

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves  
**Limbažu novada Limbažos,  
Zeļu ielā 9C**



## novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. jūlijs

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Limbažu novada Limbažos, Zeļļu ielā 9C, novērtēšanu

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

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	6601 001 0315	Limbažu pilsētas ZG nod.:	100000579443
Zemes vienības kadastra apz.:	6601 001 0313	Apbūves kadastra apz.:	6601 001 0094 003

**Īpašumtiesības:**

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

**Zemes raksturojums:**

Platība, m <sup>2</sup> :	1 209	Forma:	Neregulāra.
Piekļuve:	Piekļuve pie nekustamā īpašuma iespējama, šķērsojot citai fiziskai personai piederošu īpašumu. Ceļa servitūts nav nodibināts.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m <sup>2</sup> :	Esošais tehniskais stāvoklis:
Saimniecības ēka ar piebūvēm (nr.003)	1968.	2	1 184,1	Daļēji apmierinošs.

**Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	20.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 20. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 20. jūlijā, ir **35 000 EUR** (trīsdesmit pieci tūkstoši eiro);

tai skaitā: zemes tirgus vērtība **8 400 EUR** (astoņi tūkstoši četri simti eiro);  
apbūves tirgus vērtība **26 600 EUR** (divdesmit seši tūkstoši seši simti eiro).

***Vērtējuma derīguma termiņš 12 mēneši.***

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

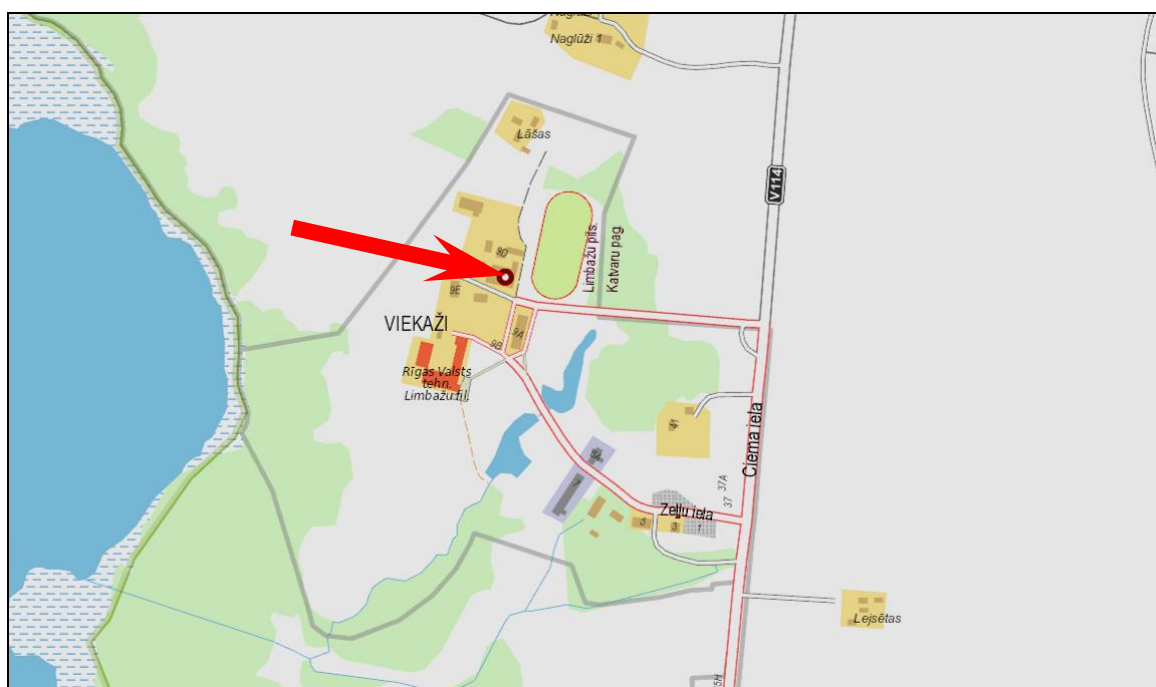
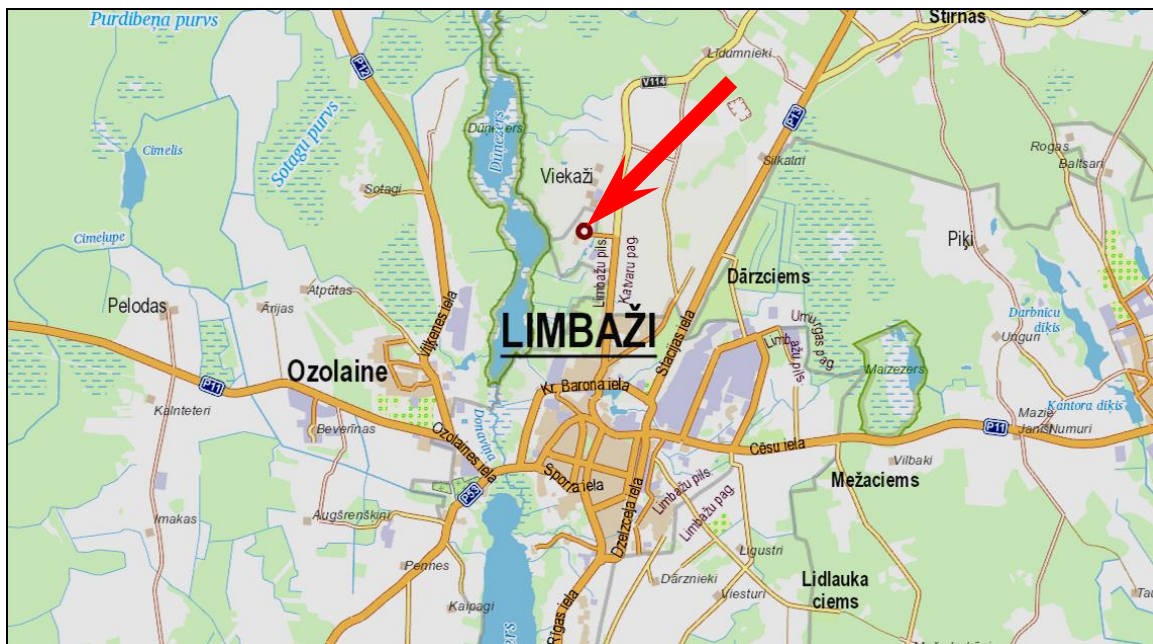
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	9
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>14</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	14
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	14
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>15</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	15
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	15
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	16
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	16
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	18
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	18
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>19</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>20</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>21</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 5 lapas;
4. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



