

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

# **Gulbenes novada Rankas pagasta Rankā, “Jaunalderi”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 27. decembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Gulbenes novada Rankas pagasta Rankā, “Jaunalderi”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	5084 008 0499	Rankas pagasta ZG nodalījums:	100000592896
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	5084 008 0340		
Palīgēkas kadastra apzīmējums:	5084 008 0340 001		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā.
------------	--

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	200	Forma:	Trapeceveida.
Komunikācijas u.c.:	Pieejams centralizēts pieslēgums elektrolīnijai.		

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Palīgēka 001	1710.	1	137,8	Daļēji apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Objekts ir iekļauts valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā.
Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Aizsargjosla gar pašvaldības autoceļu – 0,02 ha.

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	27.12.2022.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt īpašuma tirgus vērtību apskates brīdī – 2022. gada 27. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 27. decembrī ir  
**445 EUR** (četri simti četrdesmit pieci eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir  
**239 EUR** (divi simti trīsdesmit deviņi eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **206 EUR** (divi simti seši eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

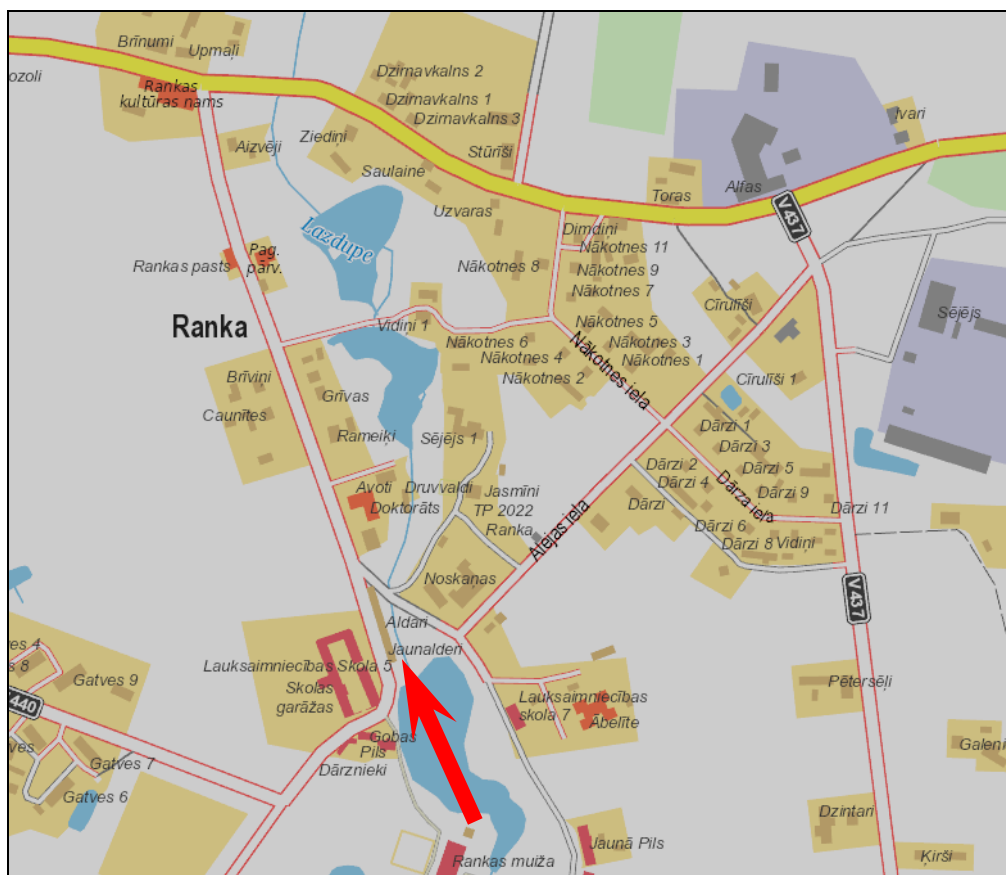
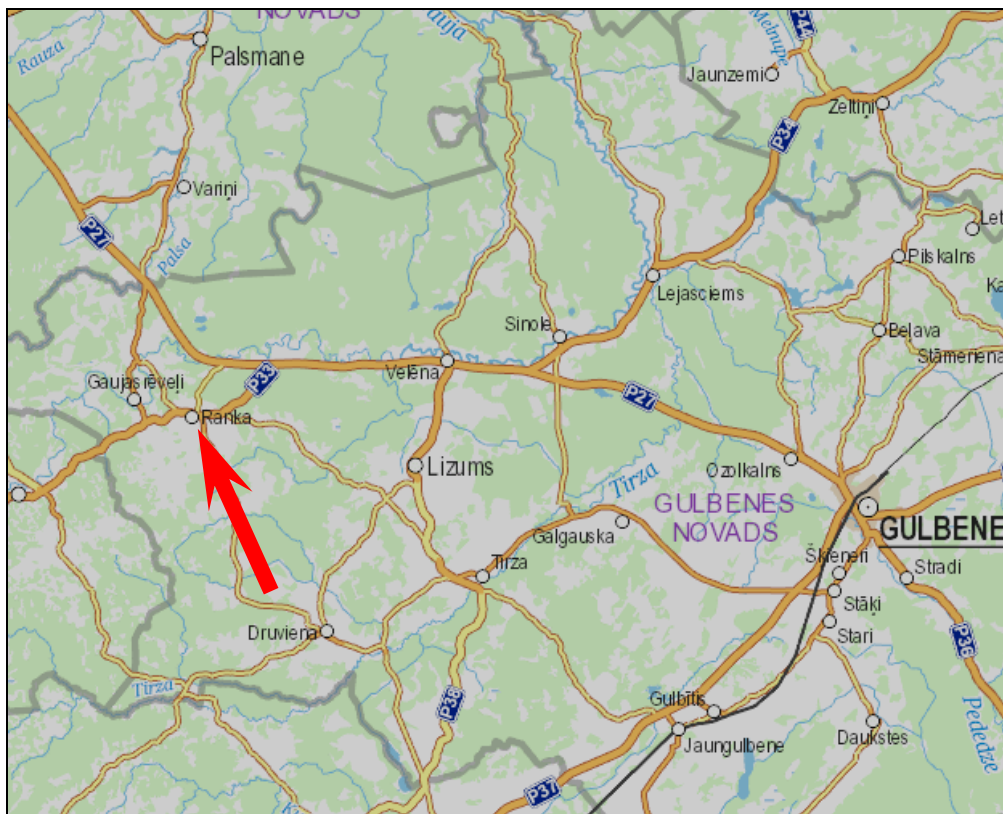
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS .....	4
OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	5
ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	5
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	6
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>7</b>
VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	7
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	7
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>8</b>
TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	8
CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	8
VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI .....	9
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	9
ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	11
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>12</b>
<b>5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>13</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumi	- 2 lapas;
5. pielikums	Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes izziņa	- 2 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



**OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA**

Vērtējamais īpašums atrodas Rankas pagasta Rankā, Rankas muižas apbūves teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala no vietējā autoceļa. Ceļš ar zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmām, klāts ar asfaltbetona segumu. Vērtējamā Objekta apkārtējā apbūve ir publiskas un komerciālas nozīmes ēkas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir apmierinošs, pieturvietas izvietotas aptuveni 500 m attālumā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas netālu. Tādējādi sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir apmierinoša.

**APBŪVES RAKSTUROJUMS**

Vērtētāju rīcībā ir ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

*Palīgēka 001.*

<b>Tehniskais stāvoklis</b>		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	137,8	m <sup>2</sup>
Apbūves laukums:	100,3	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	602,0	m <sup>3</sup>
Virszemes stāvu skaits:	1 un pagrabstāvs	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmeņu mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris, koka karkasa konstrukcijas	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka vārti	daļēji apmierinošs
Jumta segums:	metāla loksnes	labs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētiem tīkliem	

**Ēkas pagrabstāvā** atrodas 3 telpas. Telpu griestu augstums no 1,47 m līdz 2,57 m.

**Ēkas 1. stāvā** atrodas noliktava. Telpas griestu augstums 3,77 m.

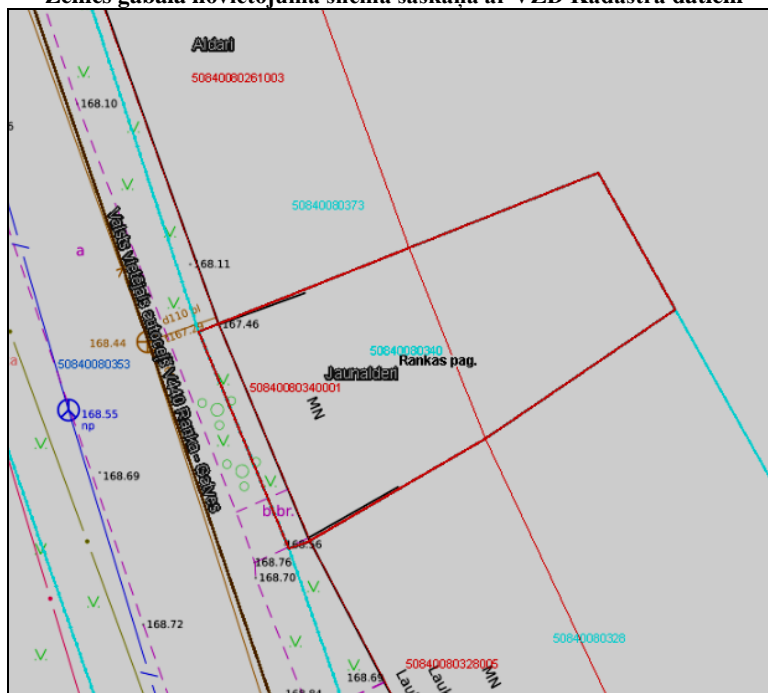
Tika konstatēti nebūtiski ārsienu un aiļu bojājumi.

**ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS**

Zemes gabala raksturojums:

- platība: 200 m<sup>2</sup>;
- reljefs: ar nelielu nogāzi;
- apaugums: zālājs, krūmāji;
- labiekārtojums: nav;
- nožogojums: nav.

**Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem**



*Nekustamā īpašuma Gulbenes novada Rankas pagasta Rankā, "Jaunalderi", novērtējums*



Piekļūšana zemes gabalam iespējama no piebraucamā ceļa puses, kas klāts ar asfalta segumu. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2022. gada 27. decembrī.

**NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

### LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pašlaik ir noliktava.**

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.



### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar palīgēkām (arī ar arhitektūras pieminekļa statusu) un šādu īpašumu piedāvājumu Gulbenes un Smiltenes novados.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un pasaulē "Covid-19" pandēmija, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 200 EUR (mazas palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī, ar vai bez zemes īpašuma sastāvā) līdz ~ 1 000 EUR (mazas noliktavas vai garāžas sliktā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī).

Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredītēšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalu iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalu īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Tomēr īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Darījumi ar apbūvētiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvumā ir robežās no ~ 0,5 EUR/m<sup>2</sup> līdz 2,5 EUR/m<sup>2</sup>.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

#### CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- vērtēšanas Objekts atrodas Rankas pagasta Rankā;
- pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas;
- nekustamais īpašums atrodas pie asfaltēta ceļa.

##### Negatīvie:

- nepieciešami ievērojami ieguldījumi celtnes remontdarbu veikšanai;
- ierobežotas ēkas alternatīvas izmantošanas iespējas;
- ēka ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis.

**VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

**OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU**

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Nosakot tirgus vērtību, tika izmantoti salīdzināmie objekti ar līdzīgas platības celtnēm, attiecīgi veicot korekcijas par izmantošanas veidu, zemes un ēkas platību, fizisko stāvokli un citiem parametriem.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēkas telpu kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajam. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	"Jaunalderi", Ranka, Rankas pag., Gulbenes nov.	Līgo pag., Gulbenes nov. (kad.nr. 5076 003 0191)	"Bociši", Druvienas pag., Gulbenes nov. (kad.nr. 5052 003 0398)	"Lejas Lati", Stradi, Stradu pag., Gulbenes nov. (kad.nr. 5090 006 0230)
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>3 000</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>
Darījuma laiks		10.2021.	08.2021.	03.2021.
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	200	5 000	1 456	6 151
<b>Ēkas platība (iekļaujot pagraba telpas), m<sup>2</sup></b>	<b>137,8</b>	<b>642,1</b>	<b>321,6</b>	<b>322,1</b>
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>4,7</b>	<b>1,6</b>	<b>3,1</b>
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 5		EUR 2	EUR 3
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 5		EUR 2	EUR 3
3. Pārdošanas laiks	slīktāk	8%	slīktāk	10%
	EUR 5		EUR 2	EUR 3
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi	0%	slīktāks	20%
	EUR 5		EUR 2	EUR 3
5. Ēkas platība	lielāka	20%	lielāka	10%
	EUR 6		EUR 2	EUR 4
6. Zemes platība	lielāka	-18%	lielāka	-10%
	EUR 5		EUR 2	EUR 3
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 5		EUR 2	EUR 3

## Nekustamā īpašuma Gulbenes novada Rankas pagasta Rankā, "Jaunalderi", novērtējums

8. Ēkas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 5		EUR 2		EUR 3	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 5		EUR 2		EUR 3	
10. Aprūtinājumi	mazāk	-3%	mazāk	-3%	mazāk	-3%
	EUR 5		EUR 2		EUR 3	
11. Ēkas uzlabojumi:						
- apdares kvalitāte	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (griestu augstums, pagraba telpas)	labāks	-10%	labāks	-3%	labāks	-3%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- bloķēta/atsevišķi stāvoša ēka	labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		-13%		-6%		-6%
	EUR 4		EUR 2		EUR 3	
<b>Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)</b>	<b>-10%</b>		<b>17%</b>		<b>-12%</b>	
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>EUR 0</b>		<b>EUR 0</b>		<b>EUR 0</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 2 690		EUR 585		EUR 883	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>	<b>EUR 2 690</b>		<b>EUR 585</b>		<b>EUR 883</b>	
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 4,2</b>		<b>EUR 1,8</b>		<b>EUR 2,7</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0,4</b>		<b>0,1</b>		<b>0,5</b>	
<b>Salīdzināmo pamatēku platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 3,2</b>					
<b>Objekta tirgus vērtība</b>	<b>EUR 445</b>					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **445 EUR**.

**ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU**

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē.

**Aprēķinu tabula.**

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	
	"Jaunalderi", Ranka, Rankas pag., Gulbenes nov.	"Aizstrautiņi", Rankas pag., Gulbenes nov. (kad.nr. 5084 008 0513)	"Liepu mala", Līgo pag., Gulbenes nov. (kad.nr. 5076 003 0247)	Raunas pag., Smiltenes nov. (kad.nr. 4276 006 0270)	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	200	853	1132	362	
Pārdevuma cena, EUR		1000	1100	830	
Darījuma laiks		05.2021.	03.2021.	05.2021.	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		1,2	1,0	2,3	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,2	EUR 1,0	EUR 2,3	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,17	EUR 0,97	EUR 2,29	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	10%	sliktāk	10%
		EUR 1,29	EUR 1,07	EUR 2,52	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 1,29	EUR 1,07	EUR 2,02	
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks	-8%	lielāks	-10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums (nožogojums, bruģēti laukumi, apstādījumi u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-8%		-5%
		EUR 1,2	EUR 1,0	EUR 2,0	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		1%	4%	-15%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0,0	EUR 0,0	-EUR 0,3	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 1,19	EUR 1,02	EUR 1,96	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 012	EUR 1 150	EUR 708	
6. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0,0	EUR 0,0	EUR 0,0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 012	EUR 1 150	EUR 708	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR		1,2	1,0	2,0	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,5	0,4	0,1	
Salīdzināmo zemju platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1,20			
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 239			

Tādējādi noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir **239 EUR**.

Īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
<b>Zemes gabala tirgus vērtība</b>	<b>239</b>
<b>Apbūves tirgus vērtība</b>	<b>206</b>
<b>Kopā:</b>	<b>445</b>

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma Gulbenes novada Rankas pagasta Rankā, "Jaunalderi", novērtējumu, ir noteikta

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 27. decembrī ir  
**445 EUR** (četri simti četrdesmit pieci eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir  
**239 EUR** (divi simti trīsdesmit deviņi eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **206 EUR** (divi simti seši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

(personiskais paraksts\*)

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**



## Nodalījuma noraksts

**Vidzemes rajona tiesa**

**Rankas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000592896**

**Kadastra numurs: 50840080499**

**Nosaukums: Jaunalderi**

**"Jaunalderi", Ranka, Rankas pag., Gulbenes nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50840080340).		200 m <sup>2</sup>
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Rankas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 364. <i>Žurn. Nr. 300004957118, lēmums 18.09.2019., tiesnese Sandra Vītola</i>		
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 50840080340001). <i>Žurn. Nr. 300005688018, lēmums 15.09.2022., tiesnese Sandra Vītola</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrija, reģistrācijas kods 90000022399 personā.	1	
1.2. Pamats: 2019.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.2-8e/19/31, 2019.gada 30.maija Gulbenes novada pašvaldības lēmums Nr.8. <i>Žurn. Nr. 300004957118, lēmums 18.09.2019., tiesnese Sandra Vītola</i>		
2.1. Persona: Latvijas valsts, Izglītības un zinātnes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000022399, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats būves pievienošanai: 2021.gada 6.oktobra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Spriedums lietā Nr. C30706720, 2021.gada 29.decembra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.1408L/2021, 2022.gada 12.augusta Akts Nr. A/2022/3785. <i>Žurn. Nr. 300005688018, lēmums 15.09.2022., tiesnese Sandra Vītola</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005688018)</i>		0.02 ha
1.2. Atzīme - arhitektūras un pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005688018)</i>		0.02 ha
1.3. Pamats: 2019.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.2-8e-19/31, 2019.gada 14.augusta zemes robežu, situācijas un aprūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300004957118, lēmums 18.09.2019., tiesnese Sandra Vītola Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005688018)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, un ieraksts Nr.1.3 (žurnāls Nr.300004957118, 09.09.2019).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005688018, lēmums 15.09.2022., tiesnese Sandra Vītola</i>		

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

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 16.09.2022. 12:22:31.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

# ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 5084 008 0340

Adrese: "Jaunalderi", Ranka, Rankas pagasts, Gulbenes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Gulbenes rajona Rankas pagasta padomes 2003.gada 28.februāra lēmumu, protokols Nr.2.


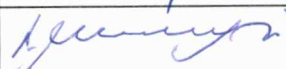
Zemes robežas ierādīja, apvidus situāciju un apgrūtinājumus 1999.gada 1.jūnijā noteica Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas Gulbenes rajona filiāles Nekustamā īpašuma formēšanas biroja mērniece Jānis Dūte.

Zemes vienība ir kamerāli pārzīmēta.

Plāna mērogs 1 : 2 000

Zemes vienības platība ir 0,02 ha

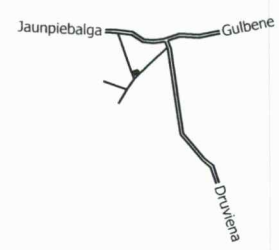


SIA "Metrum" Gulbenes biroja vadītājs		Noldis Ieleja	25.06.2019.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Vineta Melngārša LR Izglītības un zinātnes ministrijas pilnvarota persona	25.06.2019.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

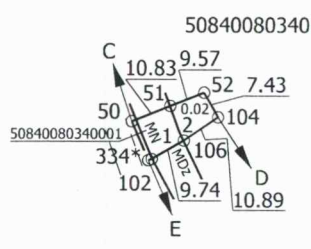
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02	-	-	

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.99981324

x=343000  
y=631800



Nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprūtinājumi:

- 020305 - aizsargjosla gar Rankas pagasta pašvaldības autoceļu - 0,02 ha;
- 040201 - aizsargjosla ap valsts nozīmes saimnieciski izmantojamo pieminekli "Rankas muiža" - 0,02 ha.

Robežjošo zemes vienību saraksts:

- no C līdz D : zemes īpašums "Aldari";
- no D līdz E : zemes īpašums "RLS-5";
- no E līdz C : Rankas pagasta pašvaldības zeme.

