

2025.gada 17.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Smiltenes novadā, Drustu pagastā, “Mazbērziņi”,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Smiltenes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4248 008 0126, kas atrodas **Smiltenes novadā, Drustu pagastā, “Mazbērziņi”,** ir reģistrēts Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000641478 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0126 un kopējo platību 1,91 ha*, tai skaitā meža zeme 0,96 ha, būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 42480080126001 un kopējo platību 96,2m² un būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 42480080126003 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

* Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

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

Nosakot vērtību, ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.panta nosacījumus, to vislabāk raksturo Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 sadaļa 3.15. “Tirgus vērtība” un p.2.1.3. definīcija - “Tirgus vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses”.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī 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 **Smiltenes novadā, Drustu pagastā, “Mazbērziņi”,** 2025.gada 4.septembrī** visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

8 165 (astoņi tūkstoši viens simts sešdesmit pieci) 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. 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

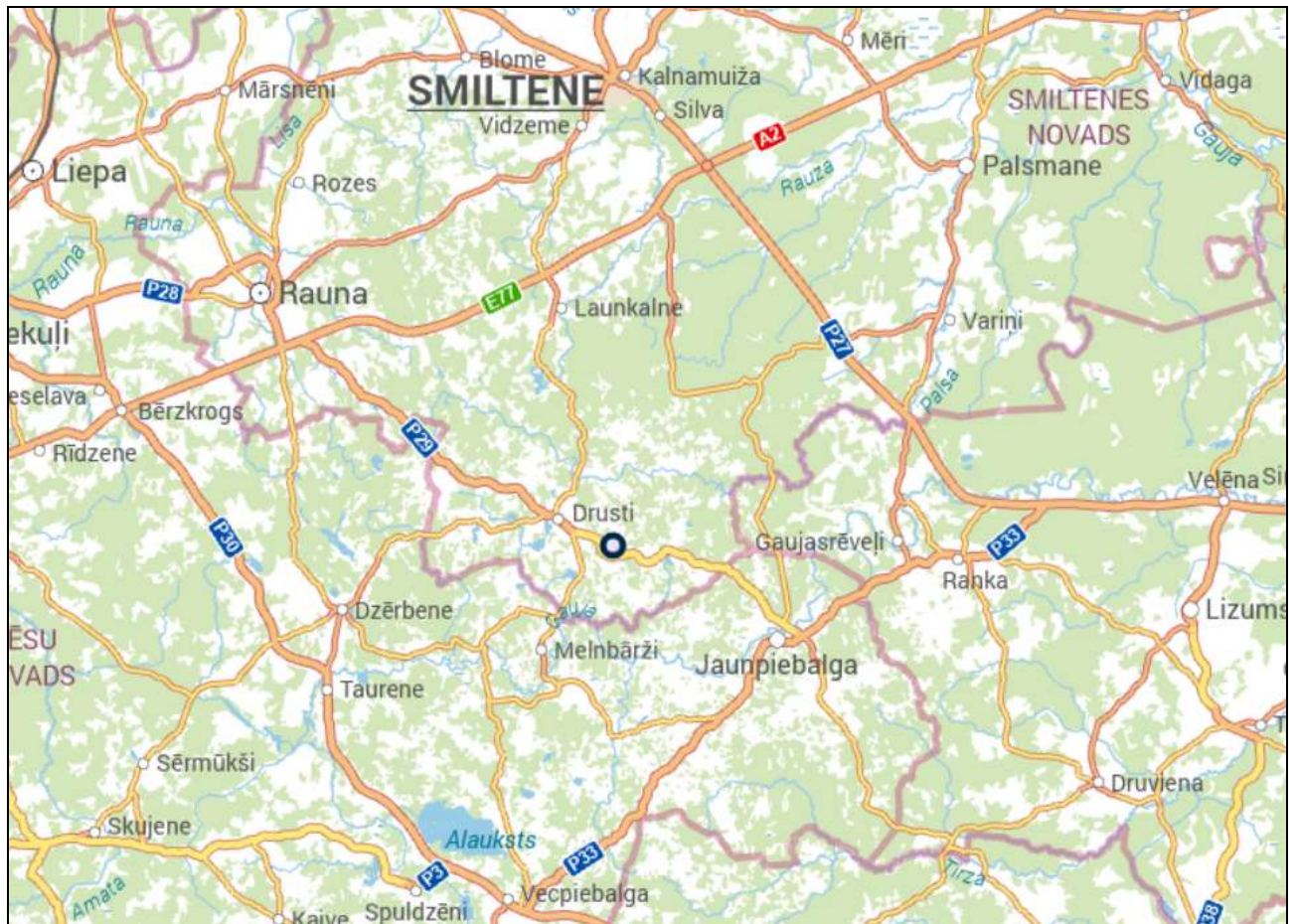
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 4248 008 0126 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža raksturojums
 - 4.2.6 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0126 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0126 003 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
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves ar zemi tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 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 Smiltenes novadā, Drustu pagastā, "Mazbērziņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Smiltenes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 4.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai Smiltenes novada pašvaldībai .
1.6 Īpašumtiesības	Smiltenes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90009067337. Pamats: 2022.gada 1.decembra Smiltenes novada pašvaldības uzziņa Nr.SNP/22/4.12/4310. Pamats būvju pievienošanai: 2025.gada 25.jūlija Valsts zemes dienesta izziņa Nr. 9-01/1497034-1/1.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0126 un kopējo platību 1,91 ha*, tai skaitā meža zeme 0,96 ha. Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 42480080126001 un kopējo platību 96,2m ² . Būve (pagrabs) ar kadastra apzīmējumu 42480080126003. * Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai, un apbūve sliktā tehniskā stāvoklī.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežu teritorija. Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauku viensēta ar piemājas un mežsaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000641478 apliecības kopija. Situācijas plāna kopija. Apgrūtinājumu plāna kopija. Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. Taksācijas apraksts. Sortimentu periodu plāns. Finanšu plūsmas plāns. www.latvija.lv www.geolatvija.lv www.ozols.gov.lv Nogabalu raksturojošie rādītāji. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdrukā.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000641478 III daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme par apgrūtinājumu - zemes īpašniekam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 42480080126002 (tiek pieņemts, ka atzīme nav spēkā, jo uz zemes vienības nav minētās būves, kā arī minētā būve nav atrodama VZD); VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmā un apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem:

	- aizsargājama koka (dižkoka) teritorija- 0,0138 ha; - elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,0398 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0398 ha. Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: <table border="1"> <tr> <td>1.</td> <td>7311040900 - ūdensnotekas (ūdenssteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.15 ha</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>7314010105 - vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.69 ha</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.03 ha</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.04 ha</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar vaists vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.40 ha</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>7313080300 - aizsargājama koka (dižkoka) teritorija - 0.01 ha</td> </tr> </table>	1.	7311040900 - ūdensnotekas (ūdenssteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.15 ha	2.	7314010105 - vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.69 ha	3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.03 ha	4.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.04 ha	5.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar vaists vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.40 ha	6.	7313080300 - aizsargājama koka (dižkoka) teritorija - 0.01 ha
1.	7311040900 - ūdensnotekas (ūdenssteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.15 ha												
2.	7314010105 - vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.69 ha												
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.03 ha												
4.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.04 ha												
5.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar vaists vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.40 ha												
6.	7313080300 - aizsargājama koka (dižkoka) teritorija - 0.01 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



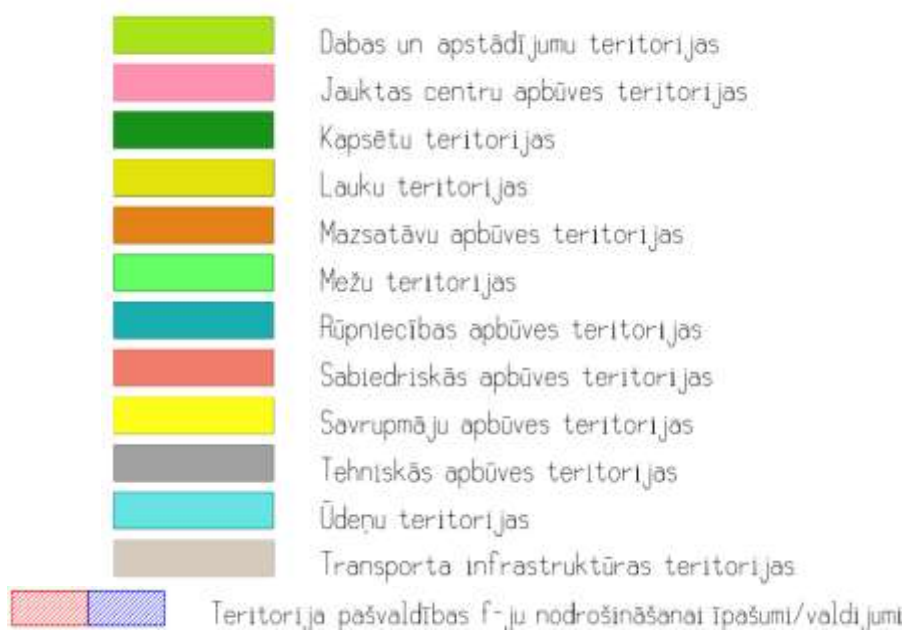
Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



ATĻAUTAS IZMANTOŠANAS TERITORIJAS



Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_50#nozoom

Izkopējums no dabas datu pārvaldības sistēmas



Informācijas avots: www.ozols.gov.lv

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0126 001



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Smiltenes novadā, Drustu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	robežojas	0,7	4,1	35,0	126,0

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts reģionālā autoceļa P29 Rauna (Vidzemes šoseja)- Drusti- Jaunpiebalga aptuveni ir 0,7 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 Smiltenes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0126 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1,91 ha*.

