

Atskaite
par nekustamā īpašuma - zemes un apbūves
Dzirnavu ielā 11, Limbažos
novērtējumu



Pasūtītājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Novērtēšanas datums:

2023.gada 27.marts

2023.gada 27.martā
Reģ. Nr. K – 23/22

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti
paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami
tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
Dzirnavu ielā 11, Limbažos, tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungu!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- zemes un apbūves Dzirnavu ielā 11, Limbažos (turpmāk tekstā “OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu “OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000059521 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014727, personā, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6601 005 0025, kas sastāv no:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6601 005 0025, 0,1635 ha platībā;
- būves (prokuratūra) ar kadastra apzīmējumu 6601 005 0025 001;
- būves (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6601 005 0025 002;
- inženierbūves (asfaltēts laukums) ar kadastra apzīmējumu 6601 005 0025 006;
- inženierbūves (asfaltēts laukums) ar kadastra apzīmējumu 6601 005 0025 007.

**VZD Kadastra datos ir reģistrētas vēl divas inženierbūves: metāla stieplu žogs-2 (kadastra apzīmējums 7817 003 0130 004) un metāla stieplu žogs-1 (kadastra apzīmējums 7817 003 0130 005)- ievērtētas kopējā OBJEKTA vērtībā kā saistītā infrastruktūra.*

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.*

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 27.martā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 62 000 (sešdesmit divi tūkstoši euro), t.sk.,

zemes ar uzlabojumiem vērtība ir EUR 7900 (septiņi tūkstoši deviņi simti euro),
apbūves vērtība ir EUR 54 100 (piecdesmit četri tūkstoši viens simts euro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	6
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	6
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	11
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	12
VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	13
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	13
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	13
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	14
VĒRTĒŠANAS METODIKA	14
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	16
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	16
OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju.....	16
OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju	20
Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana	23
SECINĀJUMI.....	26
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	26
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	27

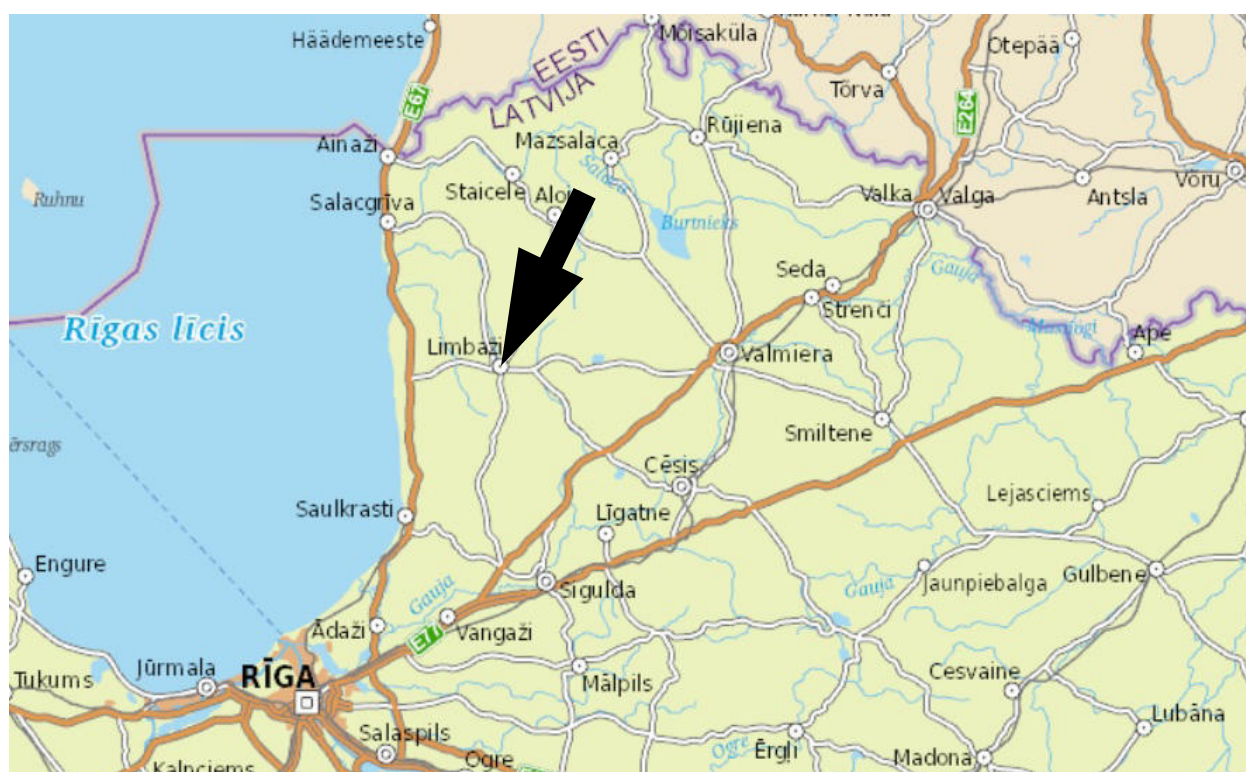
PIELIKUMI (kopijas):

- 1.pielikums- zemesgrāmatu nodaļuma noraksts;
- 2.pielikums- zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums- būvju tehniskās inventarizācijas lietas (2);
- 4.pielikums- inženierbūves kadastrālās uzmērīšanas lietas (2);
- 5.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 6.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 7.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 8.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 6601 005 0025), divas būves (kadastra apzīmējumi 6601 005 0025 001, 6601 005 0025 002) un divas inženierbūves (kadastra apzīmējumi 6601 005 0025 006, 6601 005 0025 007).
Adrese	Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu nov.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS "Valsts nekustamie īpašumi".
Vērtējuma mērķis un uzdevums	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatu nodaļums	Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000059521.
Kadastra numurs	6601 005 0025
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2008.gada 11.decembra Ministru kabineta rīkojuma Nr.795, 2009.gada 11.februāra akta par nekustamā īpašuma pārņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā un "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā, LR Finanšu ministrijas 2009.gada 15.maija Uzziņas Nr.38-17/7970 par nekustamu īpašumu, 2021.gada 7.janvāra izziņas Nr.2021-001 par nekustamo īpašumu Limbažu novads, Limbaži, Dzirnavu iela 11 pamata īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014727, personā.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā iepriekš reģistrētais apgrūtinājums ir dzēsts. VZD Kadastra datos ir reģistrēts viens apgrūtinājums: biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija- 0,1635 ha.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Pašreizējā izmantošana	Vērtēšanas brīdī OBJEKTS ekonomiski pamatoti izmantots netiek.
OBJEKTA apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
OBJEKTA apsekošanas datums	2023.gada 27.marts.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2023.gada 27.marts.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/#>

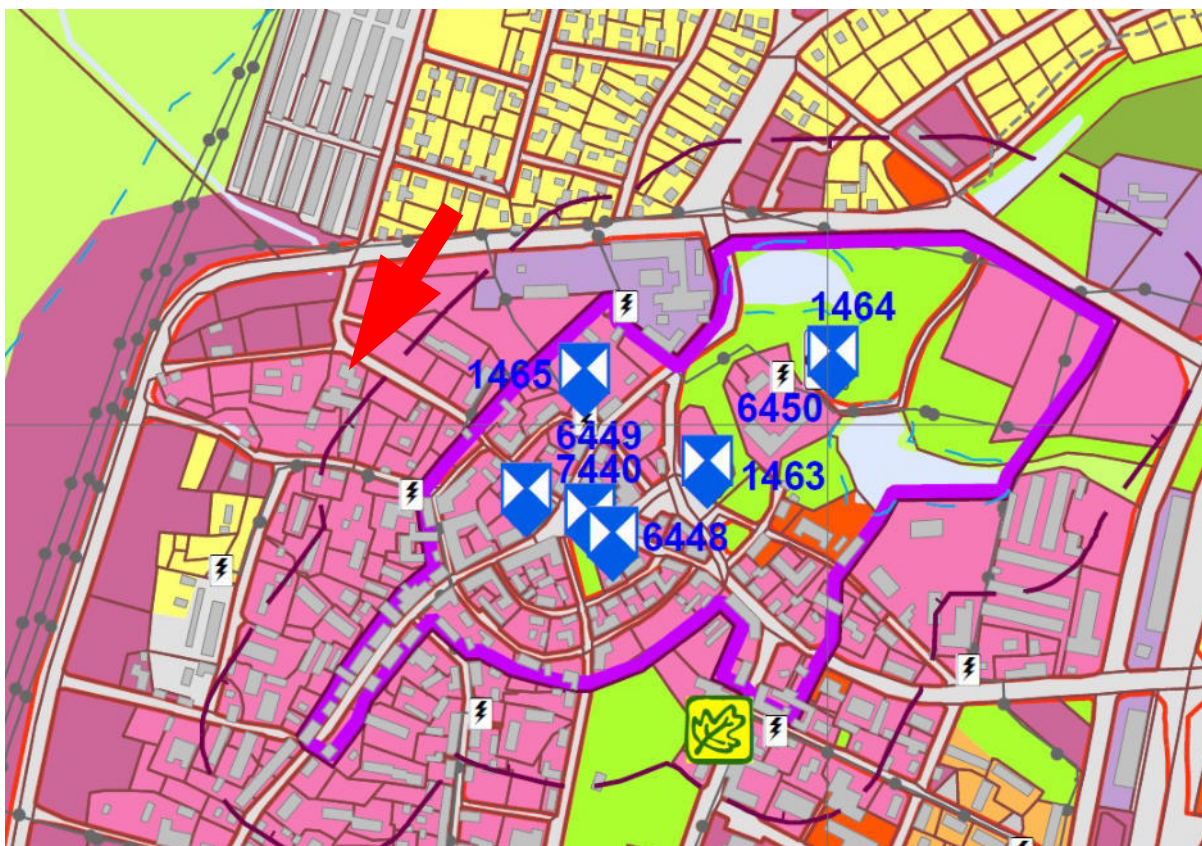


Avots: <https://balticmaps.eu/#>



Avots: <https://www.kadastrs.lv/>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Avots: https://www.limbazunovads.lv/lv/teritorijas-planojums?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



1.attēls. Prokuratūra (fasāde), asfaltēts laukums



2.attēls. Prokuratūra (piebūve)



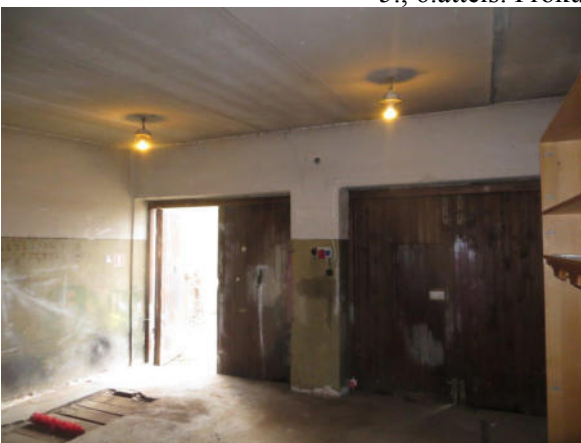
3.attēls. Iebrauktuve



4.attēls. Prokuratūra (pagalmskats), asfaltēts laukums



5., 6.attēls. Prokuratūra (pagalmskats)



7.attēls. Iekšskats garāžā



8.attēls. Šķūnis



9., 10.attēls. Iekšskats šķūnī



11., 12.attēls. Halle



13.attēls. Kamīns hallē



14.attēls. Zāle



15., 16.attēls. Zāle



17.attēls. Kabinets (telpa Nr.4)



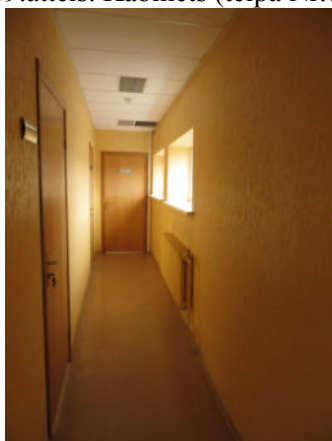
18.attēls. Kabinets (telpa Nr.5)



19.attēls. Kabinets (telpa Nr.6)



20.attēls. Kāpņu telpa 2.stāvā



21.attēls. Gaitenis 2.stāvā



22.attēls. Kabinets 2.stāvā (telpa Nr.11)



23.attēls. Kabinets 2.stāvā (telpa Nr.12)



24.attēls. Kabinets 2.stāvā (telpa Nr.13)



25.attēls. Prokuratūra (piebūve)



26.attēls. Vējtveris piebūvē



27., 28.attēls. Piebūve (telpa Nr.16)



29.attēls. Piebūve (telpa Nr.17)



30.attēls. Piebūve (telpas Nr.20, 21- tualete)



31.attēls. Piebūve (telpa Nr.26- virtuve)



32.attēls. Piebūve (telpa Nr.27- gāitenis)



33.attēls. Piebūve (telpa Nr.32- palīgtelpa)



34.attēls. Piebūve (telpa Nr.24- dušas telpa)



35.attēls. Piebūve (telpa Nr.23- pirts telpa)



36.attēls. Pagrabs (telpa Nr.33- siltummezgls)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	42 071 EUR.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienības platība- 0,1635 ha. Zemes vienības reljefs- līdzens, konfigurācija- neregulāra četrstūra veida forma. Zemes lietošanas veidi: 1131 m ² - zeme zem ēkām, 504 m ² - zeme zem ceļiem. Zemes vienības lietošanas mērķis- valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve, NĪLM kods 0903. Zemes vienība izvietota Dzirnavu un Niedru ielu krustojumā.
Funkcionālais zonējums	Atbilstoši Limbažu novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam, teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti zemes vienība atrodas <i>centru apbūves teritorijā (DZC)</i> .
Apbūves raksturojums	
<p>Prokuratūra (kadastra apzīmējums 6601 005 0025 001): Ēkas vēsturiskais nosaukums- mednieku nams ar piebūvi-veikalu. Galvenais lietošanas veids: 1220 – biroju ēkas. Būves apbūves laukums- 452,4 m², būvtilpums- 1842 m³, kopējā platība- 401,0 m². Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1972. Konstrukтивie elementi: pamati- dzelzsbetons/betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona sijas; jumta segums- elastīgie lokšņu materiāli/ ruberoīds. Ēkai ir divi virszemes stāvi (daļai ēkas ir divstāvu apjoms, daļai- vienkārtstāva) un pagraba telpa. Telpu augstumi: 1.stāvā- 2,67 m, 2,71 m, 2,76 m, 2,90 m, hallē- 3,25 m, zālē- 4,33 m; 2.stāvā- 2,80 m. Telpu eksplikācija: 33 iekštelpas: 2 vējtverī, 2 kāpņu telpas, 3 gaiteni, 3 palīgtelpas, 7 kabineti, halle, zāle, virtuve, ģērbtuve, kurtuve, pirts, dušas telpa, tualete, garāža, 6 palīgtelpas, pagraba telpa. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 19.11.2001)- 40%. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā labs/ vidējs. Iekšējās apdares apraksts: <i>grīda</i>- koplietošanas telpās, sanmezglos- grīdas flīzes, kabinetos- linolejs vai lamināts, zālē- parkets; <i>sienas</i>- apmetums/ krāsojums, kabinetos- tapetes, sanmezglos- flīzes, zālē- koka apdares plāksnes; <i>griesti</i>- iekarami vai apmetums/ krāsojums, zālē- koka apdares plāksnes; <i>logi</i>- pakešlogi PVC rāmjos; <i>durvis</i>: centrālai ieejai- PVC, iekštelpās- koka. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, pilsētas aukstā un karstā ūdens apgādes tīkliem, kanalizācijas tīkliem, pilsētas centralizētās apkures sistēmai. Ēkā ierīkotas apsardzes un ugunsdzēsības signalizācijas. Hallē atrodas kamīns.</p> <p>Šķūnis (kadastra apzīmējums 6601 005 0025 002): Ēkas kopējā platība- 67,8 m², apbūves laukums- 74,8 m², būvtilpums- 247 m³. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1972. Ēkai ir viens virszemes stāvs. Telpu eksplikācija- 3 iekštelpas (šķūņi). Telpu augstums- 3,30 m.</p>	

Konstruktīvie elementi: pamati- betona stabi; ārsienas, pārsegumi- koka karkass, koka dēļi; jumta konstrukcija- divslīpņu; jumta segums- azbestcements loksnes; durvis/vārti- koka (durvju/vārtu apakšbojāta/ izpuvusi).

Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 19.11.2001)- 40%.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem.

Asfaltēts laukums (kadastra apzīmējums 6601 005 0025 006):

Laukuma platība- 79,5 m², platums- 6,8 m, garums- 11,6 m.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1970.

Fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD datiem (nolietojuma aprēķina datums 16.12.2020)- 80%.

Asfaltēts laukums (kadastra apzīmējums 6601 005 0025 007):

Laukuma platība- 305 m², platums- 8,2 m, garums- 37,1 m.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1970.

Fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD datiem (nolietojuma aprēķina datums 16.12.2020)- 80%.

VZD Kadastra datos ir reģistrētas vēl divas inženierbūves:

Metāla stieplu žogs-2 (kadastra apzīmējums 7817 003 0130 004):

Konstruktīvie elementi: betona stabi ar metāla stieplu žoga sietu.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads- 2002.

Garums- 84,5 m, augstums- 1,4 m.

Žoga platība ir 122,5 m².

Fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD datiem (nolietojuma aprēķina datums 10.07.2015)- 80%.

Metāla stieplu žogs-1 (kadastra apzīmējums 7817 003 0130 005):

Konstruktīvie elementi: metāla stabi ar metāla stieplu žoga sietu.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads- 2000.

Garums- 42,8 m, augstums- 1,4 m.

Žoga platība ir 62 m².

Fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD datiem (nolietojuma aprēķina datums 10.07.2015)- 80%.

Apkārtne	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Limbažu novada Limbažu pilsētas nosacītā nomalē, ~ 300 m attālumā no Baumaņu Kārļa laukuma. Sociālās infrastruktūras objekti (novada dome, kultūras nams, PII, veselības aprūpes iestādes, skolas) izvietotas līdz 1 km attālumā. Valmieras un Cēsu pilsētas atrodas ~ 45 km attālumā.
Satiksmē/ piebraukšana	Piebraukšana pa asfaltētām ielām, piebraukšanas iespējas- labas. Autotransporta novietošana iespējama asfaltētā stāvlaukumā ēkas fasādes pusē, kā arī ēkas pagalmā. Sabiedriskais transports- autobuss, autoosta atrodas ~ 1,3 km attālumā.
Piezīmes	-

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pēc 2008.gada finanšu krīzes līdz 2022.gadam īpašumu darījumu cenas un īres/nomas maksas visu laiku bija tikai augušas, šim pieaugumam tikai reizēm bremsējoties, piemēram, pandēmijas pirmā viļņa laikā. Pēdējo gadu laikā novēroto straujo dzīvojamo īpašumu cenu kāpumu daļēji ir apturējusi ģeopolitiskā situācija, savukārt, energoresursu cenu pieaugums ir mainījis īpašumu izvēles kritērijus, priekšplānā izvirzot kompaktas platības un augstu energoefektivitāti, liekot vēl vairāk izjust šādu īpašumu trūkumu.