Plāna mērogs 1 : 2 000  
Zemes vienības platība: 0.02 ha

Mērniece Sandra Puisāne (sertifikāts Nr.BB 165, derīgs no 2010.gada 9.decembra līdz 2020.gada 8.decembrim) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sandra Puisāne 25.06.2019.

# VALSTS ZEMES DIENESTS

## ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....50840080340001  
Nosaukums:.....Palīgēka  
Adrese:....."Jaunalderi", Ranka, Rankas pag., Gulbenes nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.03.2022

Izdrukas ID: 390002568825	Izdrukas datums: 21.03.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....50840080340001

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

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....50840080340001

10.1.1. Adrese:....."Jaunalderi", Ranka, Rankas pag., Gulbenes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Palīgēka

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

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....137.8

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....100.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

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. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1710

10.1.11. Nolietojums (%):.....51

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....21.03.2022

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.03.2022

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:.....  
50840080340

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

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....50840080340001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740201	Kūitis ar kopējo platību līdz 60 m <sup>2</sup> (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 50840080340001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	Laukakmens	Nav	1710	60
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcija (biezumā vairāk par 15 cm), Ķieģeļu mūris (2,5 ķieģeļu biezumā un biežāks)	Koka karkasa konstrukcijas, Māla ķieģeļi	Nav	1710	60
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, Ķieģeļu mūra velves	Dzelzsbetona paneļi, Māla ķieģeļi	Nav	1710	60
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1710	60
Jumts (segums)	Profilētā tērauda loksnes	Profilētā tērauda loksnes	Nav	2022	0

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 50840080340001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	100.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002568825	Izdrukas datums: 21.03.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Kopējā platība	Nav	137.8 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	4.9 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	602 kub.m.	Nav	Nav

#### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	50840080340001
14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	137.8
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	137.8
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	137.8
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	137.8
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	50840080340001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Palīgtelpas
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	-1, 1
16.1.5. Telpu skaits:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	137.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	07.03.2022
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:.....	50840080340001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	50840080340

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	50840080340001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.77	2.98	4.56	78.9	Nav
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.47	0.49	2.45	51.8	Nav
3	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.57	2.57	2.57	4.8	Nav
4	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	1.44	3.6	2.3	Nav

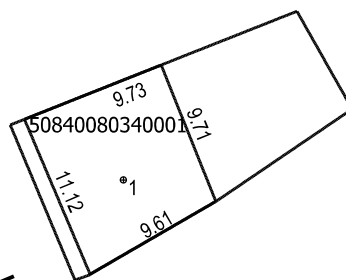
#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	50840080340001
--------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....	07.03.2022
--------------------------------------	------------

VNA V440 Ranka-Gatves



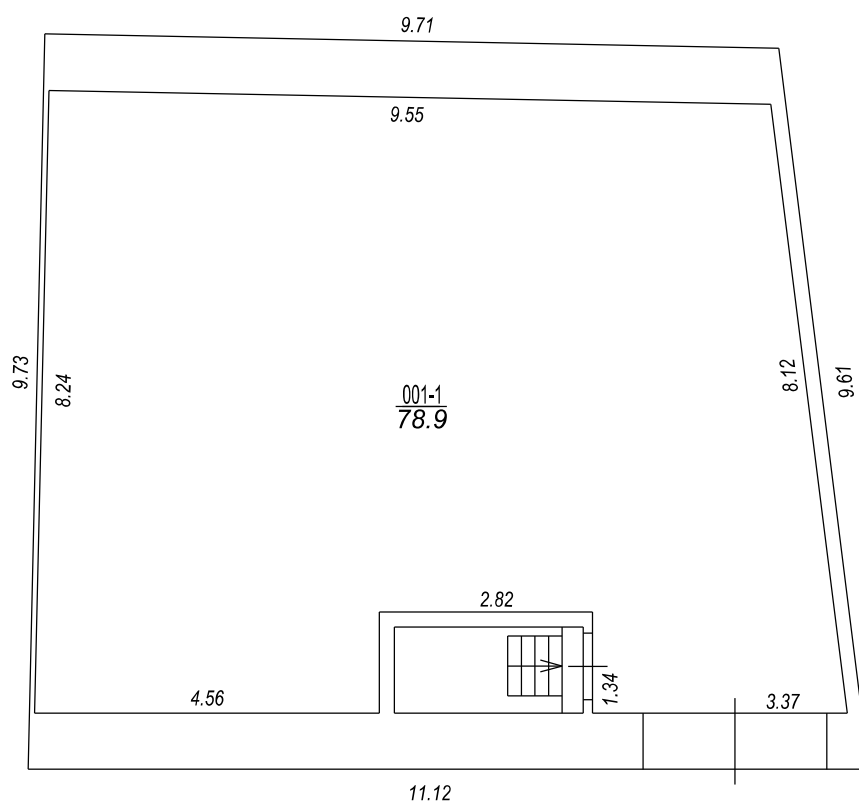
Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	342966,88	631919,97