Zemes gabala eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,65	34,03
Meži	0,96	50,26
Zem ūdeņiem	0,02	1,05
Zeme zem ēkām	0,28	14,66
KOPĀ	1,910	100

* Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem.

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

Piebraukšana zemes vienībai no valsts reģionālā autoceļa P29 Rauna (Vidzemes šoseja)- Drusti- Jaunpiebalga puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu, tālāk aptuveni 0,7 km pa Pašvaldības ceļu Mazvilumi- Apiņi- Gatarta, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ēkas uzturēšanai, lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	42480080126
Kadastra grupas kods	4248008
Objekta veids	Uzmērīta zemes vienība
Perimētrs, m	560,49152175
Zemes vienības statuss	nekustamais īpašums
Nekustamā īpašuma kadastra numurs	42480080126
Nekustamā īpašuma nosaukums	Mazbērziņi
Reģistrētā kopējā platība, ha	1,91
Reģistrētā LIZ platība, ha	0,65



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,65 ha vai 34,03 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 18 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas.

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 0,96 ha jeb 50% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās slapjās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 150 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audzes.

4.2.6 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

VZD Kadastra informācijas sistēmā ir minēts, ka dzīvojamā māja, kas atrodas uz zemes vienības, ir elektrība. Taču apskatot īpašumu dabā, zemes gabalā nav konstatēts elektrības sadales skapis.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0126 001 apraksts

Ēka celta 1925.gadā (nav zināms ēkas nodošanas ekspluatācijā gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	114,8
Tilpums, m ³	312,0
Nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	96,2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	49,0
Palīgtelpas, m ²	47,2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris, monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka balki, brusas, koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka dēļu klājs virs koka sijām	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Slikts
Ārdurvis	Koka dēļu	Slikts
Iekšējās durvis	Nav zināms	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās un dabā konstatētās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	Krāsns, plīts
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

VZD Kadastra informācijas sistēmā ir minēts, ka dzīvojamā mājā, kas atrodas uz zemes vienības, ir elektrība. Taču apskatot īpašumu dabā, zemes gabalā nav konstatēts elektrības sadales skapis. Dzīvojamā māja netiek apdzīvota, tādēļ tiek pieņemts, ka elektrības mājā nav.

4.3.2 Būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0126 003 apraksts

Ēka celta 1925.gadā (nav zināms ēkas nodošanas ekspluatācijā gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	30,3
Tilpums, m ³	49
Nolietojums	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	18,1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris, monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons, akmens mūris līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velas	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Apbērts	Slikts
Jumta konstrukcija	-	-
Jumta segums	Apbērts	Slikts
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju nav.

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;
- ieņēmumu 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.

Lai to panāktu, vērtēšanas Objekts jāsadala nosacīti trīs daļās:

- Apbūve ar zemi;
- meža zeme;
- mežaudze.

Zemes ar apbūvi un meža zemes, tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.

Izmaksu pieejas zemes gabalu 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;
- 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 pieņēmumu 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 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 standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Drustu pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas meža zemju un lauksaimniecības zemju teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības lauku viensēta ar piemājas un mežsaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

ECB turpinās samazināt procentu likmi arī 2025.gadā. Finanšu tirgus prognozē, ka procentu likme nākamgad samazināsies vismaz par vienu līdz 1,5 procentpunktiem. ECB saglabā piesardzīgu pieeju, pielāgojot lēmumus ekonomikas izaugsmes palēninājumam un inflācijas stabilizācijai, vienlaikus atbalstot ekonomiku, lai nodrošinātu atbilstošu izaugsmes līmeni.

2024.gada 12.decembra ECB lēmums nozīmē, ka kredīti kļūs lētāki, un samazinātās procentu likmes veicinās aizdevumu pieejamību 2025.gadā. Pēc prognozēm, trīs mēnešu EURIBOR var samazināties līdz 1,6% nākamā gada trešajā ceturksnī.

Eksperti atzīst, ka augstas cenas saglabāsies. Lai gan inflācija mazliet stabilizējas, cenas pārtikai un citiem pamatpakalpojumiem joprojām var palikt augstas, ietekmējot ikdienas tēriņu paradumus un eksperts norāda, ka uzkrājumi kļūs mazāk izdevīgi. Noguldījumu likmes samazināsies, tātad atdeve no tradicionālajiem termiņnoguldījumiem un krājkontiem būs zemāka. Eksperts brīdina, ka tas var radīt izaicinājumus tiem, kuri paļaujas uz noguldījumiem kā drošu investīciju. Turklāt 2025.gadā palielināsies iedzīvotāju ienākuma nodoklis no 20% līdz 25,5%, kas samazinās peļņu. 2024.gada 12.decembrī, nolēma pazemināt procentlikmi par 0,25 procentpunktiem.

ECB padomes sēdē Frankfurtē nolēms, ka noguldījumu iespējas uz nakti likme tiks samazināta līdz 3%. Noguldījumu iespējas likme ir procentu likme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,15% un aizdevumu iespējas uz nakti likme - līdz 3,4%.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>)

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 2000 EUR/ha līdz 800 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- Zeme apbūvei. Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarūkusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuviņu tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk.
- Zeme lauksaimniecības vajadzībām. Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1200 EUR līdz pat 7000 EUR par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 4000 EUR līdz 9000 EUR, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 10000 EUR par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 4000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 2000 EUR par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 EUR līdz 6000 EUR par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 1800 EUR līdz 3500 EUR par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- Zeme mēžsaimniecībai (mēžizstrādei). Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsniem esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mēžsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par birstaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēdīgi un 2022.gada pirmajā pusē praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi ir trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020.gadu un tendence pieaugt meža zemes cenai joprojām turpinās. Kas ir saglabājis nemainīgs meža zemes tirgū, ir tas, ka par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsniem, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

2022.gada pirmajā pusgadā apaļo kokmateriālu cenas, izņemot papīrmalku un malku, bija sasniegušas vēsturisko cenu augstumu. Stabilizējoties ģeopolitiskai situācijai pasaulē, līdz ar to arī izveidojoties jaunām kokmateriālu piegādes ķēdēm, apaļo kokmateriālu cenas lēnām samazinās. Izņēmums ir papīrmalka un malka. Saasinoties enerģētiskai krīzei pasaulē, cenas mazvērtīgai koksnei, ko var izmantot kā kurināmo, turpināja kāpt, pārsniedzot vēsturiski augstākās cenas vairākkārtēji.

2023.gads iezīmējās ar cenu stabilizāciju visās kokmateriālu grupās, izņemot malku. Malka lēnām krīt cenā stabilizējoties energoresursu tirgum un iestājoties siltākam laikam. Kopumā apaļkoku tirgu var raksturot kā saspringtu, jo straujais apaļkoku iegādes cenu pieaugums un svārstības, darbaspēka trūkums un ģeopolitiskie

notikumi Eiropā rada lielu nedrošību mežizstrādātāju un pārstrādātāju vidū, gaidot strauju cenu kritumu. Mežizstrādātāju un pārstrādātāju bažas ir balstītas uz iepriekšējo gadu pieredzi, kad līdzīgos apstākļos pēc strauja cenu pieauguma notika tikpat straujš apaļo kokmateriālu cenu kritums, kā rezultātā tika radīti zaudējumi, kas dažiem uzņēmumiem bija kritiski lieli, izraisot uzņēmējdarbības pārtraukšanu.