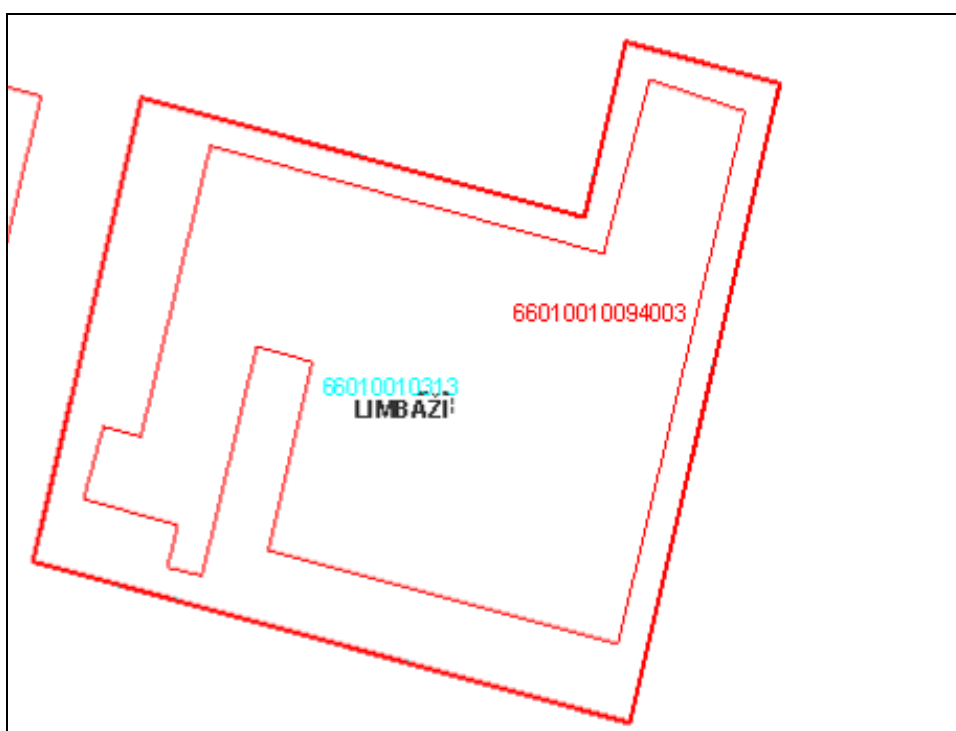
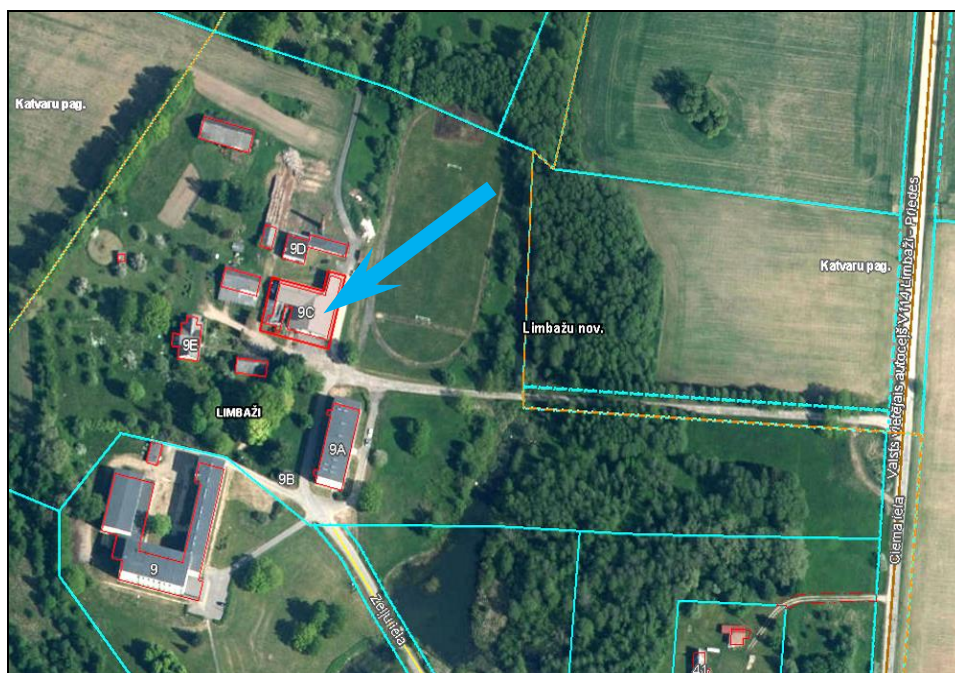
### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Limbažu novada Limbažos, Zeļļu ielā. Piekļūšana pie vērtējamā Objekta no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas. Limbažu pilsētas infrastruktūru veido kultūras nams, slimnīca, aptiekas, bērnudārzi, skolas, veikali un sabiedriskās nozīmes celtnes. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 95 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:  
platība: 1 209 m<sup>2</sup>;  
forma: neregulāra;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: zāliens;  
nožogojums: nav.

