	9666 003 0002 002
	9666 003 0002 003
3	9666 003 0002 004
2	9666 003 0002 005
	9666 003 0002 006
	9666 003 0002 007

001

007

006 004

002

003

003 006 007

PATVAĻĪGAS BŪVNIECĪBAS PĀZĪMĒS

Nav akceptēts būvprojekts, nav būvētājai.

Neatbilst būvprojektam (nevajadzīgo izsvītrot)

1999. g. "5." 10

LR Valsts zemes dienests

Vidzemes reģionālās nodaļas

Valmieras rajona filiāle

LR VALSTS ZEMES DIENESTS Valmieras rajona nodaļa	APBŪVES SITUĀCIJA	M 1:500
	Zemes kadastra Nr. 9666 / 003 / 0002	Invent. līsta Nr. 714
Valmieras rajons <u>Koņu</u> pils./pag. <u>Vilniši</u> iela/māja nos.		
Izpildīja: novērtētājs <u>[signature]</u> / 5 10 1999		

LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas
Valmieras rajona filiāle

5. veids

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

Zemes kadastra Nr. 9666 / 003 / 0002 /

Būves Nr. 001

Valmieras rajons _____ pilsēta _____ iela Nr. _____

Kaņņu pagasts Vilniši (māju nosaukums)

INV. LIETA Nr. 714

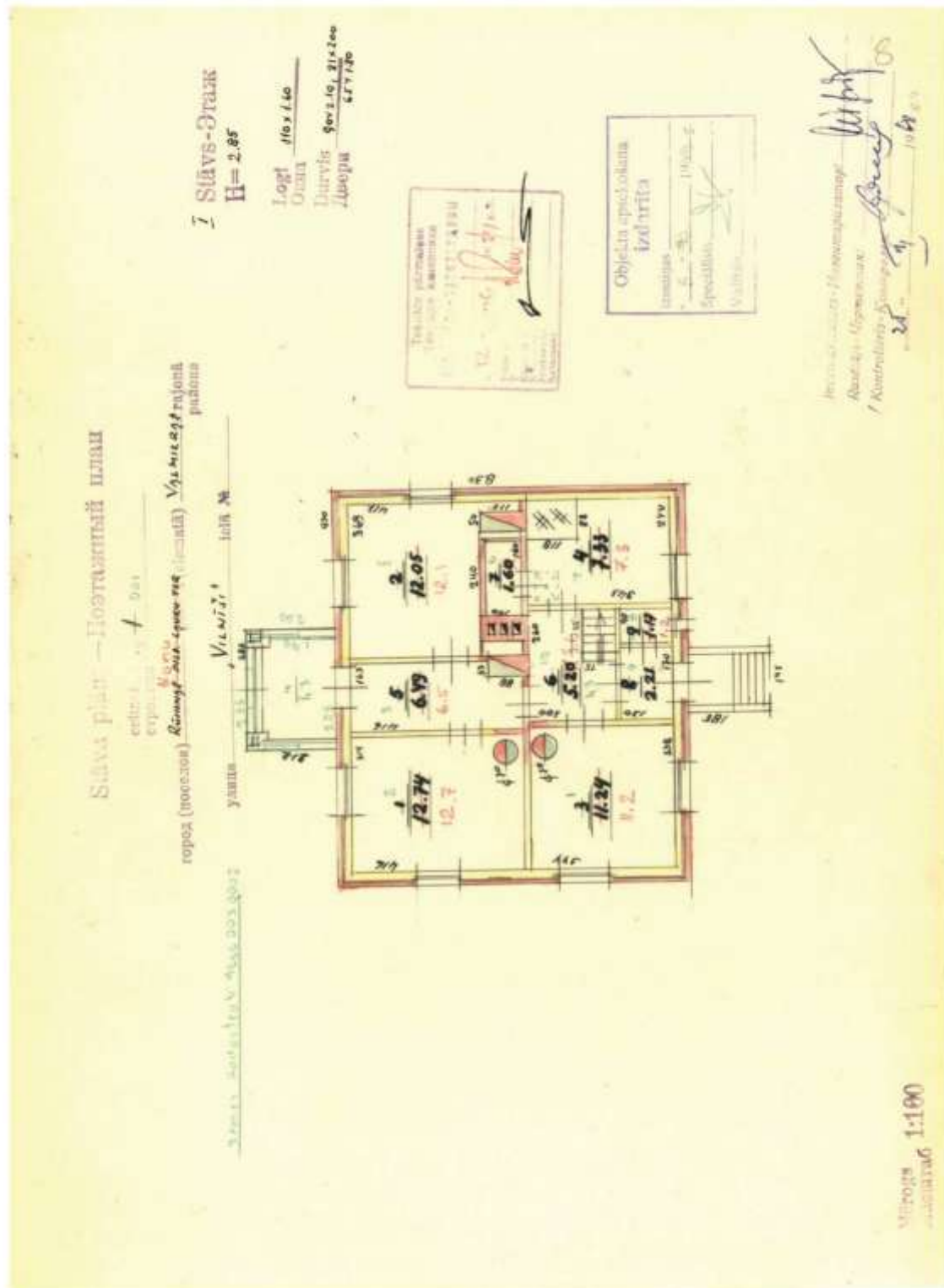
Stāvs	Būves Nr.	Dzīvokļa Nr.	Telpu Nr.	Telpas nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²							Telpu iekšējais laukums
					Derīgais kopā	no tā					Palīglaukums	
						Apdzīvotais						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
pagr.			1	Pagrs	7,9						7,9	2,50
I			1	Istaba	11,2	11,2						2,85
			2	-	12,7	12,7						
			3	Koridors	6,5						6,5	
			4	Veņda	4,3						4,3	
			5	Istaba	12,1	12,1						
			6	Noklātava	1,6						1,6	
			7	Virtuve	7,3						7,3	
			8	Izskate	1,2						1,2	
			9	Vērtveris	2,2						2,2	
			10	Koridors	4,3						4,3	
				Kopā	63,4	36,0					27,4	
II			1	Istaba	19,1	19,1						2,80
			2	Koridors	1,3						1,3	
				Kopā	20,4	19,1					1,3	
				Pavisam kopā	91,7	55,1					36,6	