Pēdējā gada laikā Drustu pagastā ir reģistrēti 16 darījumi ar ēku un būvju īpašumiem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies zemes gabalu pārdevuma cenas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Smiltenes novadā svārstās no 2500 EUR/ha līdz 5000 EUR/ha. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Smiltenes novadā svārstās no 1500 EUR/ha līdz 3000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Smiltenes novadā			X
2. Īpašuma novietojums Drustu pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala 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	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts nosacīti sadalot vērtējamo īpašumu trīs daļās: apbūve ar zemi 0,93ha platībā (tai skaitā, lauksaimniecības zeme 0,65ha un zeme zem ēkām – 0,028ha), mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals ar kopējo platību 0,98 ha (tai skaitā, mežs – 0,96ha un zeme zem ūdens – 0,02ha) un mežaudze.

Vērtēšanas Objekta atsevišķo sastāvdaļu nosacītās vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtēšanas objekta, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā. Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu un apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtība ir atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtību summa.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu un ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi).

5.5.1. Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku 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 faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Smiltenes novadā un Drustu pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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 meža zemes gabalam ar kopējo platību 0,98 ha

Adrese	Palsmanes pagasts, Smiltenes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	94740040504		
Pārdošanas laiks	01.2025.	Meža platība, ha	2.5
Pārdošanas cena, EUR	8000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.60	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 60 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Mārkalnes pagasts, Alūksnes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	36760060138		
Pārdošanas laiks	01.2025.	Meža platība, ha	1.87
Pārdošanas cena, EUR	6340	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.09	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0.07
		Pārējās zemes platība, ha	0.15

Adrese	Bilskas pagasts, Smiltenes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	94440070318		
Pārdošanas laiks	12.2024.	Meža platība, ha	0.7
Pārdošanas cena, EUR	2000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	0.80	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 300 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0.1

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

	Palsmanes pagasts, Smiltenes novads	Mārkaines pagasts, Alūksnes novads	Bilskas pagasts, Smiltenes novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	01.2025.	01.2025.	12.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	8000	6340	2000	
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	8000	6340	2000	
Zemes gabalu platība, ha	2.6	2.09	0.8	0.980
Meža zeme, ha	2.5	1.87	0.7	0.96
Meža zemes īpatsvars, %	96%	89%	88%	98%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3077	3033	2500	1946

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-10%	-10%	0%	
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-25%	-25%	-20%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	1%	4%	5%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	-8%	-8%	-8%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-37%	-39%	-18%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1938	1850	2050	1946
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				1900

5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves ar zemi vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku 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 tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Smiltenes novadā un Drustu pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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 apbūvei ar tā uzturēšanai paredzētu zemes gabalu ar kopējo platību 0,93ha

Objekts Nr.1. (Valka Z-187, ID-1950777). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Variņu pagastā (19 km no Smiltenes) sastāvs: 1-stāva koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 71,7 m². Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, nolietojums pēc VZD ir V4. Ēkā ir elektrība un krāšņu apkure. Īpašuma sastāvā ir divas palīgceltņes. Zemes gabals ar kopējo platību 0,59ha, nav aizaudzis. Māja ir jāremontē. Piebraukšana pa servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2025.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 7000 EUR.



Objekts Nr.2. (Valka Z-188, ID-2071952). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Trapenes pagastā (50 km no Smiltenes) sastāvs: 1-stāva koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 95,8m². Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, nolietojums pēc VZD ir V4. Ēkā ir elektrība un krāšņu apkure. Īpašuma sastāvā ir trīs palīgceltņes (tai skaitā pirts, saimniecības ēka un pagrabs). Zemes gabals ar kopējo platību 1,3ha, nav aizaudzis. Māja ir jāremontē. Piebraukšana pa servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2025.gada februārī, pārdošanas cena bija 9000 EUR.



Objekts Nr.3. (Valka Z-189, ID-2071952). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Bilskas pagastā (10,8 km no Smiltenes) sastāvs: 1-stāva koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 89,4m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, nolietojums pēc VZD ir 50%. Ēkā ir elektrība un krāšņu apkure. Īpašuma sastāvā ir viena palīgceltne (saimniecības ēka). Ir arī pirts, bet tā nav reģistrēta. Zemes gabals ar kopējo platību 0,6ha, ir aizaudzis. Māja ir jāremontē. Piebraukšana pa servītūta ceļu. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 10 000 EUR.



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	7000		9000		10000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada jūlijs	1.00	2025.gada februāris	1.00	2024.gada oktobris	1.00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	7000		9000		10000	
Zemes kopējā platība, ha	0.59		1.3		0.6	
Ēkas kopējā platība, m²	71.7		95.8		89.4	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	97.63		93.95		111.86	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums novada rajonā ...	Labāks	0.97	Sliktāks	1.05	Labāks	0.95
2. Novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Labāka	0.90
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0.98	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00

8. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1.01	Sliktākas	1.01	Sliktākas	1.01
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Mazāks	1.01	Lielāks	0.98	Mazāks	1.02
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.90	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.80	Labāks	0.80	Labāks	0.80
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
15. Palīgēkas ...	Labāka	0.95	Labāka	0.90	Labāka	0.95
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m²	60.53		60.13		59.28	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR				60.0		
			Platība, m²/ha	Aprēķinātā vērtība, EUR		
Vērtējamais zemes gabals, ha			0.930	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamā pamatceltne			96.20	5 772		
Vērtējamā(s) palīgceltne(s) (kad.apz.003)			18.10	0		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			5 800			

5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ieņēmumu (diskontētās naudas plūsmas metodi) pieeju. Ieņēmumu pieeja tiek attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

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

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

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

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00%. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir vidēji 4.5%. Latvijā, pateicoties A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēnu, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos

uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

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

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

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

Kc – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

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

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

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošās darbības:

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

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

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

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

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 9,5 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8,0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 9,0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 20%;

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

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

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

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

5.3.meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

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

Diskonta likme:

Risku grupa	Risks	Risku ietekme								
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.35%	0.75%	1.00%	2.40%	4.50%
Finansiāla	peļņas %									4.50%
	aizņemtā kapitāla %	0.00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 11.06.2025)								2.40%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0.15%						
	Iespējams apaļu kokmateriālu cenu samazinājums			0.15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0.15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi		0.05%							
	Kukaiņu bojājumi	0.00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0.05%							
	Ūdens ietekme			0.15%						
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%								
	Apgrūtinājumi	0.00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtnē, jaunaudzes)	0.00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0.25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0.15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums			0.15%						
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								
Kopā		0.00%	0.10%	0.90%	0.25%	0.00%	0.00%	0.00%	2.40%	4.50%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8.15%.

leņēmumi:

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

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums.

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2025-2029	0	70	-70	465
2	2030-2034	0	70	-70	
3	2035-2039	437	426	11	
4	2040-2044	0	70	-70	
5	2045-2049	0	70	-70	
6	2050-2054	0	70	-70	
7	2055-2059	0	70	-70	
8	2060-2064	19 259	8 031	11 228	
9	2065-2069	0	58	-58	
10	2070-2074	0	365	-365	
11	2075-2079	0	58	-58	
12	2080-2084	0	58	-58	
13	2085-2089	0	58	-58	
14	2090-2094	0	58	-58	
15	2095-2099	0	70	-70	
16	2100-2104	2 514	1 765	749	
17	2105-2109	889	674	215	
18	2110-2114	0	70	-70	
19	2115-2119	0	70	-70	
20	2120-2124	0	70	-70	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1.pielikumā.

5.5.4 iegūto rezultātu apkopojums

Aprēķina pieeja	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu pieeja apbūvei un tā uzturēšanai piemērotam zemes gabalam ar kopējo platību 0,93 ha, EUR	5 800
Salīdzināmo darījumu pieeja mežsaimniecībā izmantojamam zemes gabalam ar kopējo platību 0,98 ha, EUR	1 900
leņēmumu pieeja mežaudzei (noapaļojot), EUR	465
Vērtējamā nekustamā īpašuma kopējā tirgus vērtība (noapaļoti), EUR	8 165

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) 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 pārlicību:

- 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 4248 008 0126, kas atrodas **Smiltenes novadā, Drustu pagastā, "Mazbērziņi"** un reģistrēts Drustu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000641478, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2025.gada 4.septembrī** ir

8 165 (astoņi tūkstoši viens simts sešdesmit pieci) **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 zemes gabala 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. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

Svetlana Anča

Vērtētāja palīgs

Alise Ozere

Vērtētāja palīgs

Oļegs Aleksejevs
Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.6
mežaudzes vērtēšanā
Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu
savienības sertifikāts Nr.494M

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Inga Zujeva 05.08.2025 14:56:46