Pieklūšana pie īpašuma no pašvaldības ielas, tālāk tieši līdz pašam Objektam – šķērsojot fiziskai personai piederošu īpašumu.



#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegtas būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas un VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitē. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā. Vizuāli apskatot būvi - tā kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

#### Saimniecības ēka ar piebūvēm (nr.003)

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>6601 001 0094 003</b>		
Apbūves laukums:	821,0	m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	4 461,0	m <sup>3</sup>	
<b>Kopējā platība:</b>	<b>1 184,1</b>	m <sup>2</sup>	
Stāvu skaits:	2		
Celšanas gads:	1968.		

*Konstruktīvais risinājums*

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1968	-	35
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biezāks	-	1968	-	45
Pārsegumi	Koka sijās ar koka dēļu aizpildījumu	-	1968	-	50
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	1968	-	60

*Inženierīkli, aprīkojums*

**Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, ēkā nav elektrības pieslēguma. Par pārējiem pieslēgumiem informācijas nav.**

*Telpu apdare*

Grīdas:	flīzes, parkets, koka dēļi - krāsoti, presētā kartona loksnes, dažās telpās betonētas	apmierinošs/slikts
Sienas:	krāsotas, tapetes, flīzes, koka apdare	apmierinošs/slikts
Griesti:	krāsoti, koka apdare	apmierinošs/slikts
Logu ailes:	stiklojums koka konstrukcijas rāmjos	apmierinošs

**Telpas.**

1	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	232,9	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,55	-	-	46,4	-
3	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,55	-	-	6,2	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	129,1	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	6,5	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	25,2	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	4,2	-
8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	15,1	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	15,6	-
10	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5,0	-	-	53,7	-
11	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,35	-	-	21,2	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	6,5	-
13	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	15,3	-
14	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,75	-	-	61,1	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,35	-	-	8,0	-
16	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	1,9	-
17	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	1,9	-
18	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,75	-	-	221,3	-
19	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,75	-	-	4,1	-
20	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,75	-	-	7,9	-
21	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,75	-	-	14,6	-
22	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,55	-	-	3,5	-
23	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,55	-	-	46,9	-
24	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,55	-	-	131,9	-
25	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,75	-	-	33,0	-
26	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,75	-	-	20,0	-
27	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,75	-	-	18,3	-
28	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2,75	-	-	31,8	-



**1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**









**1. stāva telpas**





**2. stāva telpas**

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

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

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

*Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir saimniecības, ražošanas vai noliktavas ēka.*

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

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu blakus esošajos rajonos.

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

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2024. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti gada otrajā pusē.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinoši ar būvizmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-80% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem notiek robežās no 5 000 līdz 15 000 EUR, atkarībā no īpašuma apjoma, tehniskā stāvokļa, novietojuma u.c. parametriem.

#### **Tirgus prognozes 2024. gadam:**

- ģeopolitiskās situācijas un ekonomisko apstākļu neskaidrība turpinās būtiski ietekmēt tirgu.
- 2024. gadā varētu būt novērojama tirgus stabilizācija ar darījumu skaita un cenu pieauguma tendenci saistībā ar prognozēto ECB procentu likmju samazināšanu, kas var stimulēt tirgus aktivitāti, padarot kredītus pieejamākus gan mājokļu iegādei, gan investīcijām nekustamo īpašumu attīstībā.
- Pieaugot ekonomiskajai stabilitātei un mazinoties nenoteiktībai tirgū, varētu pieaugt arī darījumu skaits.
- Pircēji, kas 2023. gadā bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, varētu atjaunot savu aktivitāti tirgū.
- Līdz ar pieprasījuma pieaugumu varētu atjaunoties investīciju aktivitātes nekustamo īpašumu attīstībā.

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

##### Pozitīvie:

- atrašanās vieta Limbažu nomalē;
- asfaltēti piebraucamie ceļi.

##### Negatīvie:

- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- neliela zemes platība;
- nav nodibināts ceļa servitūts;
- ēkā nav elektrības pieslēguma;
- nepieciešami ievērojami finanšu līdzekļi ēkas remontam.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

### 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

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

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

#### Nr. **Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. Īpašums *Limbažu novada Skultes pagastā, „Pētergaiļi” (kad.nr. 6676 008 0181)*. Lauku saimniecības neapdzīvojamā ēka ar kopējo platību 306,5 m<sup>2</sup>. Laukakmens mūra celtne sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 9 090 m<sup>2</sup>. Nekustamais īpašums pārdots 07.2022. par EUR 9 680.