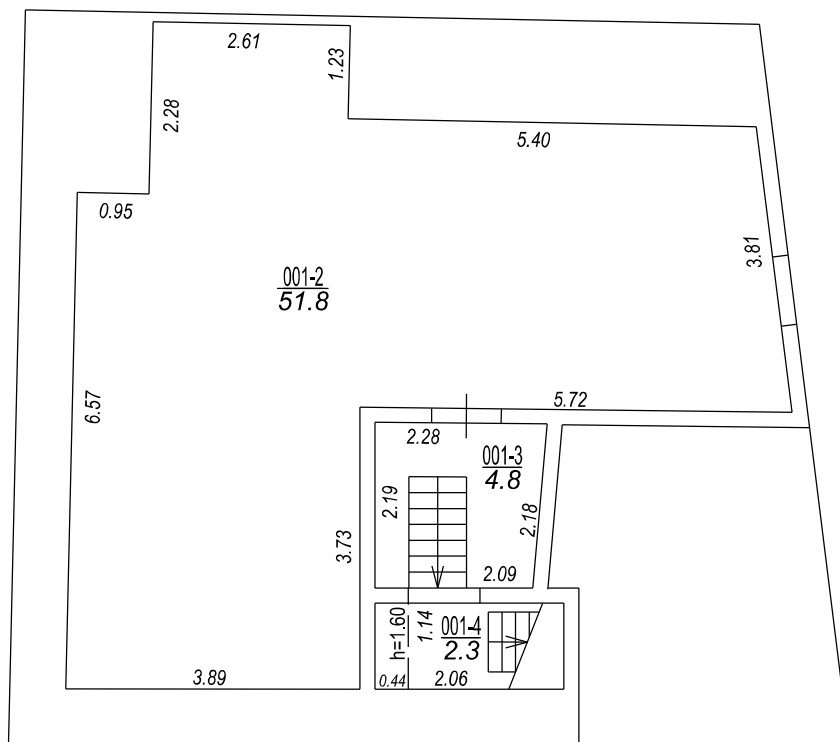
APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
50840080340	1 : 500	4





STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
50840080340001	1	1 : 100	5



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
50840080340001	1	1 : 100	6

50840080340001\_20220307\_EF\_1



50840080340001\_20220307\_EF\_2





## Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Pils laukums 5, Cēsis, Cēsu novads, LV - 4101, tālr. 64123834, e-pasts vidzeme@mantojums.lv, www.mantojums.lv

Cēsis

15.11.2022. Nr. NKMP/2022/14.4-03/5525

**Latvijas Republikas Finanšu ministrija**

[pasts@fm.gov.lv](mailto:pasts@fm.gov.lv)

**VAS "Valsts nekustamie īpašumi"**

[vni@vni.lv](mailto:vni@vni.lv)

### *Par valsts aizsardzībā esošiem kultūras pieminekļiem*

Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Rankas pagasta Zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000592896 informāciju nekustamā īpašuma Jaunalderi (kadastra Nr. 50840080499) „Jaunalderi”, Ranka, Rankas pagasts, Gulbenes novads (turpmāk – Nekustamais īpašums) (zemes vienības kadastra apzīmējums 50840080340) īpašnieks ir Latvijas valsts Finanšu ministrija (turpmāk – Īpašnieks).

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā pieejamo informāciju Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5084 008 0340 un būves ar kadastra apzīmējumu 5084 008 0340 001.

Pārvalde informē, ka Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes vienība atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa **“Rankas muižas apbūve”** (valsts aizsardzības Nr. 5076) teritorijā.

Arhitektūras piemineklis ir iekļauts valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ar Latvijas Republikas Kultūras ministrijas 1998. gada 29. oktobra rīkojumu Nr. 128, kas publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis” 1998. gada 15. decembrī.

Vienlaikus informējam, ka Pārvalde šobrīd strādā pie valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu saraksta pārskatīšanas un esošās informācijas precizēšanas. Tai skaitā jau ir veikta katra kultūras pieminekļa atbilstības izvērtēšana valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekļa kritērijiem, un paredzams, ka tuvākajos mēnešos valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu saraksts tiks izteikts jaunā redakcijā.

Likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” (turpmāk – Likums) 20. pants nosaka, ka pārvaldes inspektors normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā paziņo kultūras pieminekļa īpašniekam (valdītājam) norādījumus par attiecīgā kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu. Norādījumi par valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa **“Rankas muižas apbūve”** (valsts aizsardzības Nr. 5076), izmantošanu un saglabāšanu tā iepriekšējam īpašniekam izsniegti 11.06.2007. Ņemot vērā notikušo, Nekustamā īpašuma Īpašnieka maiņu un gaidāmo valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu saraksta izteikšanu jaunā redakcijā, Pārvalde nosūta Īpašniekam 11.06.2007. izsniegto norādījumu par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu izrakstus.

Informējam, ka pēc valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu saraksta izteikšanas jaunā redakcijā vispārīgā administratīvā akta veidā Īpašniekam tiks izdoti jauni kultūras pieminekļa izmantošanas un saglabāšanas norādījumi.

Atgādinām, ka saskaņā ar Likuma 11. panta pirmo daļu *“fiziskajām un juridiskajām personām jānodrošina, lai tiktu saglabāti kultūras pieminekļi, kas ir to īpašumā (valdījumā).”* Saskaņā ar Likuma 11. panta otrās daļas pirmo apakšpunktu kultūras pieminekļa Īpašnieka pienākums ir ievērot likumdošanas un citus normatīvos aktus.

Lai iepazītos ar pamata informāciju par īpašumā esošo kultūras pieminekli, saskaņā ar MK 2021. gada 26. oktobra noteikumu Nr.720 „Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” 18.12. un 59. punktu, līdz 2022. gada 31. decembrim sniegtu informāciju par kultūras pieminekļa publisko pieejamību (pieejams, daļēji pieejams, nav pieejams), aicinām Īpašnieku sistēmā <https://mantojums.lv> izveidot lietotāja kontu. Lai izveidotu juridiskās personas lietotāja kontu, lūdzam, rakstiski informēt Pārvaldi par Īpašnieka deleģētu pārstāvi, norādot šīs personas vārdu, uzvārdu, personas kodu, e-pasta adresi un telefonu. Pēc šīs informācijas saņemšanas sistēmas pieejas rekvizīti tiks nosūtīti uz deleģētās personas e-pastu, kas nepieciešamības gadījumā varēs izveidot pieejas kontus arī citiem uzņēmuma darbiniekiem. Nepieciešamo informāciju un konsultācijas par kultūras pieminekļa aizsardzību un saglabāšanu var saņemt arī Pārvaldes Vidzemes reģionālajā nodaļā, Pils laukumā 5, Cēsīs, Cēsu novadā, LV-4101 (e-pasts: [vidzeme@mantojums.lv](mailto:vidzeme@mantojums.lv), tālr. 64123834 vai 26634037).

Pielikumā:

11.06.2007. norādījumu Nr. 15.9-05/62 izraksts.

Ar cieņu

Vidzemes reģionālās nodaļas vadītāja –  
galvenā valsts inspektore

(paraksts\*)

Ilze Liekniņa

\*dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

S.Ziediņa,  
64123834  
[vidzeme@mantojums.lv](mailto:vidzeme@mantojums.lv)