VIDZEMES RAJONA TIESA

Drustu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000641478

Kadastra numurs: 4248 008 0126

Adrese: "Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42480080126). <i>Žurn. Nr. 300005755421, lēmums 14.12.2022, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		1.91 ha
2.1.	Būve (kadastra apzīmējums 42480080126001).		
2.2.	Būve (kadastra apzīmējums 42480080126003). <i>Žurn. Nr. 300008367256, lēmums 30.07.2025, tiesnese Lolita Marovska</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009067337.	1	
1.2.	Pamats: 2022.gada 1.decembra Smiltenes novada pašvaldības uzziņa Nr.SNP/22/4.12/4310. <i>Žurn. Nr. 300005755421, lēmums 14.12.2022, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
2.1.	Pamats būvju pievienošanai: 2025.gada 25.jūlija Valsts zemes dienesta izziņa Nr. 9-01/1497034-1/1. <i>Žurn. Nr. 300008367256, lēmums 30.07.2025, tiesnese Lolita Marovska</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - zemes īpašniekam nepiederošas būves ar kadastra apzīmējumiem 42480080126001, 42480080126002 un 42480080126003. Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: III daļas 1.iedaļa 1.1 (300008367256); III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008367256) <i>Žurn. Nr. 300005755421, lēmums 14.12.2022, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
1.1.	Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 42480080126002. <i>Žurn. Nr. 300008367256, lēmums 30.07.2025, tiesnese Lolita Marovska</i>		
1.2.	Pamats: 2022.gada 1.decembra Smiltenes novada pašvaldības uzziņa Nr.SNP/22/4.12/4310. <i>Žurn. Nr. 300005755421, lēmums 14.12.2022, tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1.	Grozīts 3. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300005755421, 14.12.2022), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2025.gada 25.jūlija Valsts zemes dienesta izziņa Nr. 9-01/1497034-1/1. Aktualizēts Saisīts ar ierakstu: III daļas 1.iedaļa 1.1 (300008367256) <i>Žurn. Nr. 300008367256, lēmums 30.07.2025, tiesnese Lolita Marovska</i>		

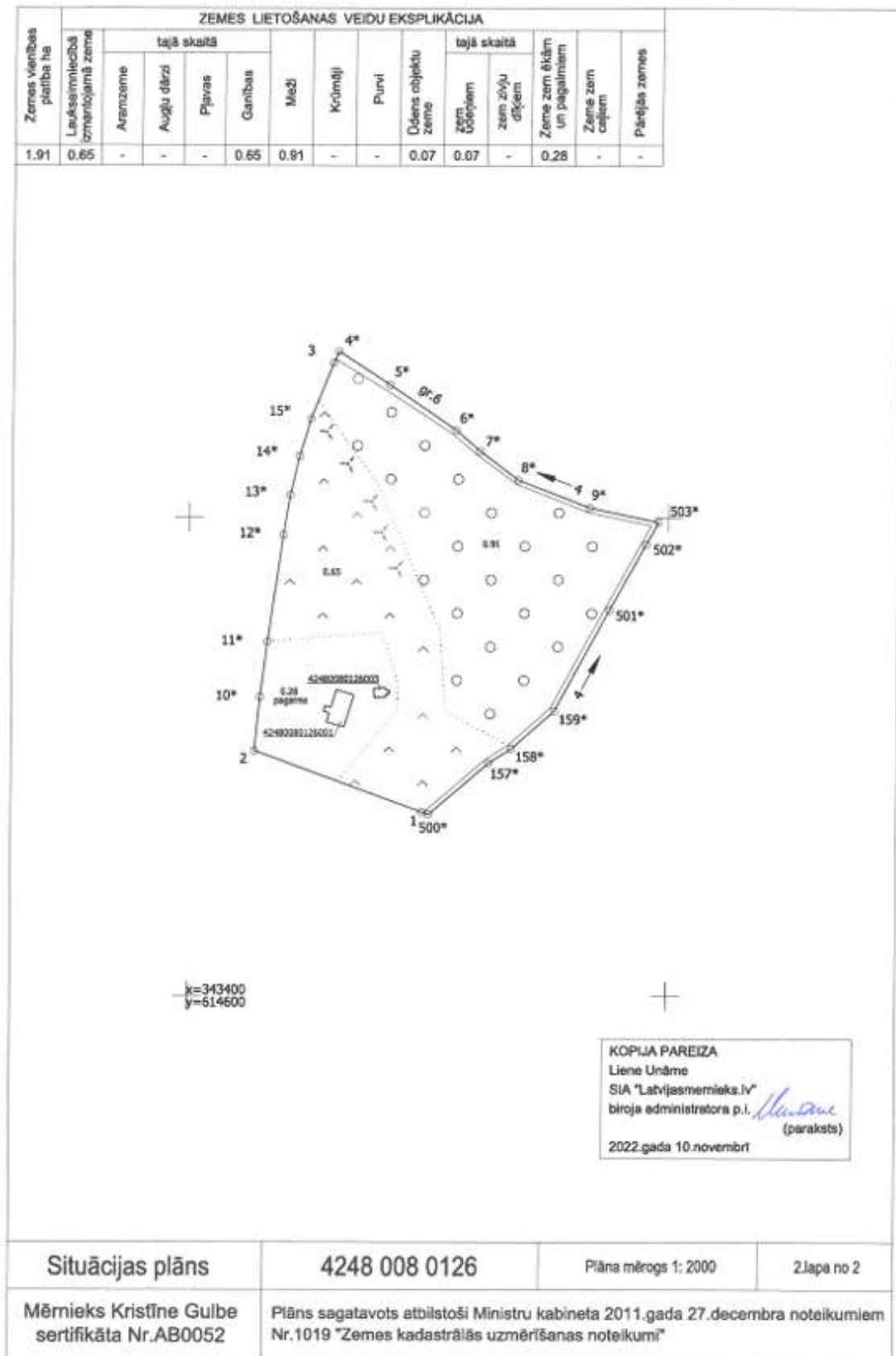
LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4248 008 0126
Adrese: "Mazbērziņi", Drustu pagasts, Smiltenes novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 4.jūlijā
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība: 1.91 ha

Dokumenta oriģinālu 2022.gada 1.novembrī
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu
parakstīja mērmieks K.Gulbe
Dokuments reģistrēts NĪVKIS 2022.gada 7.novembrī



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4248 008 0126
Adrese: "Mazbērziņi", Drustu pagasts, Smiltenes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311040900 - ūdensnotekas (ūdenssūču regulēta posma un speciāli rakta gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.15 ha
2.	7314010105 - vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.69 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.03 ha
4.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.04 ha
5.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.40 ha
6.	7313080300 - aizsargājama koka (dīžkoka) teritorija - 0.01 ha

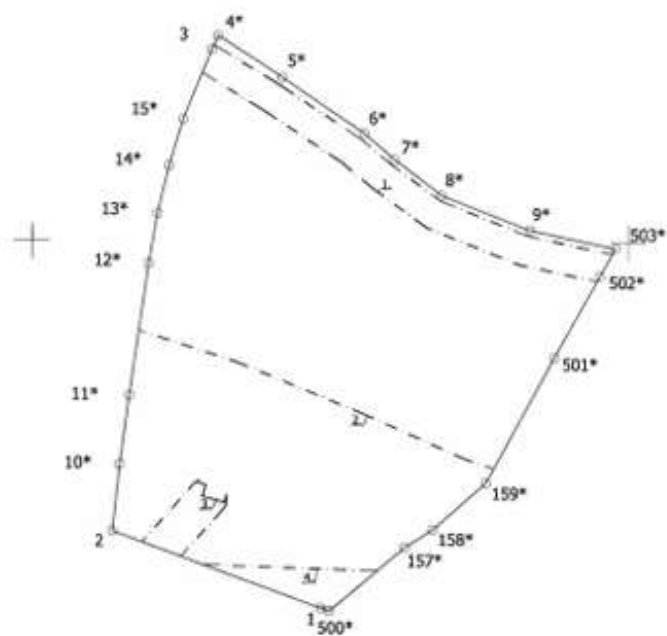
Piņā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022.gada 20.oktobrī

Piņā mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.91 ha

Dokumenta oriģinālu 2022.gada 1.novembrī
ar drošu elektronisko parakstu un laika zīmogu
parakstīja mērnīks K.Gulbe
Dokuments reģistrēts NĪVKIS 2022.gada 7.novembrī