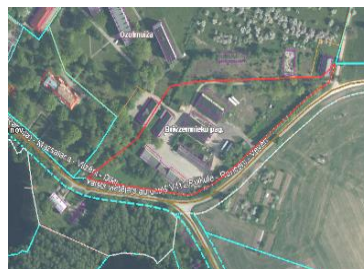
#### **Salīdzināmo objektu novietojums**



2. Īpašums *Valmieras novada Skaņkalnes pagastā, Skaņkalnes ielā 2B (kad.nr. 9684 002 0309)*. Noliktavas ēka ar kopējo platību 496,6 m<sup>2</sup>. Dzelzbetona/māla ķieģeļu mūra ēka labā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 7 328 m<sup>2</sup>. Nekustamais īpašums pārdots 09.2022. par EUR 30 000.

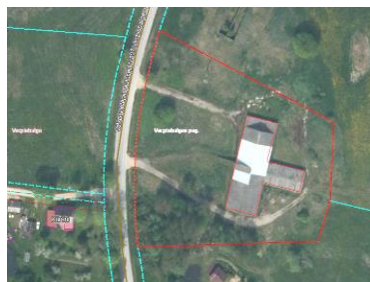


3. Īpašums *Limbažu novada Brīvzemnieku pagastā, „Gunčas” (kad.nr. 4292 007 0442)*. Mācību darbnīca ar kopējo platību 908,7 m<sup>2</sup>. Ķieģeļu mūra ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 25 000 m<sup>2</sup>. Nekustamais īpašums pārdots 03.2023. par EUR 15 000.





4. Īpašums Cēsu novada Veselavas pagastā, „Jaunozoli” (kad.nr. 6648 006 0093). Lauku saimniecības neapdzīvojamā ēka ar kopējo platību 918,4 m<sup>2</sup>. Ķieģeļu mūra ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 3 900 m<sup>2</sup>. Nekustamais īpašums pārdots 08.2021. par EUR 25 000.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	
	Limbažu novada Limbažos, Zeļļu ielā 9C	Limbažu novada Skultes pagastā, „Pētergaiļi”	Valmieras nov., Skalkalnes pag., Skalkalnes ielā 2B	Limbažu novada Brīvzemnieku pagastā, “Gunčās”	Cēsu novada Veselavas pagastā, “Jaunozoli”	
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>9 680</b>	<b>30 000</b>	<b>15 000</b>	<b>25 000</b>	
Darījuma laiks		07.2022.	09.2022.	03.2023.	08.2021.	
Zemes platība, m <sup>2</sup>	1209	9 090	7328	25000	3900	
<b>Ēkas kopplatība (bez pagraba un ārtelpām), m<sup>2</sup></b>	<b>1184,1</b>	<b>306,5</b>	<b>496,6</b>	<b>908,7</b>	<b>918,4</b>	
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	slihts	labs	slihts	slihts	
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>31,58</b>	<b>60,41</b>	<b>16,51</b>	<b>27,22</b>	
Korekcijas:						
Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 32		EUR 60,41		EUR 16,51	EUR 27,22
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 32		EUR 60,41		EUR 16,51	EUR 27,22
3. Pārdošanas laiks	sliktāk	2%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 32		EUR 61,62		EUR 16,51	EUR 28,04
4. Īpašuma novietojums Limbažos	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	5%	sliktāks	20%
	EUR 32		EUR 64,70		EUR 19,81	EUR 29,44
5. Ēkas platība	mazāka	-12%	mazāka	-10%	mazāka	-1%
	EUR 28		EUR 58,23		EUR 19,61	EUR 29,15
6. Zemes platība	lielāka	-10%	lielāka	-10%	lielāka	-15%
	EUR 26		EUR 52,41		EUR 16,67	EUR 28,27
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 26		EUR 52,41		EUR 16,67	EUR 28,27
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	sliktāks	3%	labāks	-10%	sliktāks	17%
	EUR 26		EUR 47,17		EUR 19,50	EUR 31,10
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-2%
	EUR 25		EUR 44,81		EUR 19,11	EUR 29,54
10. Palīģekas	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 25		EUR 42,57		EUR 19,11	EUR 29,54
11. Ēkas uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ēkas arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums un to pielietojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	10%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi subjektīvi faktori, piekļūšanas iespējas, ceļa kvalitāte, juridiskais statuss	labāk	-1%	labāk	-1%	labāk	-1%
- apkārtnes ainava	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		-1%		-1%		9%
						4%
		EUR 24,72	EUR 42,14	EUR 20,83	EUR 30,72	
<b>Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)</b>		<b>-22%</b>	<b>-30%</b>	<b>26%</b>	<b>13%</b>	

<b>Pārreķinu korekcija</b>	<b>-EUR 7</b>	<b>-EUR 18,27</b>	<b>EUR 4,33</b>	<b>EUR 3,50</b>
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 7 575	EUR 20 928	EUR 18 931	EUR 28 218
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>	<b>EUR 7 575</b>	<b>EUR 20 928</b>	<b>EUR 18 931</b>	<b>EUR 28 218</b>
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 24,72</b>	<b>EUR 42,14</b>	<b>EUR 20,83</b>	<b>EUR 30,72</b>
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>
<b>Salīdzināmo pamatēku platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 29,60</b>			
<b>Īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 35 054</b>			

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **35 000 EUR**.