Izpildīja: _____ speciālists U. Krūmiņš / 199. gada 5.10.

9

Zemes kadastra Nr. 9666 003 0002

LR VALSTS ZEMES DIENESTS Valmieras rajona nodaļa	STĀVA PLĀNS		M 1:100
	Būves kadastra apzīmējums 001		Invent. līsta Nr. 714
	pagr. lāvis pagr. H= 2.50 , H= , H=		
	Valmieras rajons Ķoņu pils./pag. Vilniši	Iela/māju nos.	
Izpildīja: novērtētājs 111		5. 10 1999	



Stāva plans — Поэтажный план

celtnes
stāvplāns 1.031

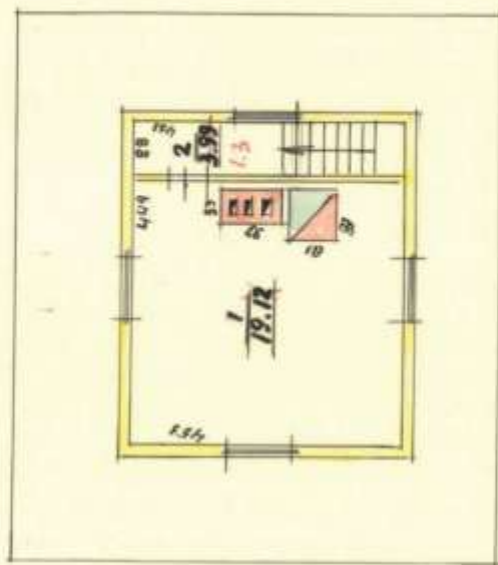
город (поселок) Вильнюс при дачах-742 (Valmiera rajons)

Latvijas Republikas Valsts drošības dienests

улица "Vilniši" ieta №

II Stāvs — Этаж
H = 2.90

Logi 100 x 150
Окна
Durvis 80 x 200
Двери



Objekta apsekošana izdevrītā	
Izmēģinājis	19.03.2019
Speciālists	
Vadītājs	

Izstrādātājs: Valmiera rajons
 Projekta: Valmiera rajons
 20.03.2019

Mērogs 1:100
Lappuse 6

LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas
Valmieras rajona filiāle

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

Zemes kadastra Nr. 9666 / 003 / 0002 /

Būves Nr. 002-007

Valmieras rajons _____ pilsēta _____ iela Nr. _____

Koņu pagasts Vilniši (māju nosaukums)

INV. LIETA Nr. 714

Stāvs	Būves Nr.	Dzīvokļa Nr.	Telpu Nr.	Telpas nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²							Telpu iekšējais
					Derīgais kopā	no tā					Paliģlaukums	
						Apdzīvotais						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I	002		1	SKūnis	11,0						11,0	1,70
I	003		1	SKūnis	46,6						46,6	3,20
I	004		1	SKūnis	26,5						26,5	1,95
I	005		1	Kūts	4,2						4,2	1,90
			2	---	4,5						4,5	
			3	---	20,4						20,4	
				Kopā	29,1						29,1	
I	006		1	Siltumnīca	12,8						12,8	1,50
I	007		1	Atpūtas t.	5,7						5,7	2,34
				Pavisam kopā	131,7						131,7	

Izpildīja: _____ speciālists U. Krūmiņš 199. gada 5. mēn.

17

zemes kadastrālais Nr. 4666 003 2002

Nr 2
005

Nr 3
006

Nr 4
002

Objekta apsekošana izdarīta

Izmērījis:

Speciālists:

Vadītājs:

STĀVA PLĀNS — ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Celtne № <u>2, 3, 4.</u>		1. stāvs h <u>1.90</u> h
pils. <u>VALMIERAS</u> rajons		Строение № <u>2, 3, 4.</u>	2. stāvs h <u>1.70</u> h	
ciema padome <u>KOŅU</u> ciema nos. <u>"VILNIŠI"</u>		улица _____ iela № _____	INV. LIETA	
сельсовет _____ хутор, квартал _____			ИНВ. ДЕЛО № <u>714</u>	
квартāls _____	№ _____ група _____	grunts № _____		
квартāls _____	№ _____ группа _____	грунт _____		
		Izplidīja: _____ 1989 g./r. <u>12.06</u>		
		Ispolnija: _____ 198 g./r. _____		
		Parbaudīja: _____		
		Проверил: _____		
			M 1:100	

Valm. šip. 1. filiāle Valkā 88. g. 1459 10 000

Uz zemes gabala atrodošās celtnes

Būves Nr.	Celtnes nosaukums	Materiāls		Stāvu skaits	Apbūvēt. laukums m²	Augstums	Tilpums m³	Atjaunošanas vērtība Ls	Nolietojamās %	Patreizējā vērtība Ls
		sienu	jumtam							
001	Dzīvokļa	koka	šiferis	1	77,2	3,10	239			
	Jumta slānis	---	---	1	(29,5)	3,15	93			
	Verronda	---	šiferis	1	5,1	3,10	16		33	1466
	Pagrabis	betons	---	1	(7,9)	2,30	20			
	Ārē kāpnes	---	---		2,7					
			Kopā		85,0		368			1466
002	Šķūnis	dēķis	šiferis	1	12,1	1,80	22		35	47
003	Šķūnis	šiferis	---	1	53,8	3,20	172		15	273
004	Šķūnis	dēķis	---	1	30,8	2,10	65		35	120
005	Kāls	koka	---	1	37,4	2,05	77		35	206
006	Siltumnīca	kokst. klotis	---	1	14,4	1,60	22		30	62
007	Dārza māja	koka	šiferis	1	7,0	2,50	17		26	31
			Kopā		155,0		375			739
			Pavisam kopā		240,5		743			2205

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....96660030002007
Nosaukums:.....Dārza māja
Adrese:....."Vilniši", Ķoņu pag., Valmieras nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....05.10.1999

Ezdrukas ID: 390002802082	Ezdrukas datums: 08.11.2024	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96660030002007

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96660030002007

10.1.1. Adrese:....."Vilniši", Ķoņu pag., Valmieras nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dārza māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....5.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1995

10.1.11. Nolietojums (%):.....25

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....01.11.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....05.10.1999

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....96660030002

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96660030002007

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740203	Šiltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96660030002007 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Nav	1995	Nav
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Nav	1995	Nav
Pārsegumi	Nav	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	1995	Nav
jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	1995	Nav
jumta segums	Nav	Azbestcements loksnes	Nav	1995	Nav

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96660030002007 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	5.7 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	2.5 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	17 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002802082	Izdrukas datums: 08.11.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	96660030002007
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	5.7
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	5.7
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	5.7
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	5.7
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96660030002007001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dārza mājas telpa
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	5.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	05.10.1999
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96660030002007
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96660030002

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96660030002007001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Atpūtas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.34	2.34	2.34	5.7	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	96660030002007
---------------------------------------	----------------

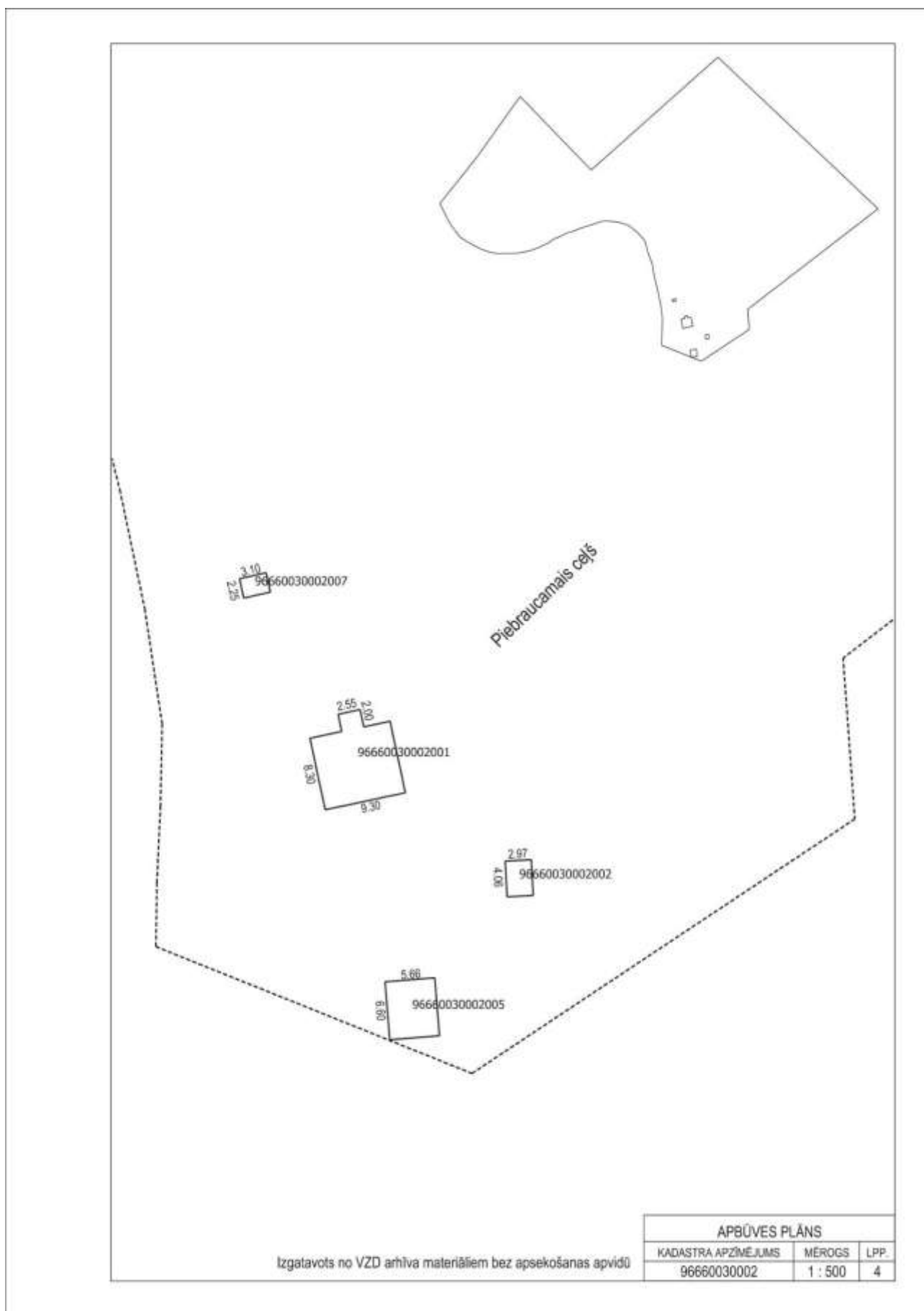
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde, Centralizēta	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	05.10.1999
--------------------------------------	------------

Ezdrukas ID: 390002802082	Ezdrukas datums: 08.11.2024	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



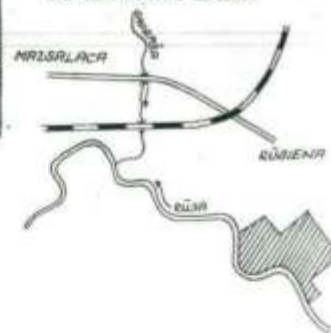
LATVIJAS REPUBLIKAS VALMIERAS rajons KOŅU pagasts
RUDOLFA DEDŽA
PIEMĀJAS SAIMNIECĪBAS "VILNIŠI"

ZEMES LIETOJUMA PLĀNS

Zemes lietojuma robežas noteiktas atbilstoši KOŅU pagasta Tautas deputātu padomei 1992. gada 28. februāra 20. sasaukuma 10. sesijas lēmumam par zemes piešķiršanu pastāvīgā lietošanā ar lietošanas tiesību pāreju citām personām. Zemes lietojums ierādīts dabā 4,8 ha platībā. Plāns sastādīts pēc 1992. gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1:10 000. Zemes lietojuma numurs pēc pagasta zemes ierīcības projekta: 4⁹²

E K S P L I K Ā C I J A												
Zemes gabala Nr.	Kopējais, ha	TAS KĀITĀ								No šīs zemes		
		Zem šķērsu pagalmam	Tīrīšanai un apūdeņai	Augļu dārzā	Pļavas	Gaišības	Mētī	Erdoņi	Pasūtī zemes	Neapstrādātās	Ar mērķiem izstrādātām	Ar mērķiem izstrādātām
4,8	0,2	2,7	0,2	-	0,9	0,6	-	0,2	2,7	-	-	-

ZEMES LIETOJUMA IZVIETOJUMA ŠEMA



ZEMES DALEJIE LIETOJUMI

- Valmieras rajona telekomunikāciju centrs-sakaru līnija-0,2km

SERVITŪTU OBJEKTI

- ceļš-0,3km

OBJEKTU AIZSARGJOSIĀS

- Rūjas upes ūdens aizsardzības piekrastes josla-0,4km



9666 003 0002

ROBEŽU APRĀSTS

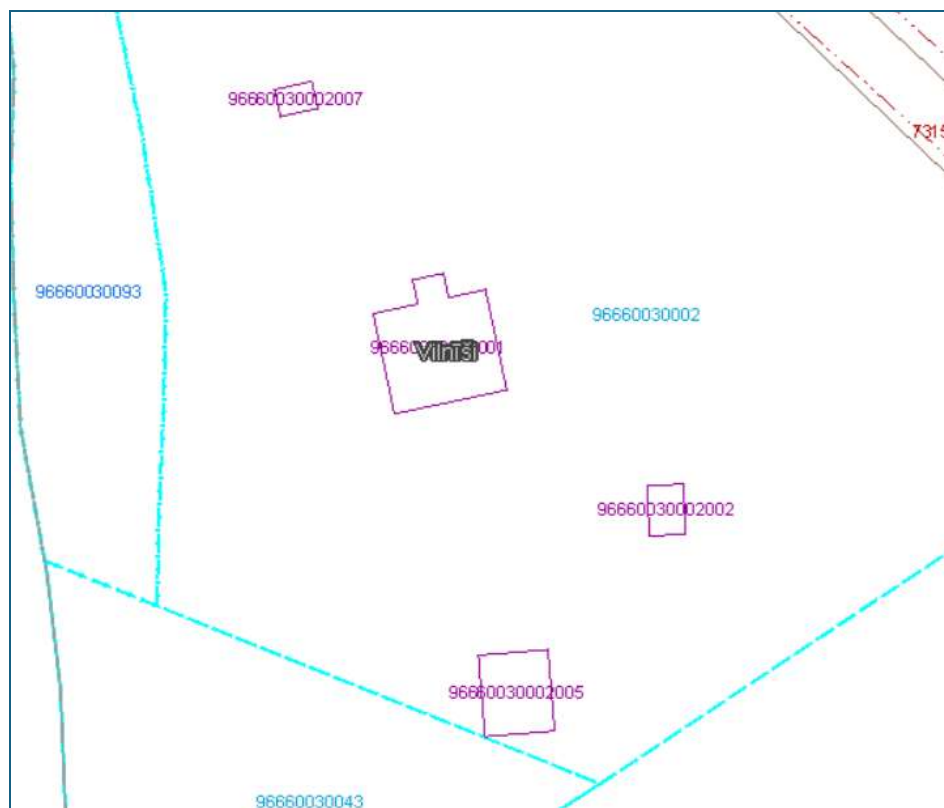
NoA līdz B	Piemājas saimn. "Tauriņi" zeme
B C	Koņu pagasta TDP zeme
C D	Valsts rezerves zeme-Rūjas upe
D A	Koņu pagasta TDP zeme

Latvijas Valsts zemes ierīcības firmas "ZEMESPROJEKTS", uzskaites Nr. 16, 1992. gada 23. 04. Grupas vadītājs: J. Javits

Saskaņots: Valmieras rajona zemes ierīcības daļas priekšnieks: 1992. gada 20. J. Javits

Latvijas Valsts zemes ierīcības firma "Zemesprojekts"		
Nodaļas vadītājs	23.3.92. J. Javits	E. Abiks
Robežu dabā ierādījis	28.10.92. J. Javits	A. Zelmanis
Plānu tīrījis	23.3.93. J. Javits	A. Zelmanis







LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 138

Valgunda Razminoviča

vārds uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2014. gada 12. decembra
datums

datums

Sertifikāts piešķirts
2024. gada 13. decembrī
datums

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 12. decembrim
datums

datums



datums

Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4.septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18.septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17.septembrim
datums


G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"