KOPIJA



x=343400
y=614600

apgrūtinājumu plāns

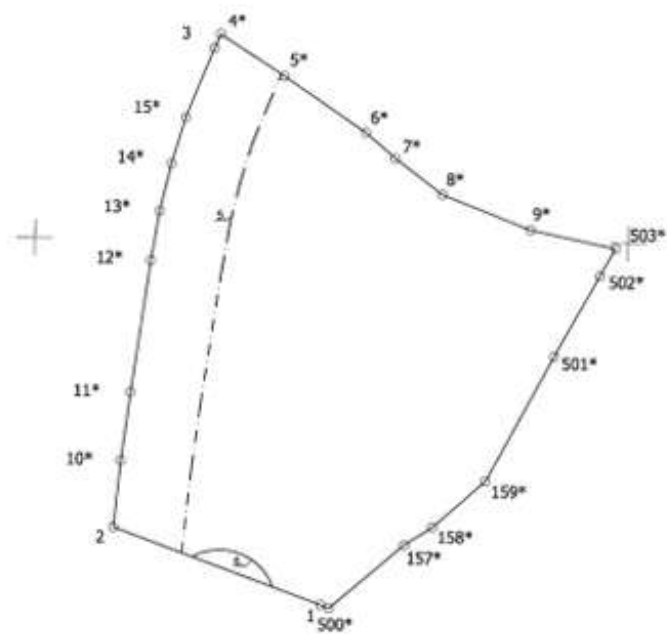
4248 008 0126

Plāna mērogs 1: 2000

2.lapa no 3

Izstrādātājs Kristīne Gulbe
sertifikāta Nr.AB0052

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"


$$\begin{array}{r} x=343400 \\ y=614600 \end{array}$$

KOPIJA PAREIZA
Liene Unāme
SIA "Latvijasmernieks.lv"
biroja administrators p.i. 
(paraksts)
2022.gada 10.novembrī

Apgrūtinājumu plāns	4248 008 0126	Plāna mērogs 1: 2000	3.lapa no 3
Mēriņieks Kristīne Gulbe sertifikāta Nr.AB0052	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....42480080126001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:....."Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.05.2025

Izdrukas ID: 390002854063	Izdrukas datums: 01.07.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojums:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti, Neregistrē – atbilstošā normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42480080126001

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

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42480080126001

10.1.1. Adrese:....."Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....96.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....114.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

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

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

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1925

10.1.11. Nolietojums:.....V4

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....01.07.2025

10.1.13. Apsekošanas datums:.....09.05.2025

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:.....

42480080126

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:.....42480080126001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100102	Individuālais dzīvojamais mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 42480080126001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Aļmenis mūris, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātnē, lentveidā)	1988
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brūsi, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka daļi	1988
Pārsegumi	Koka daļu klājs virs koka sijām	1988
Funkta nesošā konstrukcija	Koks	1988
Funkta segums	Azbestcimenta lokšnes	1988
Fasāde	Koka apdares daļi, Krāsojums	1988

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42480080126001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	114.8 apbūves laukuma kv.m	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	96.2 kv.m	Nav	Nav
Izdrukas ID: 390002854063		Izdrukas datums: 01.07.2025		2 no 3

Skaidrojums:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti, Neregistrē – atbilstošā normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

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

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Augstums	Nav	6.5 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	312 kub.m	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	42480080126001
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	96.2
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	96.2
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	96.2
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	96.2
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	49
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	47.2
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42480080126001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvojamā
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	96.2
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	09.05.2025
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:.....	42480080126001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	42480080126

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42480080126001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	2.51	2.73	9.3	Nav
2	Pieņemamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	2.51	2.73	20.4	Nav
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.62	2.51	2.73	12.5	Nav
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.62	2.51	2.73	18.2	Nav
5	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.62	2.51	2.73	18.3	Nav
6	Veranda	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	2.55	2.55	6.3	Nav
7	Vertuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.62	2.51	2.73	11.2	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	42480080126001
---------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aplure. Vietējā Krāns	Apvidū ir konstatēts	
Aplure. Vietējā Pils	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizēta	Apvidū ir konstatēts	

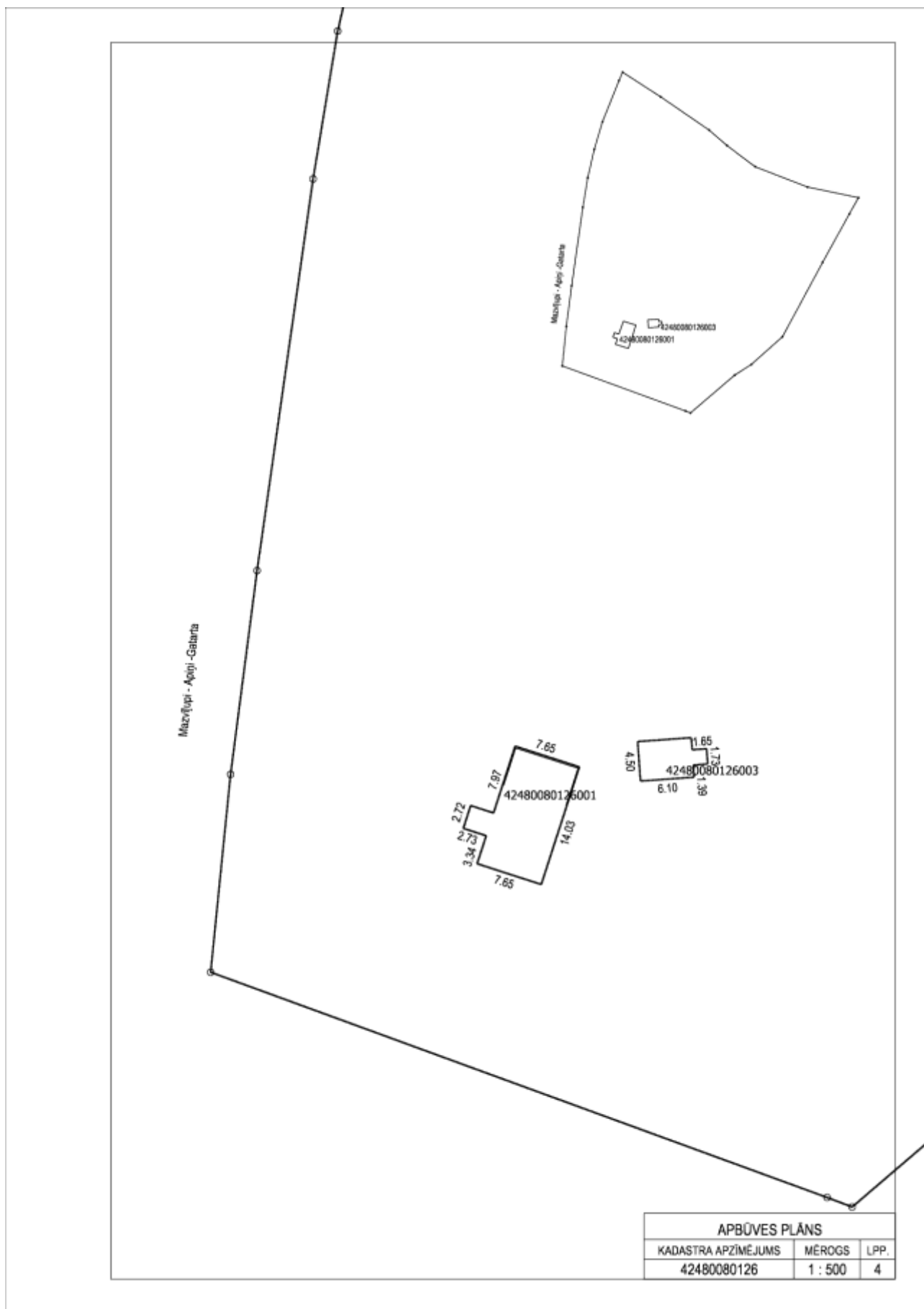
18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	09.05.2025
-------------------------------------	------------