### 3.5. APRĒKINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 35 000**.

### 3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas neatbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 20-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu ārpus Latvijas lielākajām pilsētām, teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 25% no kopējās tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

<b>Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana</b>			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība, EUR
<b>Apbūves vērtība</b>	75,0%	26 600	<b>26 600</b>
<b>Zemes vērtība</b>	25,0%	8 400	<b>8 400</b>
	100%	35 000	<b>35 000</b>

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **8 400 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **26 600 EUR**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 20. jūlijā, ir **35 000 EUR** (trīsdesmit pieci tūkstoši eiro);

tai skaitā: zemes tirgus vērtība **8 400 EUR** (astoņi tūkstoši četri simti eiro);  
apbūves tirgus vērtība **26 600 EUR** (divdesmit seši tūkstoši seši simti eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

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

## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Irēna Vīciepa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

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



## LATVIJAS REPUBLIKA

Limbažu rajona Limbažu pilsētas

Nekustamā īpašuma „Viekaži”

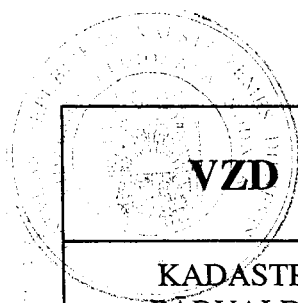
Kadastra Nr.6601 001 0094

# ZEMES VIENĪBU DAĻU ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas dabā atbilstoši 2004.gada 2.septembra Aigara Jansona iesniegumam.

Robežu plāns sastādīts pēc 2004.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 500 .

Zemes kopplatība ir 0.1209 ha (1209 kv.m)



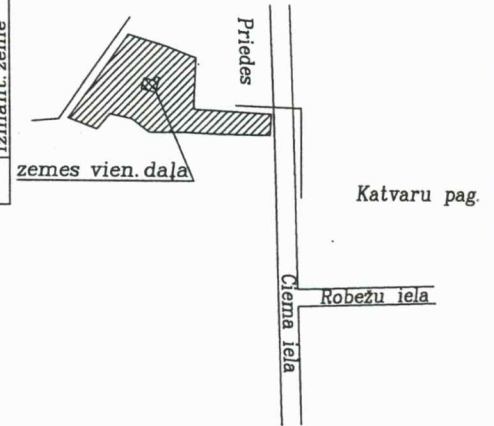
### VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADAŠTRA PARVALDES Limbažu biroja vadītāja		I.Krūmiņa	21-09-2004
--	--	-----------	------------

E K S P L I K Ā C I J A

zemes lietošanas veidi													
Zemes nogabalu Nr.	Kopplatība ha	Lauksaimn. izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krumāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	t.sk. Zem ēkām un pagalmiem	Meliorētā lauksaimniecība izmant. zeme
			Aramzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības							
0.1209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1209	-

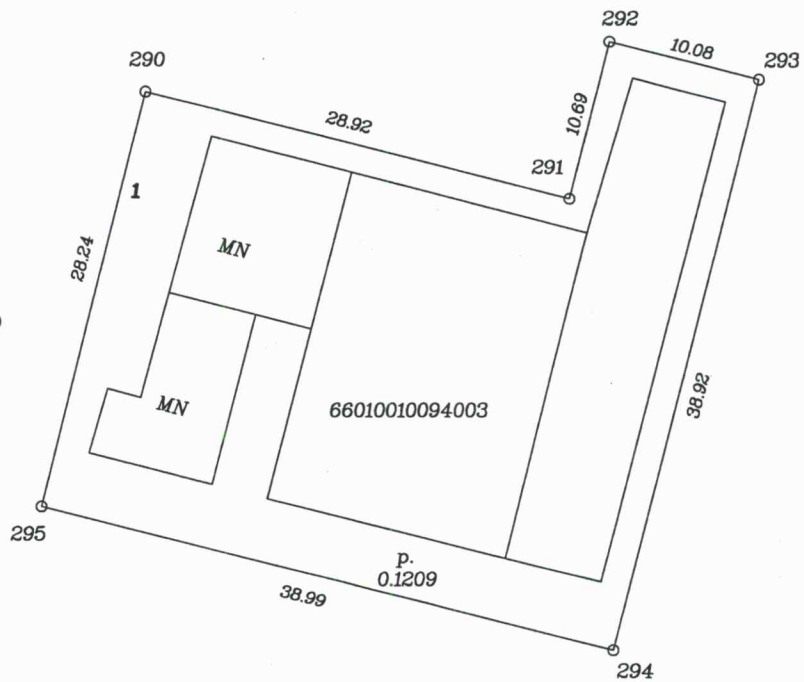
Zemes izvietojuma shēma



Zemes vienības daļa  
6601 001 0094 8002

Koordinātes (LKS - 92 TM) m-0.999620		
Nr.	X	Y
290	376795.55	542709.87
291	376788.49	542737.91
292	376798.86	542740.52
293	376796.40	542750.29
294	376758.67	542740.79
295	376768.18	542702.99

Zemes vien.daļas platība ir 0.1209 ha (1209 kv.m)



NEKŪSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APMĒRINĀJUMI  
1.030303 - atrodas Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālajā zonā - 0.1209 ha



ZVĒRINĀTS MĒRNIĒKS RAIMONDS KOKINS Sertifikāts Nr. 168		
Robežas uzmēr.	09.09.2004.	R. Kokins

M 1:500



## Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000579443

Kadastra numurs: 66010010315

Zejļu iela 9C, Limbaži, Limbažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66010010313). 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 66010010094003). 1.3. Zemes vienība un būve atdalīti no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 528. <i>Žurn. Nr. 300004638205, lēmums 29.06.2018., tiesnese Sandra Vītola</i>		1209 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas, reģistrācijas kods 90000022399, personā. 1.2. Pamats: 2018.gada 5.jūnija vienošanās par nekustamā īpašuma reālu sadali un kopīpašuma izbeigšanu Nr. 2-3/2018/11. <i>Žurn. Nr. 300004638205, lēmums 29.06.2018., tiesnese Sandra Vītola</i>	1	
2.1. Persona: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000022399, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 2.3. Pamats: 2024.gada 20.februāra Ministru kabineta rīkojums Nr.117. <i>Žurn. Nr. 300006855215, lēmums 29.05.2024., tiesnese Inese Kiršteine</i>	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</i>	0.1209 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</i>	0.0004 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</i>	0.0009 ha
1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</i>	0.0004 ha
1.5. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</i>	0.003 ha
1.6. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</i>	0.0032 ha
1.7. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</i>	0.0027 ha
1.8. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. <i>Dzēsts</i>	0.0011 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p><b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</b></p> <p>1.9. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. 0.0007 ha <i>Dzēsts</i> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</b></p> <p>1.10. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. 0.0025 ha <i>Dzēsts</i> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</b></p> <p>1.11. Pamats: 2018.gada 19.aprīļa Apgrūtinājumu plāns. Žurn. Nr. 300004638205, lēmums 29.06.2018., tiesnese Sandra Vītola <i>Dzēsts</i> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006855215)</b></p>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10. un ieraksts Nr.1.11 (žurnāls Nr.300004638205, 21.06.2018). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300006855215, lēmums 29.05.2024., tiesnese Inese Kiršteine</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: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 30.05.2024 07:01:35.

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.

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 66010010094003-01

Lapu skaits: 5.

**BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS**

**66010010094003**

**Saimniecības ēka ar piebūvēm**

(Būves nosaukums)

ADRESE: Limbažu raj.  
Limbaži  
Viekaži

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

\_\_\_\_\_ (Pamatojums)

\_\_\_\_\_ (Vārds, Uzvārds)

\_\_\_\_\_ (Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 18.10.2004

Ilga Rubene

\_\_\_\_\_ (Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 18.10.2004

Ausma Vītola

\_\_\_\_\_ (Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

*kadastru pārvaldes  
Limbažu biroja  
vadītāja I. Krūmiņa*

\_\_\_\_\_ (Vārds, Uzvārds)

\_\_\_\_\_ (Paraksts)

Datums: 2004 . gada "20." oktobrī

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

**Tehniskās inventarizācijas veids:** Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija

**Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji:** LIMBAŽU 18.ARODVIDUSSKOLA

**Iesniegtie dokumenti:**

Nr. 88646 Pasūtījuma pieteikums  
08.10.2004 Limbažu 18.rodvidusskola

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

<b>Būves galvenais izmantošanas veids:</b>	1101 Dzīvojamo namu palīgēkas	
<b>Kapitalitātes grupa</b>	III	
<b>Apbūves laukums</b>	821.0	(apbūves laukuma kv.m.)
<b>Būvtilpums</b>	4641	(kub.m.)
<b>Stāvu skaits</b>		
<b>Virszemes:</b>	2	
<b>Pazemes:</b>	0	
<b>Telpu grupu skaits</b>	1	
<b>Dzīvokļu skaits</b>	0	
<b>Pēdējās apsekošanas datums:</b>	15.10.2004	
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	1968	
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>		
<b>Konstruktīvo elementu apraksts:</b>		
<b>Pamati</b>	Laukakmeņu mūris	un dz/betona
<b>Ārsienas</b>	Ķieģeļu mūris	
<b>Pārsegumi</b>	Koks	un dz/betona
<b>Jumts</b>	Azbestcimenta loksnes	
<b>Fiziskais nolietojums (%)</b>	45	

### Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde	Centrālā apkure	
Aukstā ūdens apgāde	Tualetes telpa	1
Kanalizācija		

**Patvaļīgās būvniecības pazīmes:** - NAV

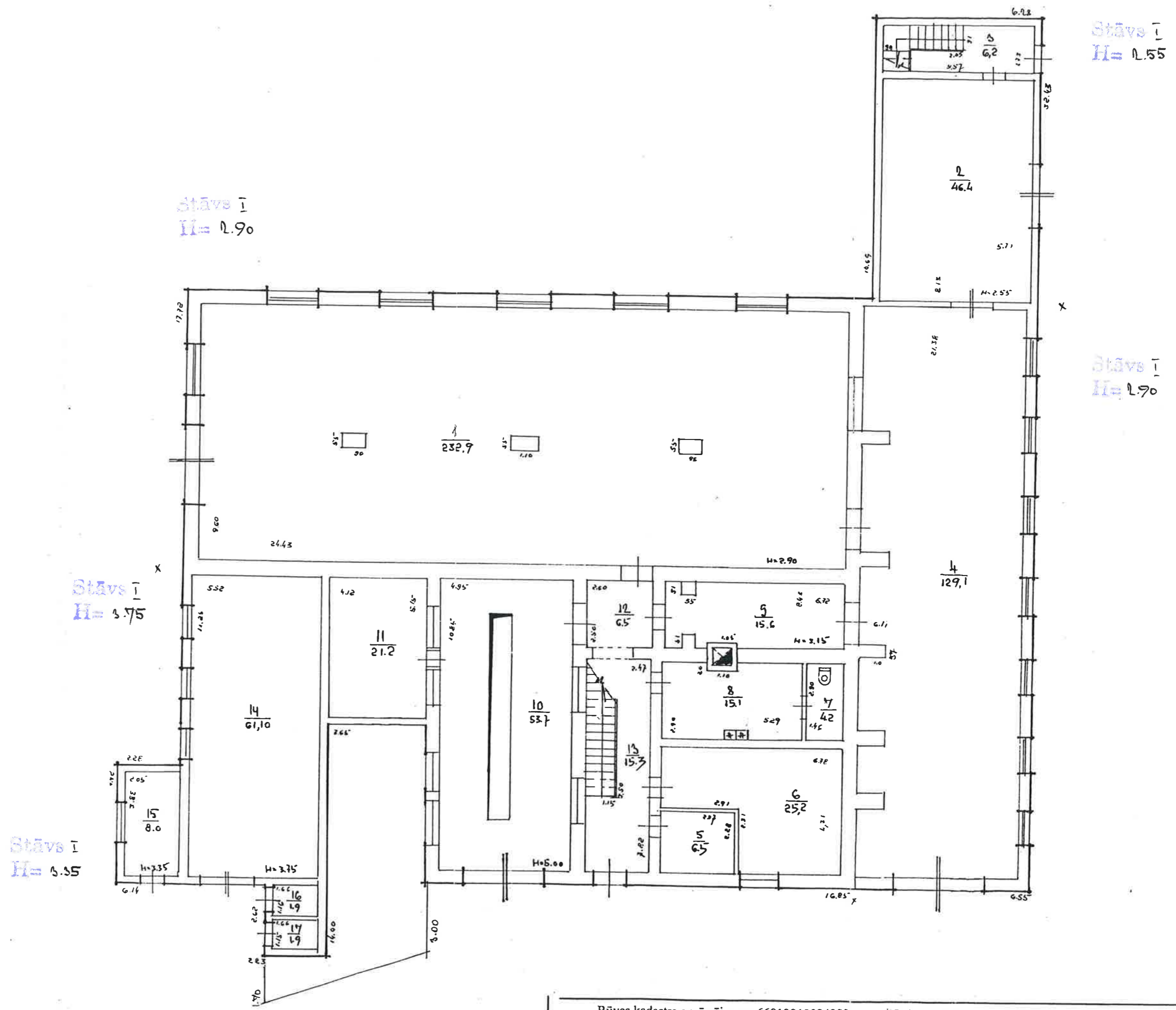
## BŪVES EKSPLIKĀCIJA

<b>Kopējā platība (kv.m.):</b>	<b>1184.1</b>
<b>Lietderīgā platība (kv.m.):</b>	<b>1184.1</b>
<b>Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):</b>	1184.1
<b>Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):</b>	1184.1

## TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
003		Neapdzīvojama telpa	1184.1

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
003			1101 Dzīvojamo māju palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Telpa	232.9		2.90	
1	2	Palīgtelpa	46.4		2.55	
1	3	Kāpņu telpa	6.2		2.55	
1	4	Telpa	129.1		2.90	
1	5	Palīgtelpa	6.5		2.90	
1	6	Telpa	25.2		2.90	
1	7	Tualete	4.2		2.90	
1	8	Priekštelpa	15.1		2.90	
1	9	Gaitenis	15.6		2.90	
1	10	Garāža	53.7		5.00	
1	11	Palīgtelpa	21.2		2.35	
1	12	Priekštelpa	6.5		2.90	
1	13	Kāpņu telpa	15.3		2.90	
1	14	Telpa	61.1		3.75	
1	15	Palīgtelpa	8.0		3.35	
1	16	Palīgtelpa	1.9		2.90	
1	17	Palīgtelpa	1.9		2.90	
2	18	Telpa	221.3		2.75	
2	19	Palīgtelpa	4.1		2.75	
2	20	Palīgtelpa	7.9		2.75	
2	21	Palīgtelpa	14.6		2.75	
2	22	Palīgtelpa	3.5		2.55	
2	23	Telpa	46.9		2.55	
2	24	Telpa	131.9		2.55	
2	25	Telpa	33.0		2.75	
2	26	Telpa	20.0		2.75	
2	27	Gaitenis	18.3		2.75	
2	28	Kāpņu telpa	31.8		2.75	
<b>Kopā</b>			<b>1184.1</b>	<b>0.0</b>		
<b>Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)</b>				<b>1184.1</b>		



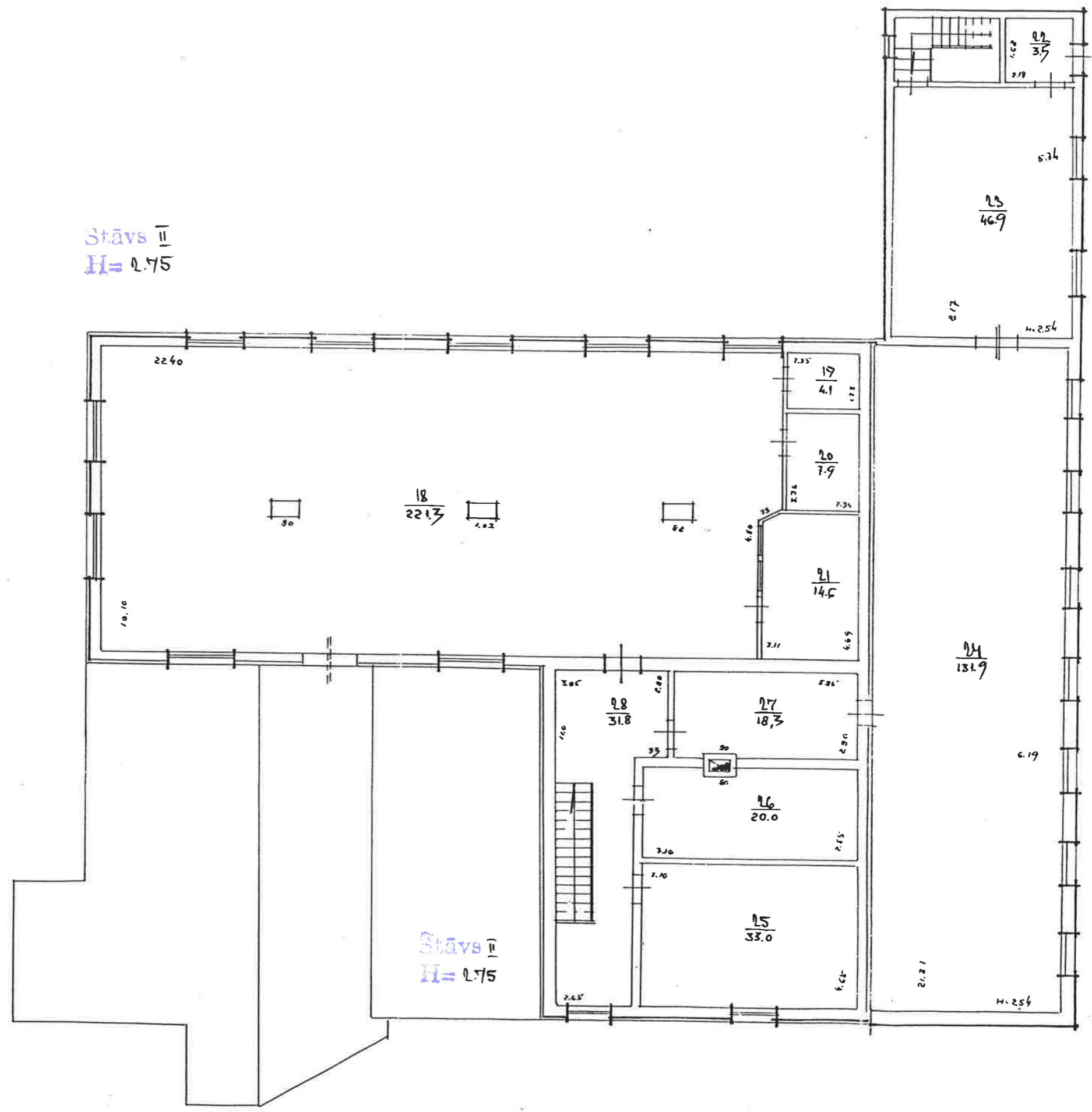
Stāvs I  
H= 2.55

Stāvs I  
H= 2.90

Stāvs I  
H= 2.90

Stāvs I  
H= 3.75

Stāvs I  
H= 3.35



Stāvs II  
H= 0.75

Stāvs II  
H= 0.55

Stāvs II  
H= 0.75

Stāvs II  
H= 0.55



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
66010010315	Zelļu iela 9C	19914	100000579443	Limbaži, Limbažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	19914
Kopplatība:	0.1209
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	19914 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	44079 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	19914 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	44079 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
66010010313	1/1	1296	Zelļu iela 9C, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Kadastrālā vērtība (EUR):	1296
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1209
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1296 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1451 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
66010010094003	1/1	18618	Zelļu iela 9C, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Kadastrālā vērtība (EUR):	18618
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	18618 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	42628 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1184.1
Nosaukums:	Saimniecības ēka ar piebūvēm
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūti ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968



Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.2004

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	1184.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	1184.1
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.):	1184.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1184.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
66010010094003003	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	18618
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	18618 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	42628 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Neapdzīvojama telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	28
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.10.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	1184.1
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.):	1184.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1184.1
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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	232.9	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	46.4	-
3	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	6.2	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	129.1	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	6.5	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	25.2	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	4.2	-
8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	15.1	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	15.6	-
10	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.0	-	-	53.7	-
11	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	-	-	21.2	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	6.5	-
13	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	15.3	-
14	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.75	-	-	61.1	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	-	-	8.0	-
16	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.9	-
17	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.9	-
18	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	221.3	-
19	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	4.1	-
20	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	7.9	-
21	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	14.6	-
22	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	-	-	3.5	-
23	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	-	-	46.9	-
24	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	-	-	131.9	-
25	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	33.0	-
26	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	20.0	-
27	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	18.3	-
28	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	31.8	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	4641.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	821.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1968	-	35
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1968	-	45
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1968	-	50
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1968	-	60

**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		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.1209
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:	0.1209
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	0.1209	ha

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