Šobrīd īpašumu cenu pieaugums ir apstājies. Visvairāk to ietekmējis straujais kredītu procentu likmju kāpums, kas nozīmē dārgākus kredītmaksājumus. Neziņa par nākotni liek pārdomāt pirkumus, nesteigties ar investīcijām. Beidzoties apkures sezonai būs iespējams labāk apzināt un izvērtēt energoresursu izmaksas un to turpmāko perspektīvu, attiecīgi šis apstākļi ietekmēs īpašumu pieprasījumu un piedāvājumu.

Inflācijas un pirkspējas ietekmē pieprasījums ir samazinājies. Prognozējams, ka pašreizējās energoresursu cenas to tādu arī uzturēs. Tirgū dominē vēlme atbrīvoties no energoneefektīviem īpašumiem. NĪ tirgus attīstības prognozes pašlaik izteikt ir diezgan grūti,

tomēr skaidrs, ka tirgus diezgan būtiski mainīsies - sākot ar pārdomātākiem nomas līgumu nosacījumiem un beidzot ar būtiskiem ieguldījumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Vidzemes reģiona NĪ tirgu raksturo aktivitāte darījumos ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi, kā arī augoša un tūlītēji izstrādājama meža nogabaliem. Nedzīvojamo ēku tirgus pilsētās ir mēreni aktīvs. Iegādājoties nedzīvojamās ēkas, galvenie kritēriji, kuriem pievērš uzmanību pircējs, ir atrašanās vieta, ēkas tehniskais stāvoklis, funkcionālā kārtība, telpu platība, izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, telpu atbilstība turpmākai plānotai izmantošanai.

Apzinot "padomju laikā" būvētu biroju ēku piedāvājuma cenas reģionā, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 150 līdz 300 EUR/m². Raksturīgākais nomas maksu diapazons vidējā stāvoklī esošām administratīvajām/ biroju telpām ir 2,50 līdz 3,00 EUR/m².

Ņemot vērā objekta fizisko stāvokli un iepriekšējo izmantošanas veidu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā vidējas.

VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Ar jēdzienu "tirgus vērtība" atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” (LVS 401:2013) tiek saprasts sekojošais: „*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.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir:

- prokuratūras ēkai- administratīvās/ biroju telpas;
- šķūnim un inženierbūvēm- funkcionāli saistītā infrastruktūra;
- zemei- apbūves uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā teritorija.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- labas piebraukšanas un autotransporta novietošanas iespējas;
- OBJEKTA sastāvā ietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme;
- zemei ir asfalta segums 384,5 m² platībā;
- prokuratūras ēka ir labā/ vidējā stāvoklī;

- prokuratūras ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, pilsētas centralizētās apkures sistēmai.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- daļai telpu prokuratūras ēkas piebūvē nepieciešamas kosmētiskais remonts.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtās īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par vienu numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties

vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādu īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojamas **tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas**.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,


- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. 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. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem:

<p>Objekts Nr.1:</p>  <p>Avots: https://www.google.com</p>	<p>2022.gada decembrī ir pārdota 1/2 domājamā daļa no īpašuma Baznīcas laukumā 9, Smiltēnē. Īpašums sastāv no administratīvās ēkas 633,0 m² platībā un noliktavas/veikala ēkas 220,5 m² platībā. Zemes vienība neietilpst īpašuma sastāvā. Ēku ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1954. Ēku fiziskais stāvoklis- labs. Administratīvai ēkai ir divi virszemes stāvi un pagrabs. Administratīvās ēkas pirmajā stāvā atrodas veikali, otrajā stāvā- biroja telpas. Administratīvās ēkas konstruktīvais risinājums: pamati- laukakmens; ārsienas- ķieģeļu mūris (māla ķieģeļi); pārsegumi- koka sijas; jumta segums- azbestcements loksnes. Noliktavas/veikala konstruktīvais risinājums: pamati- laukakmens; ārsienas- laukakmens; pārsegumi- koka sijas; jumta segums- metāla loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- administratīvā ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Ēkai ir centralizētā apkure. Īpašums atrodas pilsētas centrā ar attīstītu infrastruktūru, pāri ielai atrodas plašs auto stāvlaukums. Domājamo daļu pārdošanas cena- 82 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2:</p>  <p>Avots: https://www.google.com</p>	<p>2021.gada februārī ir pārdots īpašums Rīgas ielā 2, Rūjienā, kas sastāv no zemes vienības 1122 m² platībā, administratīvās/biroju ēkas 529,2 m² platībā, noliktavu/garāžu ēkas 233,6 m² platībā un šķūņa 27,7 m² platībā. Ēku ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1951. Administratīvās ēkas fiziskais stāvoklis- labs. Telpu grupu eksplikācija- banka, salons-frizētava, biroju telpas. Administratīvās ēkas konstruktīvais risinājums: pamati- dzelzsbetons; ārsienas- ķieģeļu mūris (silikātķieģeļi); pārsegumi- dzelzsbetons; jumta segums- azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Ēkai reģistrēta apkure bez konkrēti norādīta apkures</p>

	veida. Īpašums atrodas pilsētas centrā ar attīstītu infrastruktūru. Darījums veikts domājamo daļu veidā, kopējā pārdošanas cena- 125 000 EUR.
<p>Objekts Nr.3:</p>  <p>Avots: https://www.google.com</p>	<p>2018.gada oktobrī ir pārdots īpašums Rīgas ielā 6, Salacgrīvā, kas sastāv no zemes vienības 947 m² platībā, administratīvās/veikala ēkas 383,8 m² platībā un saimniecības ēkas 74,6 m² platībā. Administratīvās/veikala ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1900, palīgēkai- 1965. Administratīvās/veikala ēkas fiziskais stāvoklis- labs. Telpu grupu eksplikācija- banka, aptieka, biroju telpas, dzīvoklis. Administratīvās/veikala ēkas konstruktīvais risinājums: pamati- laukakmens; ārsienas- ķieģeļu mūris (māla ķieģeļi); pārsegumi- koka sijas; jumta segums- bitumena šindeļi. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Ēkai ir centralizētā apkure. Īpašums atrodas pilsētas vēsturiskajā centrā ar attīstītu infrastruktūru. Pārdošanas cena- 93 000 EUR.</p>

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot līdzīgu īpašumu pārdevumu kopējās platības 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka prokuratūras ēkas kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 158,16 EUR. Funkcionāli nepieciešamā zeme, šķūnis un inženierbūves ir ievērtētas prokuratūras ēkas 1 m² cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (1.tabula).

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
 $401,0 \text{ m}^2 \times 158,16 \text{ EUR/m}^2 = 63\,422,16 \text{ EUR}$, ~ **63 400 EUR**, kur

401,0 m² – prokuratūras ēkas kopējā platība,
 158,16 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	Dzirnavu iela 11, Limbaži	Baznīcas laukums 9, Smiltene	Rīgas iela 2, Rūjiena, Valmieras nov.	Rīgas iela 6, Salacgrīva
Pārdevuma datums	2023-03	2022-12	2021-02	2018-10
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	divi kopīpašnieki	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	administratīvā ēka, šķūnis, asfaltēti laukumi + zeme	1/2 domājamā daļa no administratīvās ēkas un noliktavas/veikala ēkas	administratīvā ēka, noliktavu/garāžu ēka, šķūnis + zeme	administratīvā ēka, palīgēka + zeme
Zemes vienība, m ²	1635 m ²	Neietilpst īpašuma sastāvā	1122 m ²	947 m ²
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		82000	125000	93000
Kopējā telpu platība, m ²	401,0	426,75	529,2	383,8
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		192,15	236,21	242,31
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		5	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		201,76	236,21	242,31
Labiekārtojums				
* elektroapgāde	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums
* ūdensapgāde	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā
* kanalizācija	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	centralizētā apkure	centralizētā apkure	nav precīzas informācijas par apkures veidu	centralizētā apkure
Korekcijas				
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		-5	-5	-5
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		-5	-5	-5
Korekcija uz zemes platību/ esamību īpašuma sastāvā		10	0	5
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		-10	-5	0
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtotības līmeni		0	0	0
Korekcija uz iekštelpu fizisko stāvokli		-10	-15	-20
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		-5	-5	-5
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0
Citas korekcijas (ēkas kopējā platībā ietverta garāža)		-5	-5	-5
Citas korekcijas (asfalta laukumi, žogs)		5	5	5
Kopējā korekcija		-25	-35	-30
Korekcijas koeficients		0,75	0,65	0,70
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	158,16	151,32	153,53	169,62
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	63422,16			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	63400			
Koriģētā tirgus vērtība, EUR		64575	81250	65100

OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmieni konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums;
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākuma aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai;
- ✓ vajadzības gadījumā tiek noteikti nepieciešamie kapitālieguldījumi;
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām prokuratūras ēkas un palīgēkas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ funkcionāli nepieciešamā zeme un inženierbūves kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi iznomātas netiek;
- ✓ nosakot aprēķinos lietotās nomas maksas, tika ņemts vērā esošais telpu piedāvājums līdzīgiem objektiem reģionā;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie OBJEKTA apsaimniekošanas izdevumi (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 100 Eur/mēnesī);
- ✓ nomas līgumā tiek paredzēta iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (indeksēt nomas maksu atbilstoši inflācijas rādītājiem).

Iepazīstoties un izanalizējot nomas telpu tirgu līdzīgos objektos, vērtētājs secina, ka nomas maksas līdzīga rakstura un fiziskā stāvokļa ēkās svārstās robežās no 2,25 līdz 3,00 EUR/m². Telpu nomas maksu ietekmē to atrašanās vieta, fiziskais stāvoklis, tehniskais risinājums un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs ir izzinājis sekojošas nomas maksas administratīvajām/ biroju telpām Vidzemes reģionā (skat. 2.tabulu).

2.tabula

Nomas maksu salīdzinājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Rīgas iela 7, Limbaži	36,0	administratīvās/ biroja telpas	3,00
Mehānizācijas iela 2, Limbaži	237,0	administratīvās/ biroja telpas	2,25

Transporta iela 14b, Salacgrīva	90,0	administratīvās/ biroja telpas	3,00
Raiņa iela 6, Valka	240,0	administratīvās/ biroja telpas	3,00

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu, kādu iespējams piemērot vērtējamā objekta telpām. Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 3.tabulā.

3.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Izmājāmās ēkas	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Prokuratūras ēka	401,0	3,00	14436,00	0,80	11548,8
Šķūnis	67,8	0,50	406,80	0,70	284,8
Kopā, noapaļojot, EUR					11834,0

Minētās nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par patērēto elektroenerģiju, apkuri, apsardzi, telpu un teritorijas uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 4.tabulu).

4.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības)	631,1
Apdrošināšana (vadoties no līdzīgu objektu apdrošināšanas izmaksām, 0,4 Eur/m ²)	160,4
Uzturēšanas izdevumi (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	1183,4
Uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	1183,4
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	1200,0
Kopā, noapaļojot, EUR:	4358,0

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir stabilas un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 5.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā.

Proporcioniāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

5.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads
Nomas maksu pieaugums	0%	1%	1%	1%	1%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	11834	11952,3	12071,9	12192,6	12314,5
Izdevumi, EUR	4358	4401,8	4445,9	4490,3	4535,2
Tīrie ieņēmumi, EUR	7476	7550,5	7626,0	7702,3	7779,3

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 6.tabulu).

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi		
	Baznīcas laukums 9, Smiltene	Rīgas iela 2, Rūjiņa	Rīgas iela 6, Salacgrīva
Koriģētā tirgus vērtība, EUR	64575	81250	65100
Tīrie ieņēmumi, EUR	7731	9819	7506
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	12,0	12,1	11,5
Vidējā svērtā kapitalizācijas likme	11,9		

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no objekta pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem (6.tabula). Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts objekta tirgus vērtības aprēķins (skat. 7.tabulu).

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	7476	7550,5	7626,0	7702,3	7779,3	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						7779,3
Kapitalizācijas likme, %						11,9
Reversija						65578
Diskonta likme	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9
Diskonta koeficients	0,8783	0,7713	0,6774	0,5949	0,5225	0,5225
Pašreizējā vērtība, EUR	6565,6	5823,9	5166,0	4582,4	4064,7	34264,9

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 60 468

Noapaļojot, EUR 60 500

Ar ienākumu pieeju noteiktā OBJEKTA tirgus vērtība ir **60 500 EUR**.

Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svāra koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

8.tabula


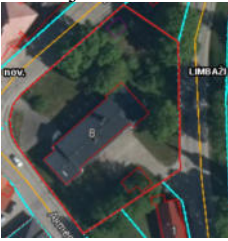

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svāra koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	63 400	0,50	31 700
Ienākumu pieeja	60 500	0,50	30 250
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			61 950

~ 62 000 EUR

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu apbūvētu zemes vienību pārdevumi:

<p>Objekts Nr.1:</p>  <p>Avots: https://www.kadastrs.lv</p>	<p>2021.gada septembrī ir pārdota zemes vienība Zvejnieku ielā 8, Limbažos. Zemes vienības platība ir 1232 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir taisnstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienība robežojas ar ielu. Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja ar palīgēkām. Pārdošanas cena: 3200 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2:</p>  <p>Avots: https://www.kadastrs.lv</p>	<p>2022.gada februārī ir pārdota 1/2 domājamā daļa no zemes vienības Burtnieku ielā 8, Limbažos. Zemes vienības kopējā platība ir 2732 m², domājamām daļām atbilstošā zemes platība 1366 m². Zemei noteikts dalītais NĪLM: komercdarbības objektu apbūve, kods 0801 un individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir regulāra daudzstūra forma, reljefs- ar slīpumu gar Burtnieku ielu, gruntsūdens līmenis- zems. Uz zemes vienības atrodas nedzīvojamā ēka un palīgēka. Pie zemes vienības ir labas piekļūšanas iespējas- izvietota kvartālā, ko veido Burtnieku, Lībiešu un Akmeņu ielas. Domājamo daļu pārdošanas cena: 7000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3:</p>  <p>Avots: https://www.kadastrs.lv</p>	<p>2019.gada decembrī ir pārdota zemes vienība Mūru ielā 19, Limbažos. Zemes vienības platība ir 679 m². NĪLM- valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve, kods 0903. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Uz zemes vienības atrodas nedzīvojamā ēka. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam, zemes vienība robežojas ar ielu. Pārdošanas cena: 3900 EUR.</p>

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 9.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir *4,84 EUR*.

Zemes vienības (ar uzlabojumiem) tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$1635 \text{ m}^2 \times 4,84 \text{ EUR/m}^2 = 7913,4 \text{ EUR, } \sim \mathbf{7900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

1635 m² – zemes vienības platība,
4,84 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	Dzirnavu iela 11, Limbaži	Zvejnieku iela 8, Limbaži	Burtnieku iela 8, Limbaži	Mūru iela 19, Limbaži
Darījuma datums	2023-03	2021-09	2022-02	2019-12
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	1/2 domājamā daļa	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (neregulāras daudzstūra formas)	1 z.v. (taisnstūra formas)	1 z.v. (regulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāras četrstūra formas)
Zemes gabala platība, m ²	1635	1232	1366	679
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3200	7000	3900
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		2,60	5,12	5,74
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	5	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	5	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,05	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		2,60	5,38	5,74
Zemes lietošanas mērķis (NĪLM)	Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve, kods 0903	Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801; Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve, kods 0903
Zemes lietošanas veids	zeme zem ēkām, zeme zem ceļiem	zeme zem ēkām	zeme zem ēkām	zeme zem ēkām
Korekcijas				
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	0
Korekcija uz zemes gabala sastāvu		0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		0	0	-10
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz atbilstību lietošanas mērķim		0	0	0
Citas korekcijas (zemes vienības uzlabojumi)		10	10	10
Kopējā korekcija		10	10	0
Korekcijas koeficients		1,10	1,10	1,00
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	4,84	2,86	5,92	5,74
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	7913,40			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	7900			

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Dzirnavu ielā 11, Limbažos novērtējumu 2023.gada 27.martā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 62 000

(sešdesmit divi tūkstoši euro), t.sk.,

Zemes ar uzlabojumiem vērtība ir EUR 7900 (septiņi tūkstoši deviņi simti euro),
apbūves vērtība ir EUR 54 100 (piecdesmit četri tūkstoši viens simts euro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000059521

Kadastra numurs: 66010050025

Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu nov.

Nodalījuma aktualizēts (24.01.2021., 400001418033) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no biroja ēkas (kadastra apzīmējums 6601 005 0025 001) un palīgēkas (kadastra apzīmējums 6601 005 0025 002). <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.3, 1.4 (400001418033)</i></p> <p>1.2. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Dzirnavu iela 11, zemes gabala platība 1635 kvm, kadastra apzīmējums 6601 005 0025. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. <i>Žurn. Nr. 300000195349, lēmums 13.02.2002., tiesnese Ligita Vecauziņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300002680084)</i></p>		
<p>1.3. Būve (kadastra apzīmējums 66010050025001).</p> <p>1.4. Būve (kadastra apzīmējums 66010050025002). <i>Precizēts 24.01.2021., Žurn. Nr. 400001418033, tiesnese Sandra Vītola</i></p>		
2.1. Pievienots zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6601 005 0025.		0.1635 ha
<p>2.2. Pēc zemes pievienošanas mainīts īpašuma kadastra numurs no 6601 505 0006 uz 6601 005 0025. <i>Žurn. Nr. 300002680084, lēmums 26.05.2009., tiesnese Anita Grīnberga</i></p>		
<p>3.1. Būve (kadastra apzīmējums 66010050025006).</p> <p>3.2. Būve (kadastra apzīmējums 66010050025007). <i>Žurn. Nr. 300005279433, lēmums 14.01.2021., tiesnese Sanita Vilciņa</i></p>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēsts 1. iedaļas atzīmi Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300000195349, 11.02.2002). Pamats: 2009.gada 15.maija Uzziņa Nr.38-17/7970 par nekustamu īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300002680084, lēmums 26.05.2009., tiesnese Anita Grīnberga</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: Latvijas Republikas Prokuratūra, nodokļu maksātāja kods 90000022859.</p>		
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēkām. Ēku kadastrālā vērtība	1	7430.00 LVL
1.3. Pamats: 1995. gada 10. janvāra līgums reģ. Nr.65, 1999. gada 20. maija pirkuma-pārdevuma līgums reģ. Nr.2715, 2001. gada 19. decembra pašvaldības lēmums par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa maiņu. <i>Žurn. Nr. 300000195349, lēmums 13.02.2002., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		23900.00 LVL
2.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.	1	
2.2. Persona: Latvijas valsts, LR Prokuratūra, nodokļu maksātāja kods 90000022859 personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2008.gada 11. decembra Ministru		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>kabineta rīkojums Nr.795, 2009.gada 11. februāra akts par nekustamā īpašuma pārņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā. <i>Žurn. Nr. 300002649307, lēmums 24.03.2009., tiesnese Anita Grīnberga</i></p> <p>3.1. Pamats zemes pievienošanai: LR Finanšu ministrijas 2009.gada 15.maija Uzziņa Nr.38-17/7970 par nekustamu īpašumu, 2009.gada 28.janvāra Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300002680084, lēmums 26.05.2009., tiesnese Anita Grīnberga</i></p> <p>4.1. Pamats būvju pievienošanai : 2021.gada 7.janvāra izziņa Nr.2021-001 par nekustamo īpašumu Limbažu novads, Limbaži, Dzirnavu iela 11. <i>Žurn. Nr. 300005279433, lēmums 14.01.2021., tiesnese Sanita Vilciņa</i></p>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
<p>1.1. Atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. Pamats: 0.1635 ha 2009.gada 15. maija Uzziņa Nr.38-17/7970 par nekustamu īpašumu. <i>Žurn. Nr. 300002680084, lēmums 26.05.2009., tiesnese Anita Grīnberga</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005279433)</i></p>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<p>1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300002680084, 25.05.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005279433, lēmums 14.01.2021., tiesnese Sanita Vilciņa</i></p>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Sintija Slavika. Pieprasījums izdarīts 30.03.2023. 21:29:18.

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: 6601 005 0025

Adrese: Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu rajons

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta pamatojoties uz VAS Valsts nekustamie īpašumi 2008. gada 5.novembra uzziņu Nr 17/18514.

Robežas un apvidus objekti uzmērīti 2008. gada 9. decembrī.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	030303 - atrodas Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitālās zonas teritorijā – 0.1635 ha (Limbažu pilsētas domes 2008. gada 8. septembra izziņa Nr. 3-3.2/115.)
2.	060201 – Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0.0458 ha (Limbažu zemesgrāmatu nodaļas izraksts)
3.	060201 – Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0.0076 ha (Limbažu zemesgrāmatu nodaļas izraksts)

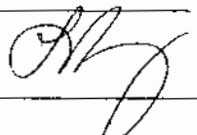


Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008. gada 18. decembrī.

Plāna mērogs 1: 500

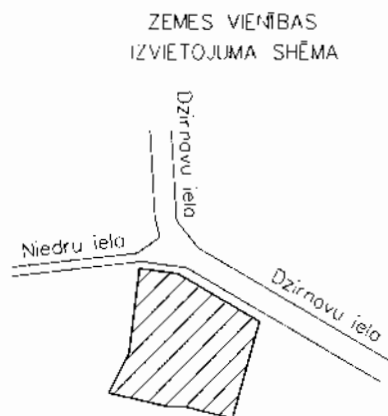
Zemes vienības platība 0.1635 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA METRUM (Reģ.Nr.40003388748, licence Nr.122, derīga no 12.01.2005. līdz 12.01.2010.) Juridiskā adrese Rīga, Raiņa bulvāris 11, tel.67032329

Limbažu birojs – Limbaži, Rīgas iela 7, tel. 64023799

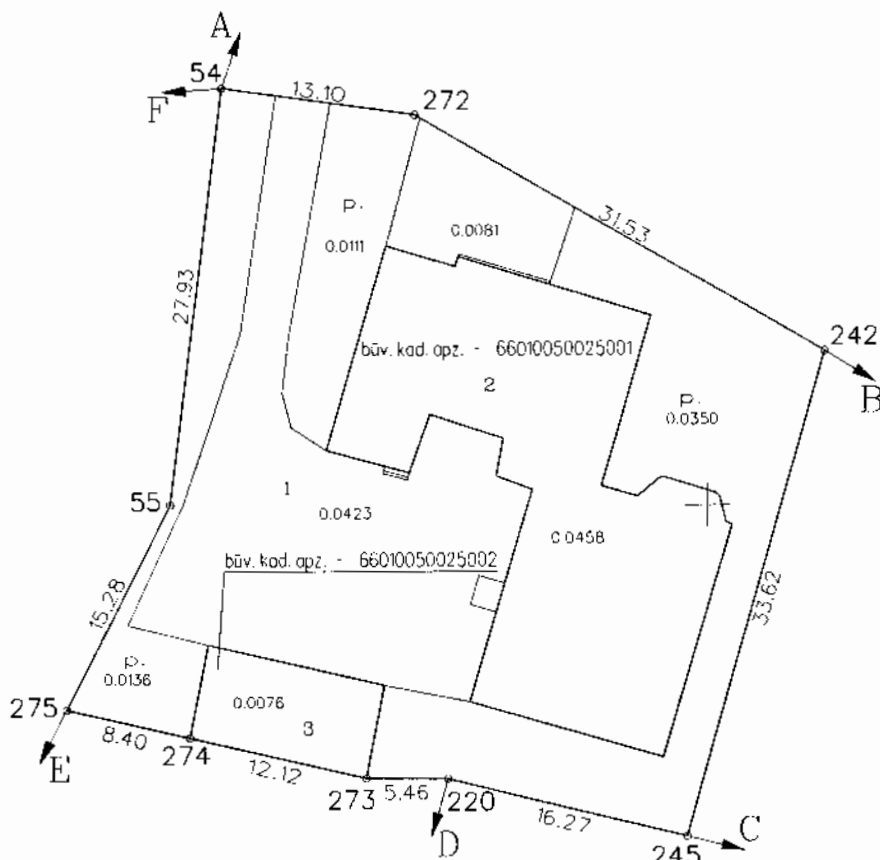
SIA METRUM Limbažu biroja vadītāja		Lelde Kiverjaka	30.12.2008.
Mērnīeki apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		Jānis Bērziņš	30.12.2008.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS Valsts nekustamie īpašumi pilnvarotā persona S.Liepiņa	10 -01- 2009

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA												
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krumāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju ūdiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augu dārzeņi	Flavas	Ganības								
0.1635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1131	0.0504	-	



ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
 Koordinātu sistēma LKS92 TM
 Mēroga koeficients: 0.999622

Nr	X	Y
54	375077.78	542467.64
272	375076.05	542480.61
242	375060.21	542507.86
245	375027.93	542498.50
220	375031.85	542482.72
273	375031.89	542477.26
274	375034.59	542465.45
275	375036.46	542457.26
55	375050.08	542464.17



Robežojāšo zemes vienību saraksts:

z.v.kad.apz. 66010050025

- no A līdz B z.v.kad.apz. : 66010050046
- no B līdz C z.v.kad.apz. : 66010050071
- no C līdz D z.v.kad.apz. : 66010050020
- no D līdz E z.v.kad.apz. : 66010040088
- no E līdz F z.v.kad.apz. : 66010040015
- no F līdz A z.v.kad.apz. : 66010040039



Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1635 ha

Saīsinājumi / apzīmējumi:
 z.v.kad.apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
 būv.kad.apz. - būves kadastra apzīmējums

Saskaņoja: Limbažu pilsētas pašvaldības pārstāvis
 Plānu izgatavoja zemes erīcības inženieris

PARAKSTS

LIMBAŽU PILSĒTAS DOMEŠ PRIEKŠĒDĒTĀJS J. ŽURĪNS

09.01.2009.

Jānis Bērziņš

18.12.2008.

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 66010050025001-01

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

66010050025001

Prokuratūra

(Būves nosaukums)

ADRESE: Limbažu rajons
Limbaži
Dzirnavu iela 11

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Valentīna Ābele

Izpildes datums: 19/11/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ausma Vītola

Pārbaudes datums: 19/12/2001



LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

*Kadastra pārvaldes
limbažu nodaļa
valsts i. p. reģistrācija*

(Vārds, Uzvārds)

[Signature]
(paraksts)

Datums: 2002. gada "11." februārī



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs 66010050025001-01
2. Būves nosaukums: Prokuratūra
3. Būves kadastra apzīmējums: 66010050025001
4. Būves adrese: Limbažu rajons, Limbaži, Dzirnavu iela 11
5. Pēdējās apsekošanas datums: 19/11/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Juris Sūrums
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 01/11/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Valentīna Ābele
9. Izpildes datums: 19/11/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Ausma Vītola
11. Pārbaudes datums: 19/12/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 1779, 01/11/2001 Juris Sūrums
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Lelde Kiverjaka

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 2
 - 4.2. Pazemes: 1
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1972
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 7.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
 - 7.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
 - 7.3. Būves pārsegumi Dzelzsbetons/betons
 - 7.4. Būves jumts Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 452.4
10. Būvtilpums (kub.m.): 1842
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 401
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 401
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 401
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 15. 1. Centrālā apkure
 15. 3. Vietējā krāsns apkure
 15. 4. Elektroapgāde
 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 15. 6. Karstā ūdens apgāde
 15. 8. Kanalizācija
 15. 9. Tualetes telpa 3
 15. 10. Vannas (dušas) telpa 1
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 401

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 401

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 401

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 401

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 401

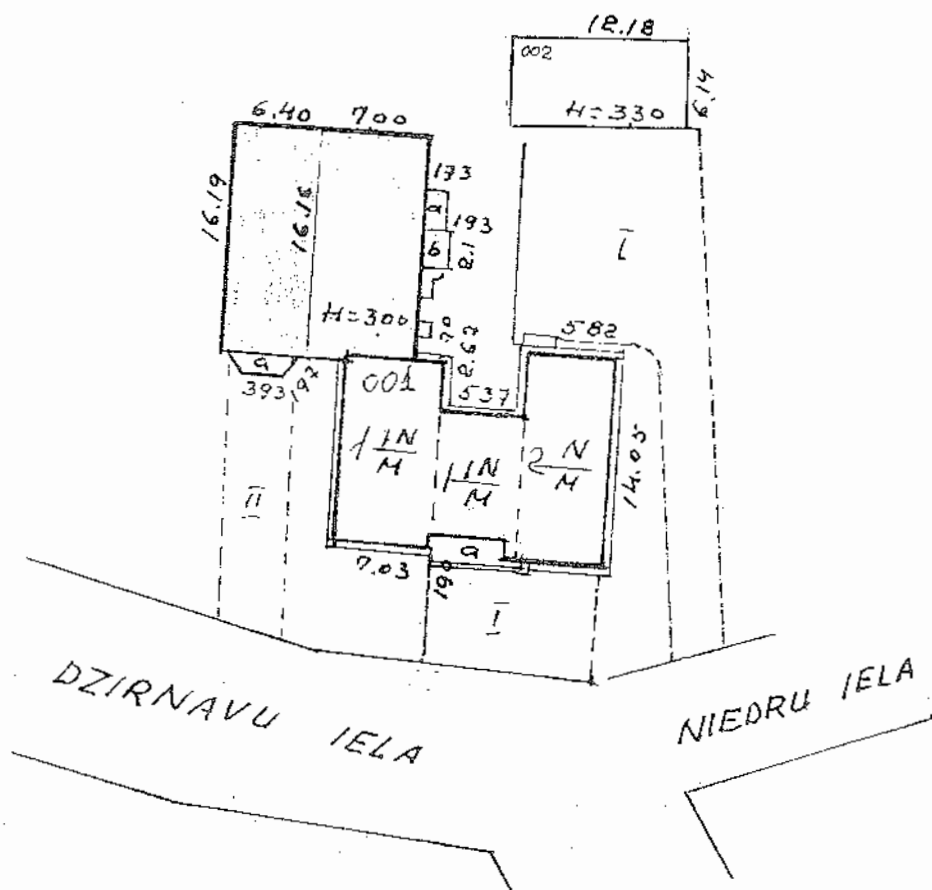
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 401

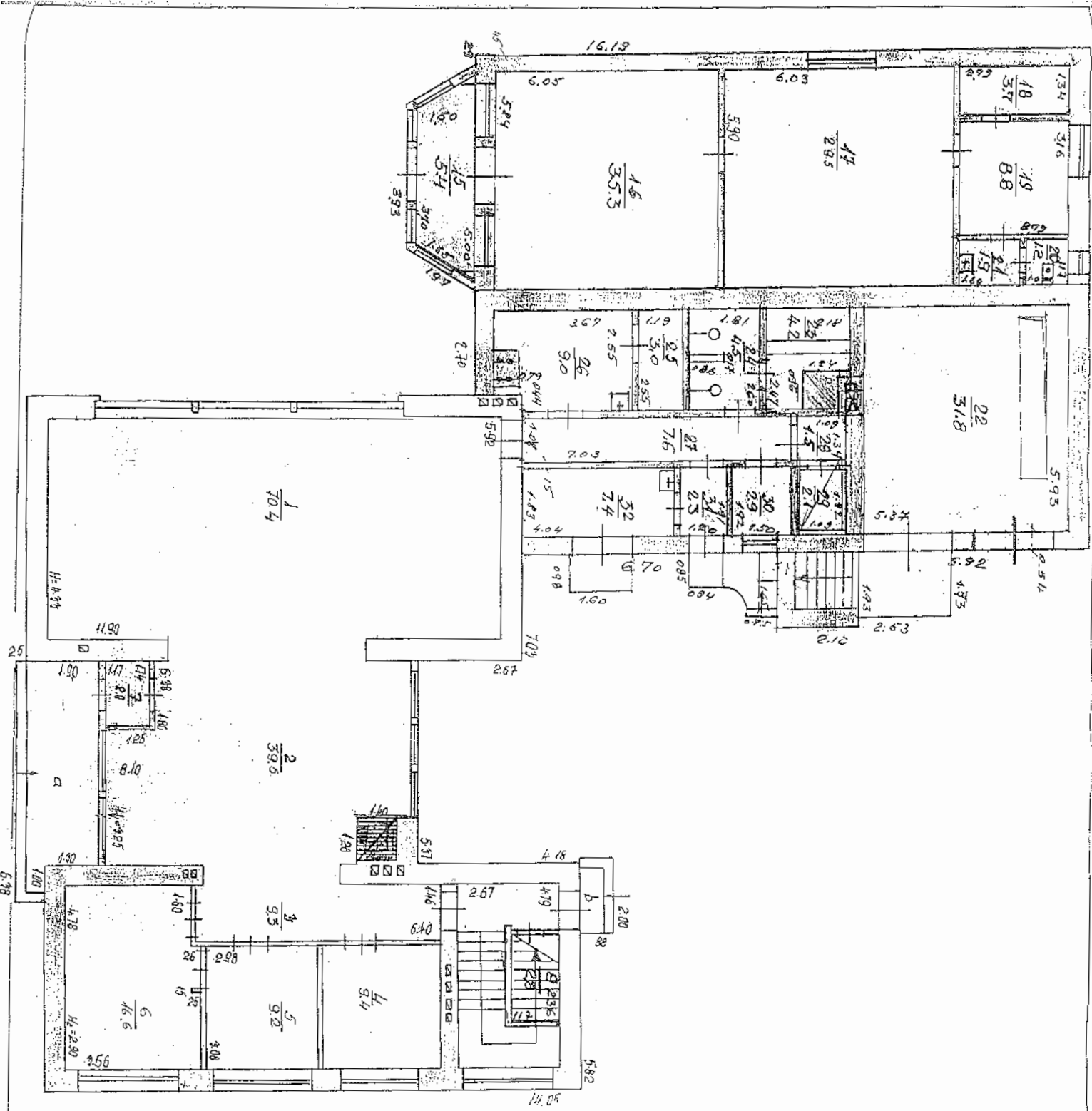
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	1	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	70.4	4.33	
1	2	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	39.5	3.25	
1	3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	9.3	2.9	
1	4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	9.4	2.9	
1	5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	9.2	2.9	
1	6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	16.6	2.9	
1	7	Vejtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	
1	8	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.8	2.9	
2	9	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.9	2.8	
2	10	Skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	.6	2.8	
2	11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	8.3	2.8	
2	12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	12.4	2.8	
2	13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	16.2	2.8	

2	14	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.8	2.8
1	15	Vējiveris	Nedzīvojamā iekštelpa	5.4	2.71
1	16	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	35.3	2.71
1	17	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	29.5	2.71
1	18	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.7	2.71
1	19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	8.8	2.71
1	20	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.2	2.71
1	21	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	2.71
1	22	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	31.8	2.76
1	23	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	4.2	2.76
1	24	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.5	2.76
1	25	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.76
1	26	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	9	2.45
1	27	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.6	2.67
1	28	Kurtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	2.67
1	29	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.1	2.67
1	30	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	2.67
1	31	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	2.67
1	32	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.4	2.67
-1	33	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	21.5	2.1

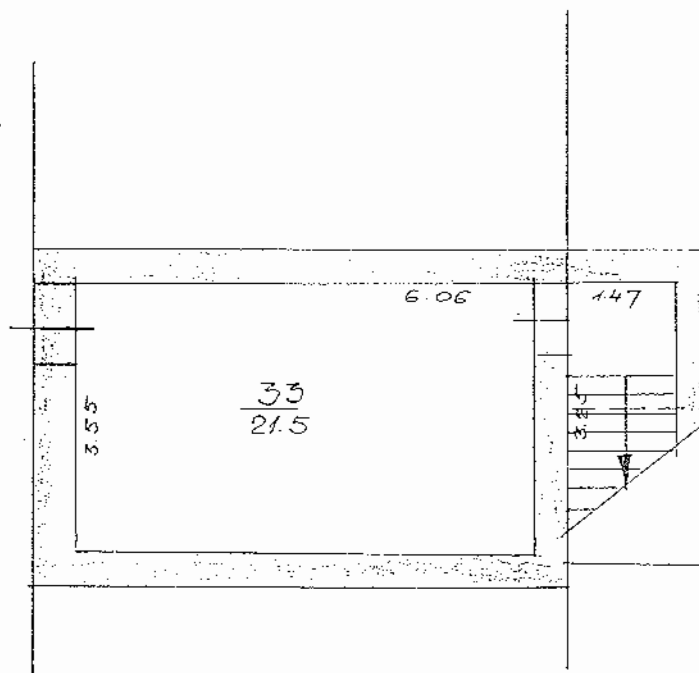




Stāvs

I H= 267,274, 2,76, 2,45,
2,9, 3,25, 4,33

pagraba
Stāvs
H = 2.10



LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 66010050025002-01

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

66010050025002

Škūnis

(Būves nosaukums)

ADRESE: Limbažu rajons
Limbaži
Dzirnavu iela 11

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Valentīna Ābele

Izpildes datums: 19/11/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ausma Vitola

Pārbaudes datums: 19/11/2001



LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

*Kadastra pārvaldes
Limbažu nodaļa
vadītājs I. Kšteinija*

(Vārds, Uzvārds)

[Signature]

(paraksts)

Datums: 2002 . gada " 11. " februārī



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs 66010050025002-01
2. Būves nosaukums: Šķūnis
3. Būves kadastra apzīmējums: 66010050025002
4. Būves adrese: Limbažu rajons, Limbaži, Dzirnavu iela 11
5. Pēdējās apsekošanas datums: 19/11/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Juris Sūrums
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 01/11/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Valentīna Ābele
9. Izpildes datums: 19/11/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Ausma Vītola
11. Pārbaudes datums: 19/11/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 1779 01/11/2001 Juris Sūrums
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Lelde Kiverjaka

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: V grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 1
 - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1972
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 7.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
 - 7.2. Būves ār sienas Koks
 - 7.4. Būves jumts Azbestcimenta loksnes
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 74.8
10. Būvtilpums (kub.m.): 247
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 67.8
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 67.8
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 67.8
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 15. 4. Elektroapgāde
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 67.8

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 67.8

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 67.8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 67.8

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

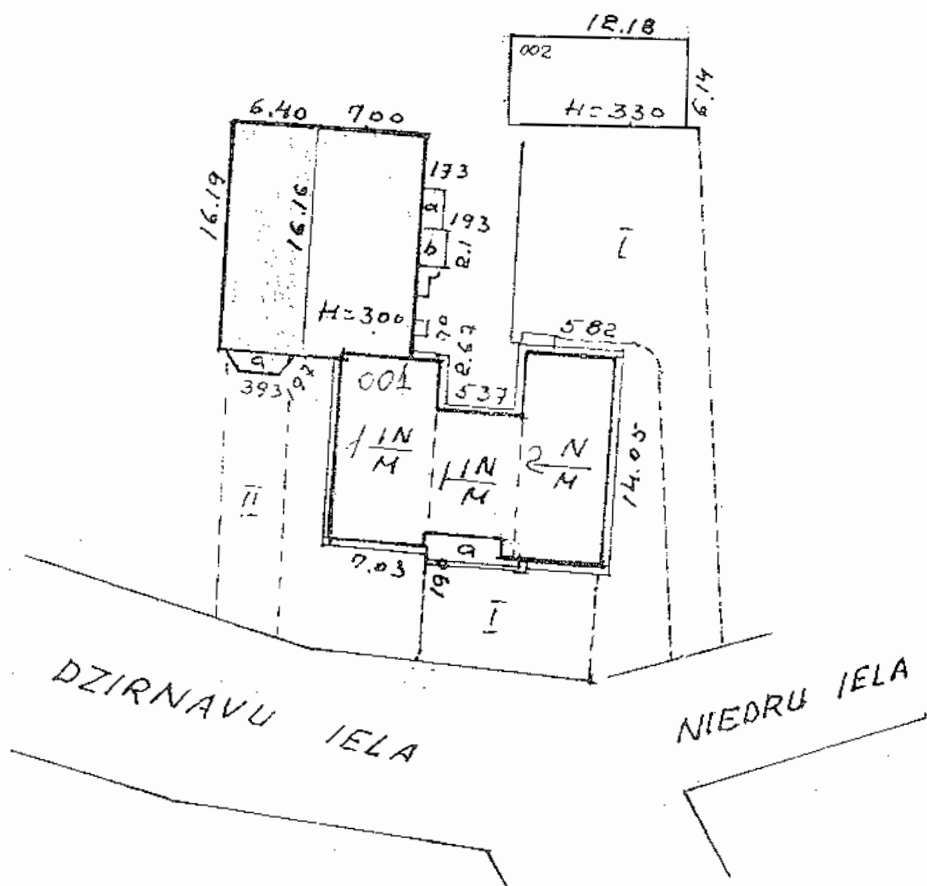
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 67.8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 67.8

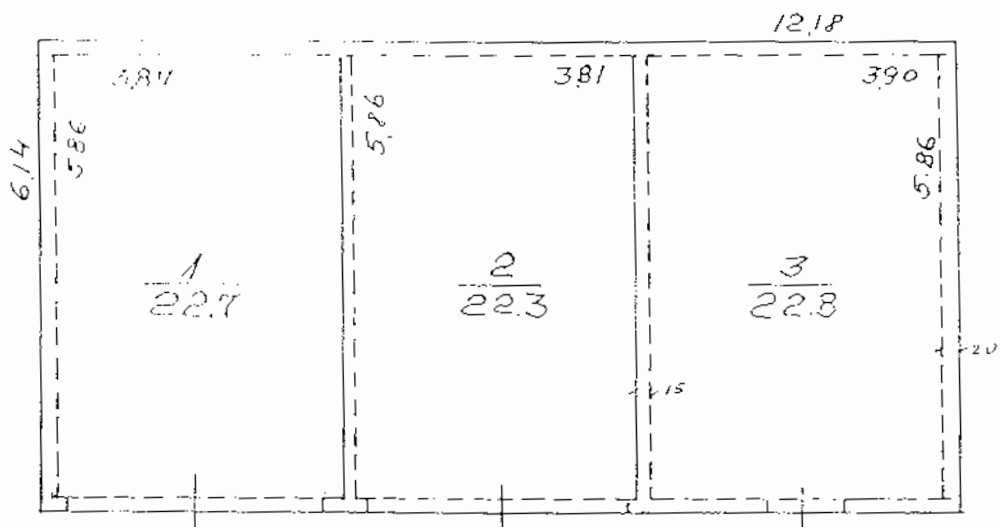
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgā būvniecības pazīme
1	1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	22.7	3.3	
1	2	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	22.3	3.3	
1	3	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	22.8	3.3	



$\bar{H} = 3.30$



VALSTS ZEMES DIENESTS

**INŽENIERBŪVES KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Būves kadastra apzīmējums:66010050025006
Nosaukums:Asfaltēts laukums
Kadastrālās uzmērīšanas datums:03.12.2020

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

_____ (vārds, uzvārds)

_____ (paraksts)

Datums: _____ gada ____ . _____

Izdrukas ID: 390002453001	Izdrukas datums: 16.12.2020	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Inženierbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66010050025006

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66010050025006

10.1.1. Adrese:.....Nav

10.1.2. Nosaukums:.....Asfaltēts laukums

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....2112 - Ielas, ceļi un laukumi

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....79.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....Nav

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....0

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....Nav

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1970

10.1.11. Nolietojums (%):.....80

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....16.12.2020

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.12.2020

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:.....
66010050025

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66010050025006

Tipa kods	Tipa nosaukums
21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66010050025006 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Inženierbūve	Nav	Nav	Nav	1970	80

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66010050025006 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Garums	Nav	11.6 m	Nav	Nav
Laukums	Asfaltēts laukums	79.5 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Platums	Nav	6.8 m	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....66010050025006

14.1.1. Kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002453001	Izdrukas datums: 16.12.2020	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	Nav

16. Telpu grupas pamatdati

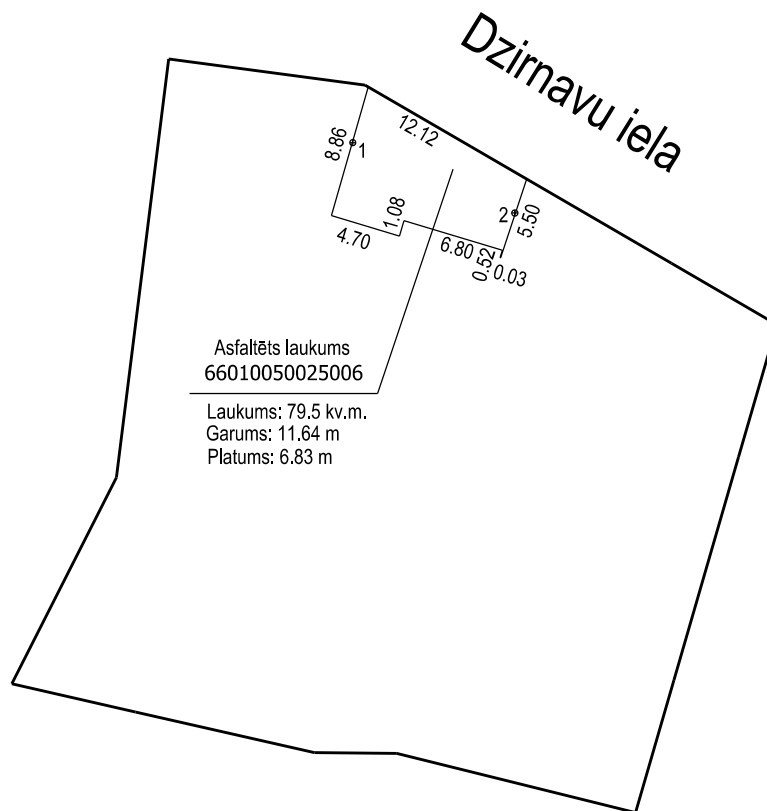
16.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

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

17.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

18. Labiekārtojumi

18.1. Nevienai būvei vai telpu grupai labiekārtojumi nav reģistrēti



Asfaltēts laukums
66010050025006

Laukums: 79.5 kv.m.
Garums: 11.64 m
Platums: 6.83 m

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	375072.24	542479.80
2	375067.59	542490.52

INŽENIERBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
66010050025006	1 : 500	4

66010050025006_20201203_IF_1



66010050025006_20201203_IF_2



VALSTS ZEMES DIENESTS

**INŽENIERBŪVES KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Būves kadastra apzīmējums:66010050025007
Nosaukums:Asfaltēts laukums
Kadastrālās uzmērīšanas datums:03.12.2020

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

_____ (vārds, uzvārds)

_____ (paraksts)

Datums: _____ gada ____.

Izdrukas ID: 390002453004	Izdrukas datums: 16.12.2020	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Inženierbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66010050025007

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66010050025007

10.1.1. Adrese:.....Nav

10.1.2. Nosaukums:.....Asfaltēts laukums

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....2112 - Ielas, ceļi un laukumi

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....305

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....Nav

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....0

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....Nav

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1970

10.1.11. Nolietojums (%):.....80

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....16.12.2020

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.12.2020

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:.....
66010050025

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....66010050025007

Tipa kods	Tipa nosaukums
21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66010050025007 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Inženierbūve	Nav	Nav	Nav	1970	80

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 66010050025007 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Garums	Nav	37.2 m	Nav	Nav
Laukums	Asfaltēts laukums	305 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Platums	Nav	8.2 m	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....66010050025007

14.1.1. Kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002453004	Izdrukas datums: 16.12.2020	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	Nav
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	Nav

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

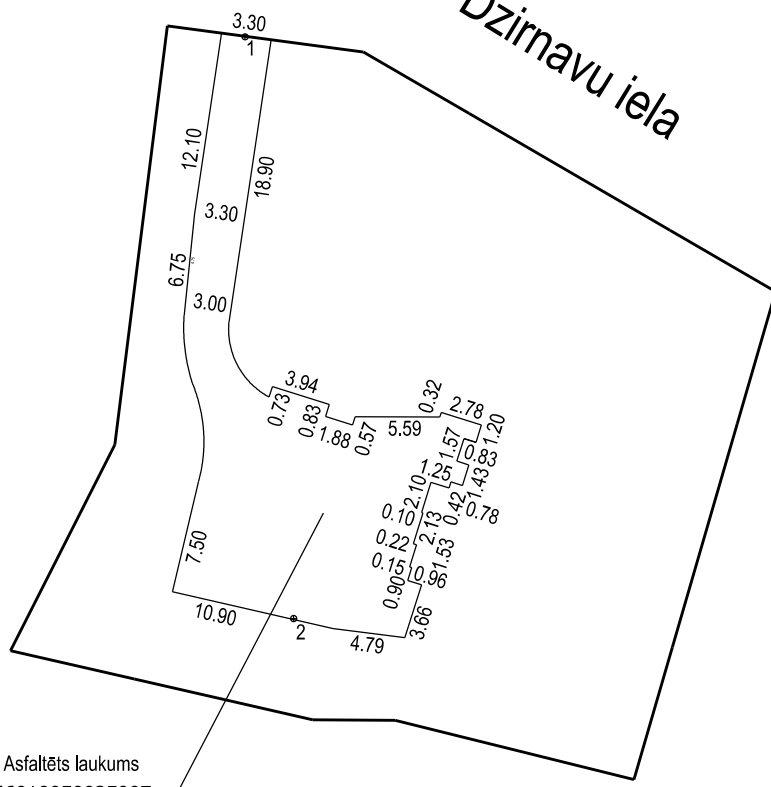
17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

18. Labiekārtojumi

18.1. Nevienai būvei vai telpu grupai labiekārtojumi nav reģistrēti

Dzirnavu iela



Asfaltēts laukums
66010050025007
Laukums: 305 kv.m.
Garums: 37.15 m
Platums: 8.21 m

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	375077.06	542472.78
2	375038.58	542475.99

INŽENIERBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
66010050025007	1 : 500	4

66010050025007_20201203_IF_1



66010050025007_20201203_IF_2







Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
66010050025	Dzirnavu iela 11	42071	100000059521	Limbaži, Limbažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	42071
Kopplatība:	0.1635
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	64570 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	64570 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
66010050025	1/1	4186	Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Kadastrālā vērtība (EUR):	4186
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1635
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4578 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
66010050025001	1/1	36373	Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001	Prokuratūra

Kadastrālā vērtība (EUR):	36373
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	57343 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	401.0
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1972
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.11.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	401
Lietderīgā platība (kv.m.):	401
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	401

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	401
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:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
66010050025001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	36373
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	57343 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Administratīvā ēka
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	33
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.11.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	401
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	401
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	401
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.33	-	-	70.4	-
2	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	39.5	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	9.3	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	9.4	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	9.2	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	16.6	-
7	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	2.0	-
8	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	2.8	-

9	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	-	-	12.9	-
10	Skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	-	-	0.6	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	-	-	8.3	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	-	-	12.4	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	-	-	16.2	-
14	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	-	-	7.8	-
15	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	5.4	-
16	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	35.3	-
17	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	29.5	-
18	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	3.7	-
19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	8.8	-
20	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	1.2	-
21	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	-	-	1.9	-
22	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	-	-	31.8	-
23	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	-	-	4.2	-
24	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	-	-	4.5	-
25	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.76	-	-	3.0	-
26	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	9.0	-
27	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.67	-	-	7.6	-
28	Kurtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.67	-	-	1.5	-
29	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.67	-	-	2.1	-
30	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.67	-	-	2.9	-
31	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.67	-	-	2.3	-
32	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.67	-	-	7.4	-
33	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	21.5	-

Ēkas vēsture

Ēkas litrs	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1,3	mednieku nams ar piebūvi-veikalu

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	452.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1842.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1972	-	35
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1972	-	40
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1972	-	35

Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1972	-	40
----------------	----------------------------	---	------	---	----

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
66010050025002	1/1	724	Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001	Šķūnis

66010050025002	1/1	724	Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001	Šķūnis
----------------	-----	-----	--	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	724
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2237 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	67.8
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnicas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1972
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.11.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	67.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	67.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgterpju platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	67.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	67.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgterpju 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 (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
66010050025002001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	724
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2237 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.11.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	67.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	67.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	67.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	22.7	-
2	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	22.3	-
3	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	22.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	Šķūnis

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	74.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	247.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1972	-	35
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1972	-	40
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1972	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

66010050025004	1/1	87	-	Metāla stieplu žogs - 2
----------------	-----	----	---	-------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	87
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	43 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	122.5
Galvenais lietošanas veids:	2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2002
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.06.2015
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	122.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	80
Nolietojuma aprēķina datums:	10.07.2015

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	žoga augstuma un garuma reizinājums	122.5 kv.m.	24200502	Žogi bez cokola ar metāla, stikla vai cita līdzīga materiāla plīdījumu
Augstums	lielākais augstums	1.4 m	-	-
Garums	žoga un vārtu kopējais garums	84.5 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	23.11.2022	11-16-V/5387	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Cita veida dokuments	16.09.2015	2-5/14161	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.06.2015	3-2/3/9152	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Inženierbūves datu deklarācija	01.06.2015	-	Finanšu ministrija
Cita veida dokuments	28.05.2015	5-4/8913	VAS Valsts nekustamie īpašumi

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	2002	-	80

66010050025005	1/1	44	-	Metāla stieplu žogs - 1
----------------	-----	----	---	-------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	44
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	22 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	62.0
Galvenais lietošanas veids:	2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.06.2015
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	62
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	80
Nolietojuma aprēķina datums:	10.07.2015

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	žoga un vārtu kopgarums	42.8 m	-	-
Laukums	žoga garuma un augstuma reizinājums	62.0 kv.m.	24200502	Žogi bez cokola ar metāla, stikla vai cita līdzīga materiāla pildījumu
Augstums	lielākais augstums	1.4 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	23.11.2022	11-16-V/5387	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Cita veida dokuments	16.09.2015	2-5/14161	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.06.2015	3-2/3/9152	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Inženierbūves datu deklarācija	01.06.2015	-	Finanšu ministrija
Cita veida dokuments	28.05.2015	5-4/8913	VAS Valsts nekustamie īpašumi

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	2000	-	80

66010050025006	1/1	136	-	Asfaltēts laukums
Kadastrālā vērtība (EUR):		136		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		72 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		79.5		
Galvenais lietošanas veids:		2112 - Ielas, ceļi un laukumi		
Būves tips:		-		
Eksploatācijas uzsākšanas gads:		1970		
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		03.12.2020		

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	79.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	80
Nolietojuma aprēķina datums:	16.12.2020

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Platums	-	6.8 m	-	-
Laukums	Asfaltēts laukums	79.5 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Garums	-	11.6 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.11.2020	2/9-3/10359	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Būvvaldes izziņa	06.11.2020	8.2/20/97	Limbažu novada pašvaldība
Cita veida dokuments	16.09.2015	2-5/14161	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.07.2015	3-2/3/11225	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Inženierbūves datu deklarācija	10.07.2015	-	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	29.06.2015	5-4/10597	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1970	-	80

66010050025007	1/1	521	-	Asfaltēts laukums
Kadastrālā vērtība (EUR):	521			
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023			
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)			
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	305.0			
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi			
Būves tips:	-			
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970			
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-			
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.12.2020			

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	305
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	80
Nolietojuma aprēķina datums:	16.12.2020

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Platums	-	8.2 m	-	-
Garums	-	37.1 m	-	-
Laukums	Asfaltēts laukums	305.0 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.11.2020	2/9-3/10359	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Būvvaldes izziņa	06.11.2020	8.2/20/97	Limbažu novada pašvaldība
Cita veida dokuments	16.09.2015	2-5/14161	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.07.2015	3-2/3/11225	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Inženierbūves datu deklarācija	10.07.2015	-	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	29.06.2015	5-4/10597	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1970	-	80

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1635
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1131
Zemes zem ceļiem platība:	0.0504
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.1635	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	18.12.2008	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.1635	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Jānis Bērziņš	09.12.2008

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
66010050025001	1/1	36373	Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001	Prokuratūra
66010050025002	1/1	724	Dzirnavu iela 11, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001	Šķūnis
66010050025004	1/1	87	-	Metāla stieple žogs - 2
66010050025005	1/1	44	-	Metāla stieple žogs - 1
66010050025006	1/1	136	-	Asfaltēts laukums
66010050025007	1/1	521	-	Asfaltēts laukums

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	66010050025	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	14.01.2021	-
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	26.05.2009	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	23.11.2022	11-16-V/5387	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.09.2015	3/2-3/14746	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	16.09.2015	2-5/14161	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	10.06.2009	12-38/1995	Latvijas Republikas Finanšu ministrija
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	28.05.2009	15-11V4/55	LR VZD Vidzemes reģionālā nodaļas Limbažu birojs
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	27.05.2009	-	Limbažu zemesgrāmatu nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.01.2009	-	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	30.12.2008	-	SIA METRUM
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	05.11.2008	18514	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	10.10.2008	5-JP-6182	Latvijas Valsts Vēstures arhīvs
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	08.09.2008	3-3.2/115	Limbažu pilsētas dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	19.12.2001	16-16	Limbažu pilsētas dome
Lēmums par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai	17.11.1999	11-6-1	Limbažu pilsētas zemes komisija

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