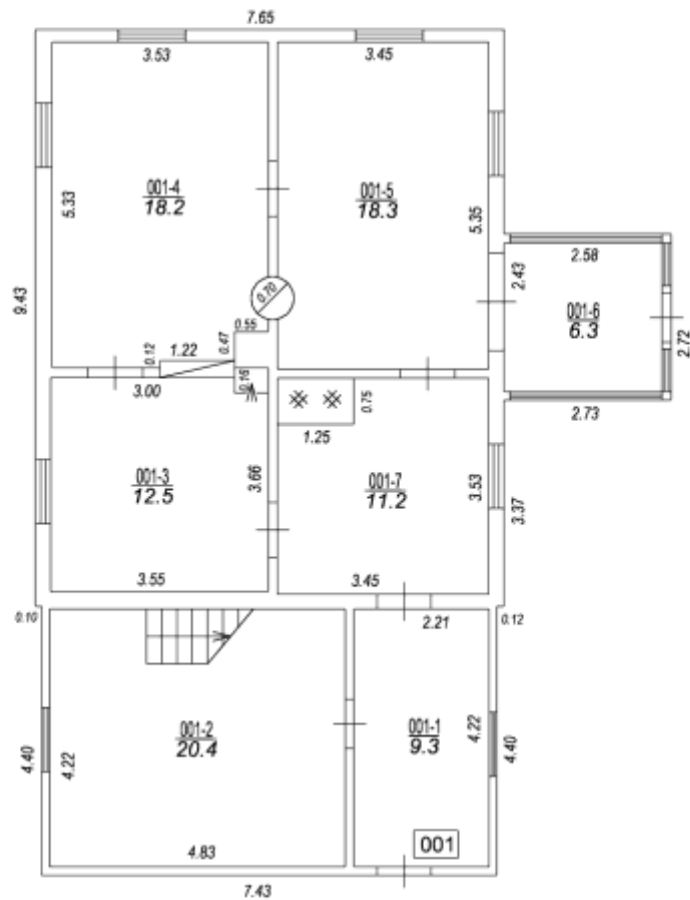
Izdrukas ID: 390002854063	Izdrukas datums: 01.07.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojums:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti, Neregistrē – atbilstoš normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

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





STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
42480080126001	1	1 : 100	5

42480080126001_20250509_EF_1



42480080126001_20250509_EF_2



VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....42480080126003
Nosaukums:.....Pagrabs
Adrese:....."Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.05.2025

Izdrukas ID: 390002854078	Izdrukas datums: 01.07.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojums:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti, Neregistrē – atbilstošā normatīvajam aktiem dati netiek reģistrēti

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42480080126003

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

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42480080126003

10.1.1. Adrese:....."Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Pagrabs

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....18.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....30.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....0

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

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

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

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1925

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....01.07.2025

10.1.13. Apsekošanas datums:.....09.05.2025

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:.....

42480080126

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:.....42480080126003

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740201	Ēkas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), samniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 42480080126003:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Panāti	Akmens mūra, Monolītais dzelzsbetons, betons (pāļi, lentveida)	1988
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūra līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons	1988
Pārsegumi	Betons, dzelzsbetons, ķieģeļu mūra veltes	1988

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42480080126003 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	30.3 apbūves laukums kv.m	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	18.1 kv.m	Nav	Nav
Augstums	Nav	2.5 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	49 kub.m	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002854078	Izdrukas datums: 01.07.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojums:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti, Neregistrē – atbilstoš normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

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

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	42480080126003
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	18.1
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	18.1
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu paligtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	18.1
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	18.1
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas paligtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	42480080126003001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Pagrabs
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:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	18.1
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	09.05.2025
16.1.8. Eksploatacijā 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:.....	42480080126003
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	42480080126

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42480080126003001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ieeja	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.13	2.13	2.13	2.1	Nav
2	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.59	1.1	2.07	1.6	Nav

18. Labiekārtojumi

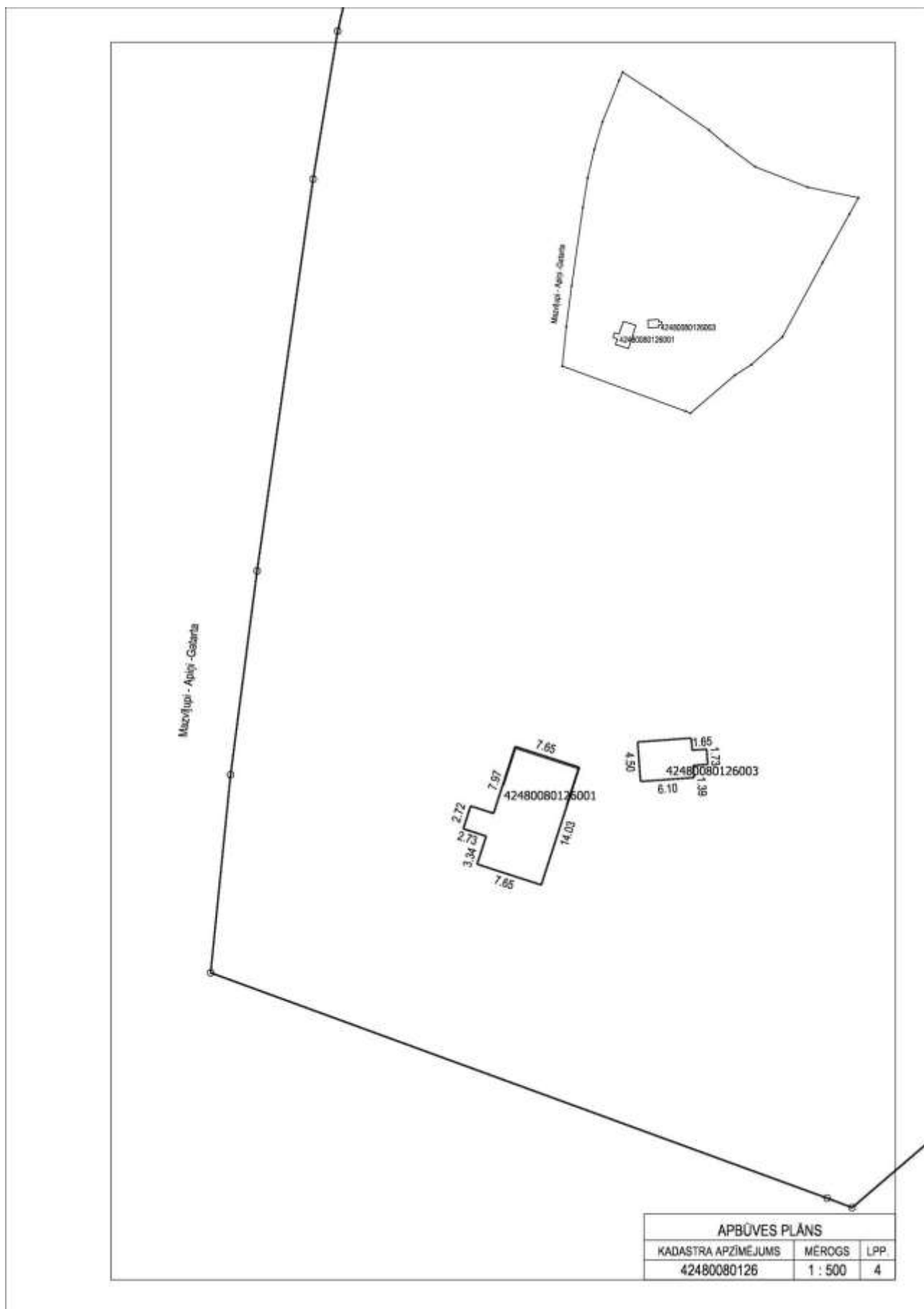
18.1. Nevienai būvei labiekārtojumi nav reģistrēti

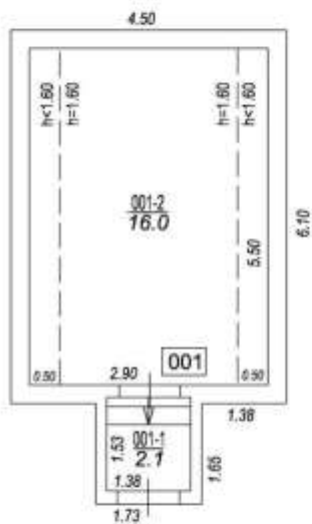
Izdrukas ID: 390002854078	Izdrukas datums: 01.07.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti, Neregistrē – atbilstoš normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

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





STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
42480080126003	-1	1 : 100	5

42480080126003_20250509_EF_1





**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

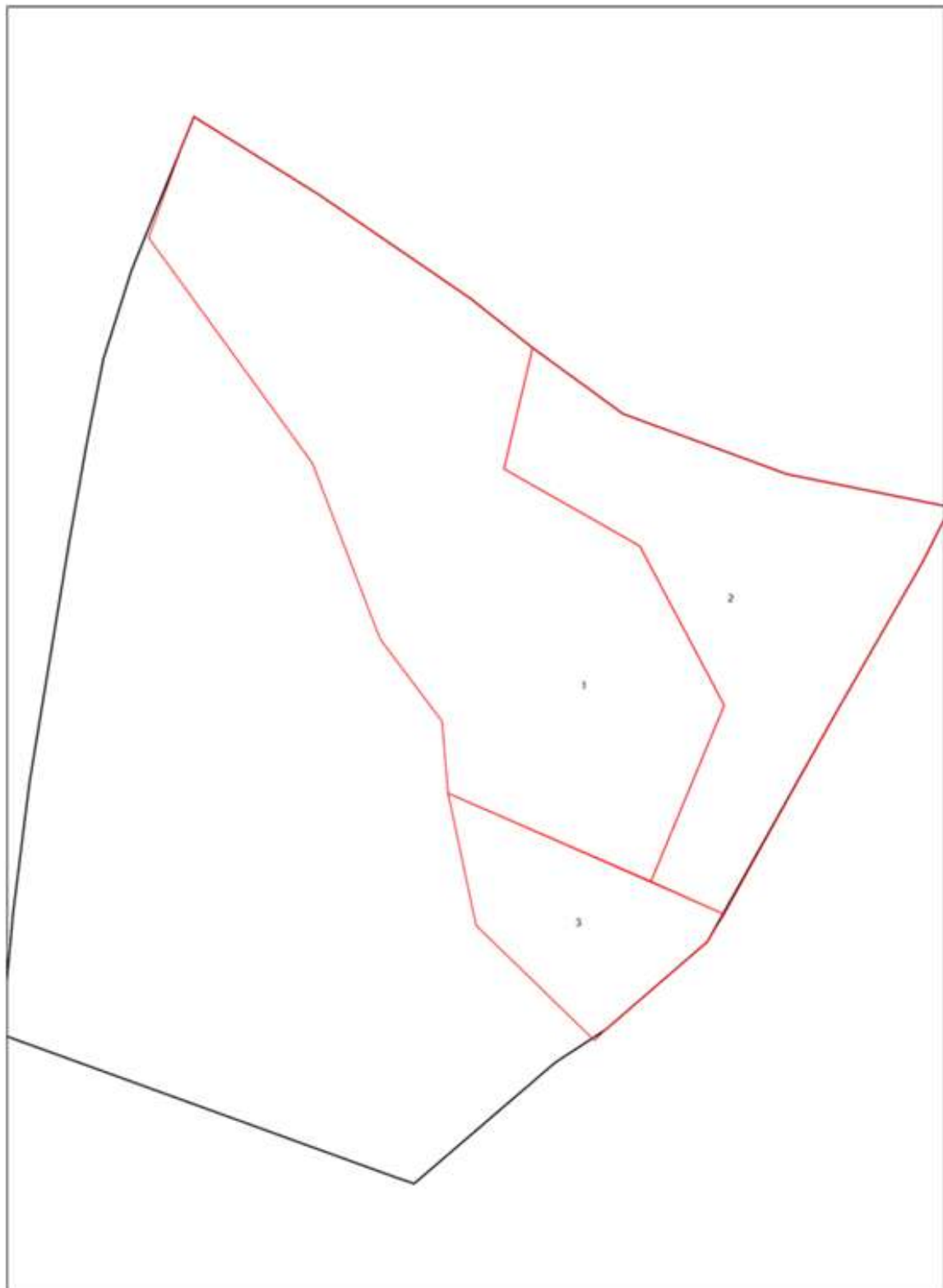


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LĪVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšanā saņemšanas kārtība"

Sis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



Zemes vienība: 42480080126 Mērogs: 1:789

42480080126

01.09.2025

lpp 2 no 2

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Drustu pag.**

Kadastrs: **42480080126**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.56 Taks.g: 2025 Z.kat: Mežaudze AAT: Platlapju kūdren Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caumērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Bērzs	35	17	18	16	133	75	67	705
						16	133	75	67	705

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.29 Taks.g: 2025 Z.kat: Mežaudze AAT: Platlapju kūdren Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caumērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	90	Bērzs	35	15	17	9	71	21	39	509
I	10	Baltalksnis	35	15	17	1	8	2	4	57
						10	79	23	43	566

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 0.11 Taks.g: 2025 Z.kat: Mežaudze AAT: Platlapju kūdren Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caumērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	54	Bērzs	35	17	18	12	100	11	50	529
I	46	Apse	35	21	22	8	85	9	24	231
						20	185	20	74	760

Platība, ha **0.96**

Kopējā krāja, m3: **118.06**

Sortimentu periodu plāns

05.09.2025

Drustu pag.

Kods	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krija							Vērtība						
42480080126	1-1-0	0.56				Rozāns	Vidēja	Tievs	P.Malka	Malka	Kopā	Adikums	Rozāns	Vidēja	Tievs	P.Malka	Malka	kopā	
2060-2064	Kalkāns - pēc vecuma				Bērzs	13.75	20.64	45.82	60.24	30.65	171.08	10.59	1 649.64	2 477.27	4 121.64	3 305.18	1 185.55	12 748.27	
2100-2104	Koljās kopšanas cirta - pēc āmraizskuma				Bērzs	0.21	0.77	4.44	23.79	7.11	36.33	3.07	20.68	62.55	309.91	1 305.36	277.47	2 150.94	
Kods	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krija							Vērtība						
42480080126	1-2-0	0.29				Rozāns	Vidēja	Tievs	P.Malka	Malka	Kopā	Adikums	Rozāns	Vidēja	Tievs	P.Malka	Malka	kopā	
2060-2064	Kalkāns - pēc vecuma				Bērzs	3.01	5.32	14.42	22.36	0.95	55.96	3.58	361.67	839.05	1 297.52	1 229.82	386.09	3 913.15	
2060-2064	Kalkāns - pēc vecuma				Baltakme	0.30	1.33	1.95	0.00	2.65	5.44	0.37	15.46	69.26	60.28	0.00	103.39	248.39	
2100-2109	Koljās kopšanas cirta - pēc āmraizskuma				Bērzs	0.06	0.29	1.80	10.28	3.04	15.49	1.31	9.34	35.28	161.91	963.87	118.54	886.94	
Kods	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krija							Vērtība						
42480080126	1-3-0	0.11				Rozāns	Vidēja	Tievs	P.Malka	Malka	Kopā	Adikums	Rozāns	Vidēja	Tievs	P.Malka	Malka	kopā	
2060-2064	Kalkāns - pēc vecuma				Apes	2.37	1.88	0.06	1.94	0.63	7.46	0.43	123.24	96.84	34.19	77.84	24.57	356.68	
2060-2069	Koljās kopšanas cirta - pēc āmraizskuma				Apes	1.09	2.92	2.05	1.84	1.24	8.34	0.57	96.51	151.88	106.41	73.71	46.46	437.04	
2060-2064	Kalkāns - pēc vecuma				Bērzs	2.17	3.22	7.70	8.53	4.71	26.33	1.64	290.62	388.67	692.81	468.20	183.57	1 961.07	
2100-2104	Koljās kopšanas cirta - pēc āmraizskuma				Bērzs	0.04	0.15	0.87	4.67	1.40	7.14	0.60	5.04	18.18	78.55	250.41	54.50	412.67	

05.09.2025

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2025-2029				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	70
Vidējā ceļa nauda <u>paļvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m ³				
Vidējā ceļa nauda <u>starpoktē</u> : 0.00 €/m ³				
				<i>Tiņo ienākumi: -70 €</i>
2030-2034				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	70
Vidējā ceļa nauda <u>paļvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m ³				
Vidējā ceļa nauda <u>starpoktē</u> : 0.00 €/m ³				
				<i>Tiņo ienākumi: -70 €</i>
2035-2039				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķerslaukuma	0.1	9	437	356
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.56 €/m ³		9	437	426
Vidējā ceļa nauda <u>paļvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m ³				
Vidējā ceļa nauda <u>starpoktē</u> : 9.00 €/m ³				
				<i>Tiņo ienākumi: 11 €</i>
2040-2044				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	70
Vidējā ceļa nauda <u>paļvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m ³				
Vidējā ceļa nauda <u>starpoktē</u> : 0.00 €/m ³				
				<i>Tiņo ienākumi: -70 €</i>
2045-2049				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	70
Vidējā ceļa nauda <u>paļvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m ³				
Vidējā ceļa nauda <u>starpoktē</u> : 0.00 €/m ³				
				<i>Tiņo ienākumi: -70 €</i>
2050-2054				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	70
Vidējā ceļa nauda <u>paļvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m ³				
Vidējā ceļa nauda <u>starpoktē</u> : 0.00 €/m ³				
				<i>Tiņo ienākumi: -70 €</i>
2055-2059				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m ³		0	0	70
Vidējā ceļa nauda <u>paļvenajā cirtē</u> : 0.00 €/m ³				
Vidējā ceļa nauda <u>starpoktē</u> : 0.00 €/m ³				
				<i>Tiņo ienākumi: -70 €</i>
2060-2064				
Kalcicirte - pēc vecuma	1.0	265	19 259	7 961
Stādāmais materiāls	1.0	0	0	0
Atjaunošanas darbs	1.0	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastrukturās izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12

05.09.2025

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.68 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 42.63 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		265	19 259	8 031
				<i>Tīro ienākumi: 11 228 €</i>
2065-2069				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	58
				<i>Tīro ienākumi: -58 €</i>
2070-2074				
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	307
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	365
				<i>Tīro ienākumi: -365 €</i>
2075-2079				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	58
				<i>Tīro ienākumi: -58 €</i>
2080-2084				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	58
				<i>Tīro ienākumi: -58 €</i>
2085-2089				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	58
				<i>Tīro ienākumi: -58 €</i>
2090-2094				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	58
				<i>Tīro ienākumi: -58 €</i>
2095-2099				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā ceļa nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	70
				<i>Tīro ienākumi: -70 €</i>
2100-2104				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.7	43	2 514	1 695
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12

05.09.2025

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Āpaļa kokmateriālu vidējā vērtība: 58.47 €/m³ Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u>: 19.05 €/m³		43	2 514	1 765
				Tīrie ienākumi: 749 €
2105-2109				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.3	15	889	604
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļa kokmateriālu vidējā vērtība: 59.27 €/m³ Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u>: 19.00 €/m³		15	889	674
				Tīrie ienākumi: 215 €
2110-2114				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļa kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	70
				Tīrie ienākumi: -70 €
2115-2119				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļa kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	70
				Tīrie ienākumi: -70 €
2120-2124				
Administratīvās izmaksas	1.0	0	0	29
Infrastruktūras izmaksas	1.0	0	0	29
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.0	0	0	12
Āpaļa kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda <u>galvenajā cirtē</u>: 0.00 €/m³ Vidējā celma nauda <u>starpcirtē</u>: 0.00 €/m³		0	0	70
				Tīrie ienākumi: -70 €
Āpaļa kokmateriālu vidējā vērtība: 69.58 €/m³ Tīrie ienākumi: 10 848 €		Kopā:	332	23 099
				12 251

42480090126



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42480080126	Mazbērziņi	1.91 ha	100000641478	-	Drustu pagasts, Smiltenes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42480080126	1/1	"Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.9100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	18

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
42480080126001	1/1	"Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132	Dzīvojamā māja
42480080126003	1/1	"Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132	Pagrabs

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.9100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6500
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.6500
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.9100
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0700
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0700
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2800
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	1.9100	ha
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0138	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0398	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0398	ha
Mērniecība					
Mērniecības metode		Mērnieks		Uzmērīšanas datums	
uzmērīts LKS-92TM		Kristīne Gulbe		04.07.2022	

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums												
42480080126001	1/1	"Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132	Dzīvojamā māja												
<table><tr><td>Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):</td><td>96.2</td></tr><tr><td>Galvenais lietošanas veids:</td><td>1110 - Viena dzīvokļa mājas</td></tr><tr><td>Būves tips:</td><td>11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2</td></tr><tr><td>Uzbūvēšanas gads:</td><td>1925</td></tr><tr><td>Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):</td><td>-</td></tr><tr><td>Ēkas apsekošanas datums:</td><td>09.05.2025</td></tr></table>				Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	96.2	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:	1925	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	Ēkas apsekošanas datums:	09.05.2025
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	96.2														
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:	1925														
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-														
Ēkas apsekošanas datums:	09.05.2025														

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	96.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	96.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	96.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	96.2
Dzīvojamā platība (kv.m.):	49
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	47.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	01.07.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42480080126001001	-

Ēkas vēsture

Ēkas litrs	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	312.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	6.5 m	-	-
Apbūves laukums	-	114.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par būves tiesiskā valdītāja reģistrāciju nenoskaidrotas piederības būvei	04.07.2025	11-22-V/60	Valsts zemes dienests, Vidzemes reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.03.2025	SNP/25/4.12/852	Smiltenes novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.03.2025	4296726	Smiltenes novada pašvaldība; p.p. Daina Kļaviņa
Cits apliecinājums	27.03.2025	SNP/25/4.12/841	Smiltenes novada pašvaldība
Cita veida dokuments	30.03.2003	-	Pašvaldības precizētie ēku pārskata saraksti

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1988
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balki, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1988
Pārsegumi	Koka dēļu klājs virs koka sijām	1988
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1988
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1988
Fasāde	Koka apdares dēļi, Krāsojums	1988

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	09.05.2025
---------	------------

42480080126003	1/1	"Mazbērziņi", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132	Pagrabs
----------------	-----	--	---------

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009067337	Smiltenes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	42480080126	Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Drustu pagasta zemesgrāmata	30.07.2025	-
Drustu pagasta zemesgrāmata	14.12.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par būves tiesiskā valdītāja reģistrāciju nenoskaidrotas piederības būvei	04.07.2025	11-22-V/60	Valsts zemes dienests, Vidzemes reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.03.2025	4296726	Smiltenes novada pašvaldība; p.p. Daina Kļaviņa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.03.2025	SNP/25/4.12/852	Smiltenes novada pašvaldība
Cits apliecinājums	27.03.2025	SNP/25/4.12/841	Smiltenes novada pašvaldība
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	21.03.2025	11-09-Z/1436	VZD ZRP
Zemes robežu plāns	01.11.2022	-	Sertificēta mērniece Kristīne Gulbe
Apgrūtinājumu plāns	01.11.2022	-	Sertificēta mērniece Kristīne Gulbe
Situācijas plāns	01.11.2022	-	Sertificēta mērniece Kristīne Gulbe
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.10.2022	-	Smiltenes novada pašvaldība; p.p. Zunde Alda
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	04.07.2022	-	Sertificēta mērniece Kristīne Gulbe
Robežas noteikšanas akts	04.07.2022	-	Sertificēta mērniece Kristīne Gulbe
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	27.05.2022	336	Smiltenes novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	24.09.2014	13.13.	Raunas novada dome
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	25.06.2014	7.5.	Raunas novada dome
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	02.04.2014	11-09-V1/333	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	16.09.2008	13	Drustu pagasta padome
Cita veida dokuments	30.03.2003	-	Drustu pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	04.03.1992	20/11	Drustu pagasta TDP

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



Saturs

Pilsētas

-  Valstspilsēta
-  Novada pilsēta
-  Novads
-  Pagasts
-  Ciems
-  Latvijas Republikas teritorija

Adrešu punkti

-  Ēka
-  Apbūvei paredzēta zemes vienība

Galveno ceļu viduslīnijas

-  Valsts galvenais autoceļš
-  Valsts pirmās šķiras autoceļš
-  Valsts otrās šķiras autoceļš

Ielas un ceļi

-  Pašvaldības ceļš
-  Iela

Inženierbūves (punkti) KK

-  Uzmērīta inženierbūve (punkts)
-  Vektorizēta inženierbūve (punkts)
-  Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
-  Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

-  Uzmērīta inženierbūve (līnija)
-  Vektorizēta inženierbūve (līnija)
-  Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
-  Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (laukumi) KK

-  Uzmērīta inženierbūve (laukums)
-  Vektorizēta inženierbūve (laukums)
-  Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
-  Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ēkas KK

-  Uzmērīta ēka
-  Vektorizēta ēka
-  Uzmērīta pazemes ēka
-  Vektorizēta pazemes ēka
-  Ceļa servitūta teritorijas KK
-  Ēku servitūta teritorijas KK
-  Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS IPASUMU VERTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LNA/2016/13
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.legova.org

Te

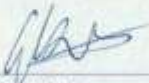
Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

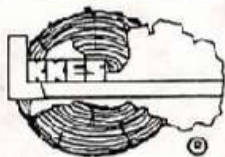


Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LĪVA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .

	LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA	 EN ISO/IEC 17024 53:290
LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS		
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS		
NR. <u>23</u>		
<u>Arnis Keilis</u>		
vārds, uzvārds		
<u>150366-11084</u>		
personas kods		
<u>Nekustamā īpašuma vērtēšana</u>		
sertificējamā darbība		
Darbība sertificēta no		
<u>1997. gada 3. decembra</u>		
datums		
Sertifikāts piešķirts		
<u>2023. gada 17. maijā</u>		
datums		
Sertifikāts derīgs līdz		
<u>2028. gada 16. maijam</u>		
datums		
		
	<u>Dainis Funsts</u>	
	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"		



**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**
/vārds, uzvārds/

Personas kods: 170378-12813

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība”
Sertifikācijas biroja 2020. gada 08. maija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Kompetences sertifikāta saņēmējs pierādījis savas zināšanas teorijā un iemaņas praktiskajā
darbā augošas koksnes krājas un kvalitātes noteikšanā.

Sertifikāts izsniegts 2020. gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

Sertifikācijas biroja direktora 2020. gada 09. novembra lēmums Nr. DL20-36.

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 7100

Sertifikātu lieto atbilstoši izmantošanas noteikumiem.
Pielikums uz 2 lapām ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs



Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LĪVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšanā saņemšanas kārtība"

Sis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu