

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

**Siguldas novada Mālpils pagasta Mālpilī,
Sudas ielā 2**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 10. jūlijs

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
Siguldas novada Mālpils pagasta Mālpilī, Sudas ielā 2, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8074 003 0907	Mālpils pagasta ZG nodaļums:	100000943902
Apbūves kadastra apz.:	8074 003 0280 003	Zemes kadastra apzīmējums:	8074 003 0906
Piezīmes:	Īpašuma sastāvā esošā ēka ir sagruvusi. Palikuši tikai sienu un pamatu fragmenti. Ņemot vērā iepriekš minēto, ēka sīkāk netiek aprakstīta, taču tās esamība, veicot Objekta kopējās tirgus vērtības aprēķinus, tiek ņemta vērā.		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8074 003 0906.

Platība ha:	0,9368	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	-		

Apbūves raksturojums:

Ēku nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Kūts 003.	vēsturiskā apbūve	1	521,2	Daļēji saglabājušies pamati, sienas.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0357 ha un 0.0246 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.3235 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	10.07.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 10. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas izmaksu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. 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 2025. gada 10. jūlijā ir
22 000 EUR (divdesmit divi tūkstoši eiro);

tai skaitā

- zemes tirgus vērtība EUR 21 000;
- apbūves tirgus vērtība EUR 1 000.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) 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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVİETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PİEEJU İZVĒLE	9
2.2. LABĀKAİS İZMANTOŠANAS VEİDS.....	10
3. TİRGUS VĒRTİBAS APRĒĶİNS	11
3.1. TİRGUS SİTUĀCIJAS ANALİZE	11
3.2. CİTİ FAKTORI, KAS İTEKMĒ OBJEKTA TİRGUS VĒRTİBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ İZMANTOTİE PİEŅĒMUMI.....	11
3.4. İENĀKUMU PİEEJAS İZMANTOŠANAS İESPĒJAS	12
3.5. OBJEKTA TİRGUS VĒRTİBAS NOTEİKŠANA AR SALİDZİNĀMO DARİJUMU PİEEJU	12
3.6. APRĒĶİNU REZULTĀTU İZLİDZİNĀŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PİEŅĒMUMI UN İEROBEŽOJOŠİE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARİBAS APLİECİNĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, apgrūtinājumu plāni	- 5 lapas;
4. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 6 lapas;
5. pielikums	Dokumentu kopijas	- 3 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Vērtējamais īpašums atrodas Siguldas novada Mālpils pagasta Mālpilī, kvartālā ko veido Ķiršu, Sudas, Siguldas ielas un autoceļš P3 Garkalne - Alauksts. Mālpils pagasts izvietots Siguldas novadā, robežojas ar Siguldas novada Allažu, Mores un Siguldas pagastiem, Ropažu novada Ropažu pagastu, Cēsu novada Amatas pagastu, Ogres novada Ķeipenes un Suntažu pagastiem. Pagasta centrs atrodas Mālpilī. Mālpils pagasta centrā izvietotas administratīvās iestādes, skolas, mūzikas skola, bērnudārzs, kultūras nams, bibliotēka, sporta komplekss ar peldbaseinu, pašvaldības policija un ambulance. Nozīmīgākie infrastruktūras objekti atrodas Mālpils pagasta centrā. Piekļūšana pie vērtējamā Objekta no pašvaldībai piederošas grants seguma ielas. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti. Kopumā īpašuma atrašanās vieta ir laba.

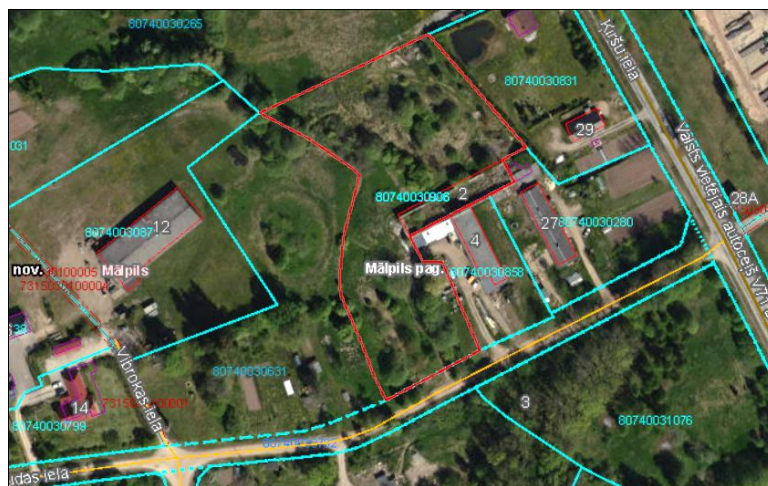
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastra izdrukai un zemes robežu plānam parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Platība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
1.	8074 003 0906	0,9368	-	-	-	-	0,0957	0,0633	-	0,7778
	Kopā:	0,9368	-	-	-	-	0,0957	0,0633	-	0,7778

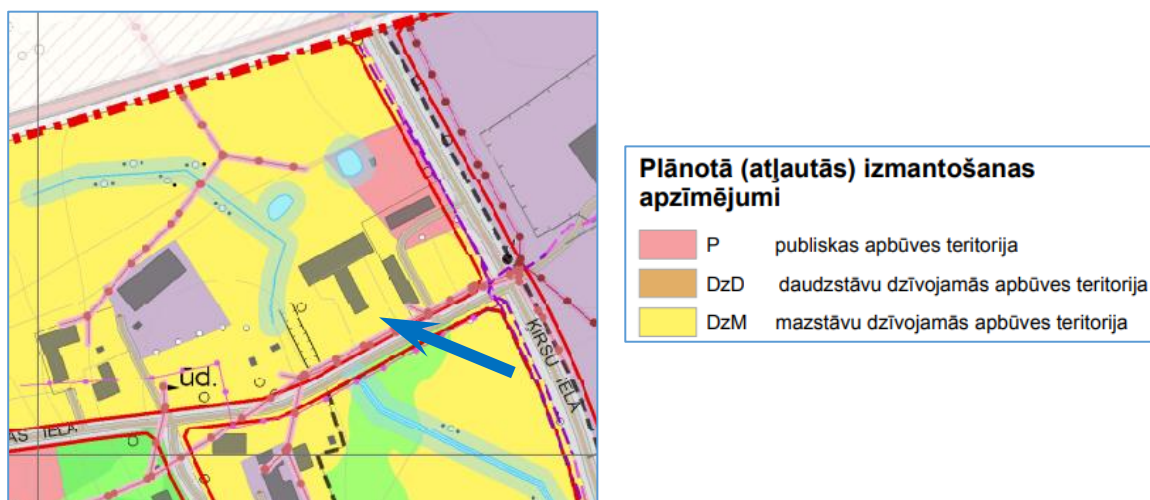
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8074 003 0906:

kopējā platība: 0,9368 ha;
 forma: neregulāra;
 reljefs: līdzens;
 apaugums: ganības, krūmāji, atsevišķi koki;
 nožogojums: zemes gabals nav nožogots;
 apbūve: drupas – pamati, sienu fragmenti;
 inženierkomunikācijas: -.



Pieklūšana zemes gabalam organizēta no grants seguma ielas. Zemes gabals robežojas ar apbūvētiem zemes gabaliem, uz kuriem izvietotas ražošanā izmantojamās ēkas un viengimeņu dzīvojamās mājas, piebraucamo ielu. Uz zemes gabala atrodas kūts drupas.

Saskaņā ar Siguldas novada teritorijas plānojumu īpašums atrodas *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā*.



1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas izmaksu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos pilnā apjomā izmantojama izmaksu pieeja apbūves (pamatu) un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes novērtēšanai.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

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 pārsniedz 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 pārsniedz 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 faktorus. 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 zemes izmantošana mazstāvu dzīvojamai apbūvei.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Siguldas un apkārtnējos novados, kā arī 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 "Vindeks" 23 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

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 augšupvērstš. Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, apbūves zemes gabali ir salīdzinoši labi pieprasīti. Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam, tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievadceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuļu tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievadceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem lielākajās pilsētās un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredīvēšanas politika, kas ir piesardzīga, kredīvējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazināties spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalu īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas. Pašlaik apbūvei paredzētu zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Vērtējamā Objekta reģionā līdzīgas platības zemes gabalu ar līdzīgu izmantošanas veidu cenas ir no ~ 3 līdz 5 EUR/m². Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- nekustamais īpašums atrodas netālu no pagasta centra;
- piekļūšana no pašvaldības ielas.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas nojaucama apbūve;
- piekļūšana pa grantētu ielu;
- zemes gabalam neracionāla konfigurācija.

3.3. VĒRTĒJUMA IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;

- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes parametri 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. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks līdzīga objekta iznomāšanas gadījumā nekad nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība visbiežāk neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

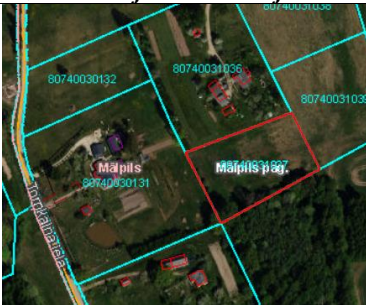
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētājs izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar apbūvei paredzētiem zemes gabaliem. Ir apzināti arī vairāki līdzīgu īpašumu piedāvājumi. No pieejamās informācijas vērtētājs secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī šeit pēdējo gadu laikā zemes gabalu cenas nav būtiski mainījušās.

Nosakot zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), izmantošanas veids, centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, tika izvēlēti salīdzināmie objekti:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	zemes gabals Siguldas novada Mālpils pagasta Mālpilī, Smilšu ielā 5A (kad.nr. 8074 003 1041). Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes gabala platība 4 595 m ² . Īpašums pārdots 01.2025. par EUR 8 500.	
2.	zemes gabals Siguldas novada Allažu pagasta Stīveros, Zviedru ielā 1 (kad.nr. 8042 002 0312). Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Lauksaimniecības teritorijā. Uz zemes gabala ir iespējama apbūve. Zemes gabala platība 2 742 m ² . Īpašums pārdots 05.2025. par EUR 7 000.	

3.	zemes gabals Ropažu novada Ropažu pagasta Kangaros, Rozenes ielā 4 (kad.nr. 8084 015 0144). Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabala platība 2 537 m ² . Īpašums pārdots 05.2025. par EUR 10 500.	
4.	zemes gabals Ropažu novada Ropažu pagasta Bajāros, „Saulstari”(kad.nr. 8084 018 0795). Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabala platība 5 000 m ² . Īpašums pārdots 05.2025. par EUR 14 000.	

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtnes apbūves esamība un atbilstība teritorijas plānojumam, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtnes infrastruktūras attīstības pakāpe, un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Siguldas novada Mālpils pagasta Mālpilī, Sudas ielā 2	Siguldas novada Mālpils pagasta Mālpilī, Smilšu ielā 5A	Siguldas novada Allažu pagasta Stīveros, Zviedru ielā 1	Ropažu novada Ropažu pagasta Kangaros, Rozenes ielā 4	Ropažu novada Ropažu pagasta Bajāros, „Saulstari”
Zemes gabala, platība, m ²	9 368	4595	2742	2 537	5 000
Pārdevuma cena, EUR		8500	7000	10 500	14 000
Darījuma laiks		01.2025.	05.2025.	05.2025.	05.2025.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		1,85	2,55	4,14	2,8
Zemes gabala izmantošanas mērķis	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	lauksaimniecības teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,85	EUR 2,55	EUR 4,14	EUR 2,80
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,85	EUR 2,55	EUR 4,14	EUR 2,80
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,85	EUR 2,55	EUR 4,14	EUR 2,80
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgs 0%	sliktāks 1%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 1,85	EUR 2,58	EUR 4,14	EUR 2,80
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		mazāks -10%	mazāks -15%	mazāks -15%	mazāks -10%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi, ceļa juridiskais statuss, seguma kvalitāte		sliktāki 2%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk -2%	labāk -1%	labāk -2%	labāk -4%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 1%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 1%

- citi faktori, nožogojums		labāk	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-10%		-15%		-17%		-13%
		EUR 1,66		EUR 2,19		EUR 3,44		EUR 2,44	
Pārrēķinu koeficients		-10%		-14%		-17%		-13%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0,19		-EUR 0,36		-EUR 0,70		-EUR 0,36	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 1,66		EUR 2,19		EUR 3,44		EUR 2,44	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 7 608		EUR 6 010		EUR 8 715		EUR 12 180	
6. Citi faktori:									
- apbūve		EUR 1 000		EUR 1 000		EUR 1 000		EUR 1 000,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 8 608		EUR 7 010		EUR 9 715		EUR 13 180	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		1,9		2,6		3,8		2,6	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,5		0,3		0,1		0,1	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 2,35							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 22 016							

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 22 016.

3.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai katrā gadījumā pilnvērtīgi var tikt izmantotas tikai izmaksu un tirgus pieejas. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo īpašuma tirgus vērtību atzīstama ar izmaksu un tirgus pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (rezultātus noapaļojot) ir **EUR 22 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2025. gada 10. jūlijā ir
22 000 EUR (divdesmit divi tūkstoši eiro);

tai skaitā

- zemes tirgus vērtība EUR 21 000;
- apbūves tirgus vērtība EUR 1 000.

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 vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja 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 Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Mālpils pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943902

Kadastra numurs: 80740030907

Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pag., Siguldas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80740030906).		0.9368 ha
1.2. Kūts (kadastra apzīmējums 80740030280003). Žurn. Nr. 300008296913, lēmums 17.04.2025., tiesnese Sandra Breča Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300008308086)		
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 80740030280003). Žurn. Nr. 300008308086, lēmums 13.05.2025., tiesnese Jolanta Līvena		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Grozīt 2. iedaļas ierakstu Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300008296913, 04.04.2025) un izteikt jaunā redakcijā.Pamats: Finanšu ministrijas 2025.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Finanšu ministrijas 2025.gada 12.maija precizējums pie nostiprinājuma lūguma. Žurn. Nr. 300008308086, lēmums 13.05.2025., tiesnese Jolanta Līvena		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2025.gada 11.februāra uzziņa Nr.11-5/38-2/9-3/434, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2022.gada 8.jūnija spriedums lietā Nr.C30433022, kas stāties likumīgā spēkā 2022.gada 29.jūnijā. Žurn. Nr. 300008296913, lēmums 17.04.2025., tiesnese Sandra Breča		

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 12.06.2025 13:55:46.

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.

Būvju vizuālās pārbaudes akts

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Linda Rubeze (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pagasts, Siguldas novads, Latvija, LV2152

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 30.11.2023. 14:43

Kvalitātes novērtējums pabeigts: -

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: [Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pagasts, Siguldas novads, Latvija, LV2152 (80740030907)]

Nelikumīga būvniecība	
1. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē Komentārs: Būve sagrūvusi, grausts
Būvei piesaistītais zemesgabals	
2. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	Nav tādu
3. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli	Nav tādu
4. Vizuāli novērtēt tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu un terases stāvokli	Nav tādu
5. Vizuāli novērtēt sētu, žogu vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli	Nav tādu
6. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli	Nav tādu
7. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav tādu
8. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli	Nav tādu
9. Vizuāli novērtē, vai ārējā apgaismojuma gaismas ķermeņi nav bojāti un ir tīri	Nav tādu
10. Konstatēt, vai apgaimejums darbojas to ieslēdzot/izslēdzot (ja nav sensora)	Nav tādu
11. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Nav tādu
Siltumapgāde	
12. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
13. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
14. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
15. Elektroapgāde	Nav
Vājstrāvas	
16. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	

17. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
18. Specifiskas, bīstamas iekārtas	Nav

Pārbaudes veicējs

Linda Rubeze

E-pasts: Linda.Rubeze@vni.lv

Paraksts:

30.11.2023



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8074 003 0906

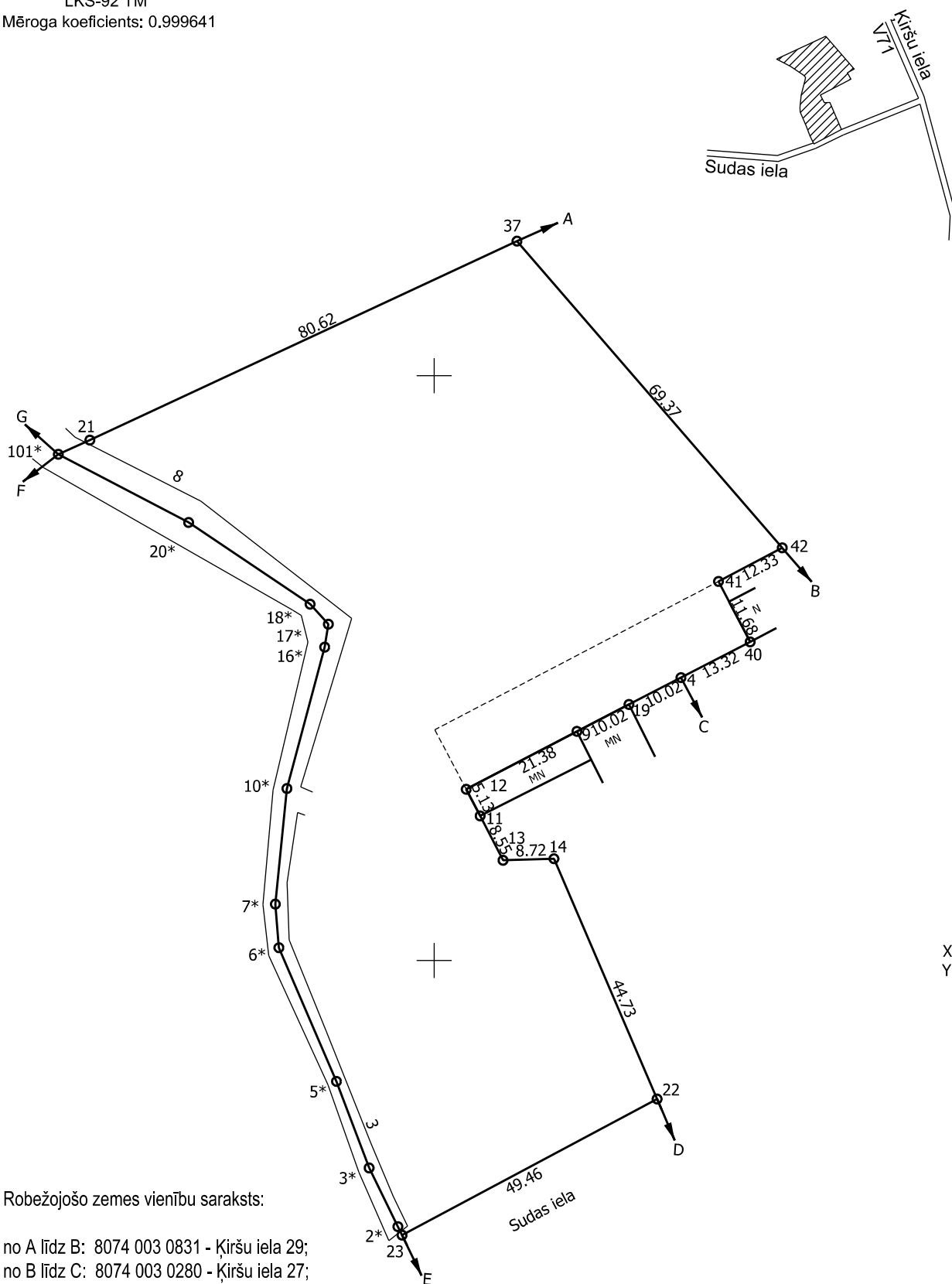
Adrese: Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pag., Siguldas nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2008.gada 5.marta rīkojumu Nr.109 (prot.Nr.13 9.§) "Par valsts dzīvojamo māju nodošanu privatizācijai" (Nr.4.) un Mālpils novada domes 2012.gada 25.aprīļa sēdes Nr.5 lēmumu Nr.5/3. "Par nekustamo īpašumu sadalīšanu".

Robežas noteiktas: 2025.gada 10.janvārī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.9368 ha



X=320100
Y=557900

Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 8074 003 0831 - Kīršu iela 29;
- no B līdz C: 8074 003 0280 - Kīršu iela 27;
- no C līdz D: 8074 003 0858 - Sudas iela 4;
- no D līdz E: 8074 003 0782;
- no E līdz F: 8074 003 0631;
- no F līdz G: 8074 003 0871 - Sudas iela 12;
- no G līdz A: 8074 003 0265 - Kīršu iela 31

Zemes vienības platība: 0.9368 ha

Zemes robežu plāns

8074 003 0906

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Aigars Rikmanis
Sertifikāta Nr. AB0188

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

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8074 003 0906

Adrese: Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pag., Siguldas nov.

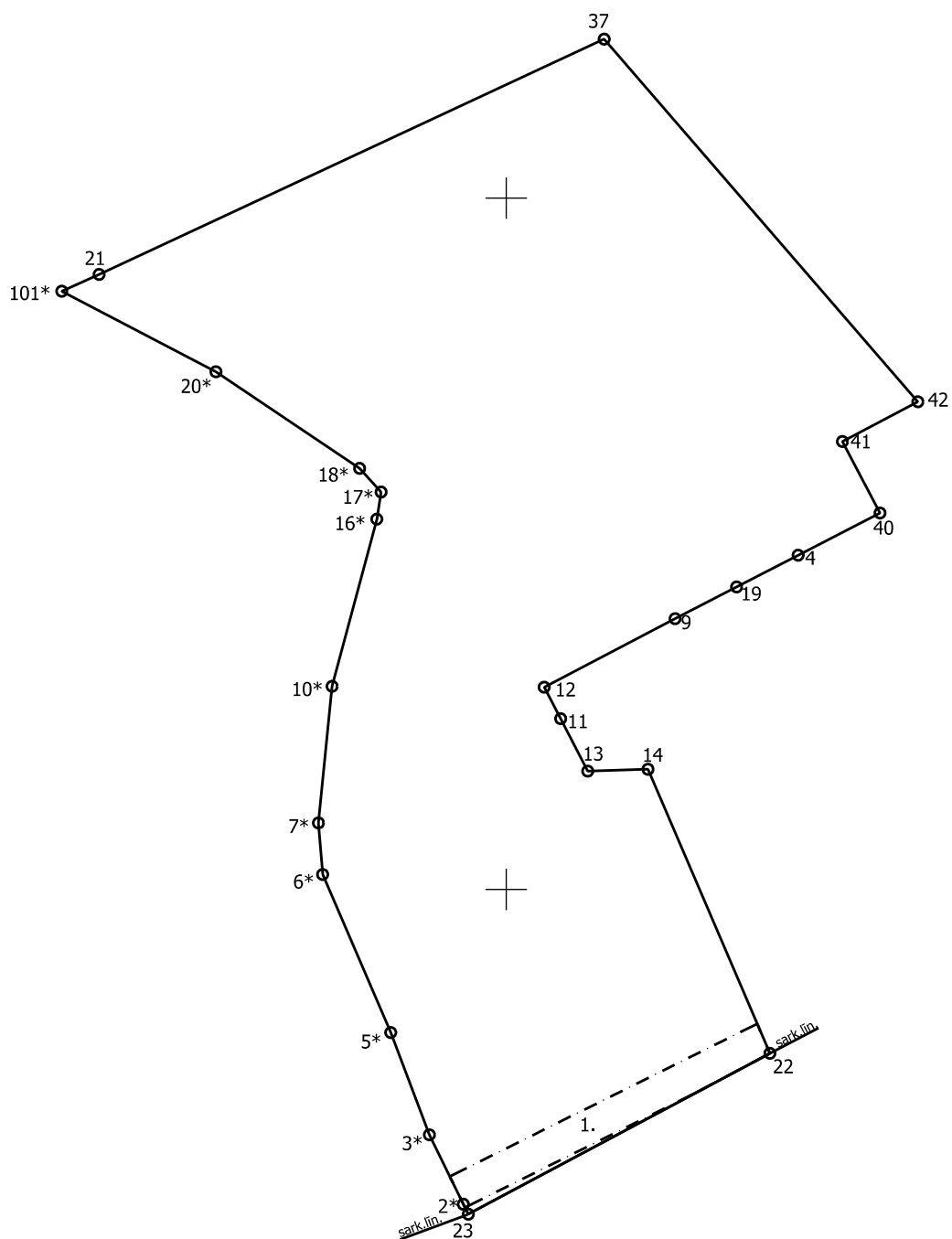
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0246 ha
2.	7312010400 ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.3235 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2025. gada 10.janvārī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.9368 ha



Apgrūtinājumu plāns

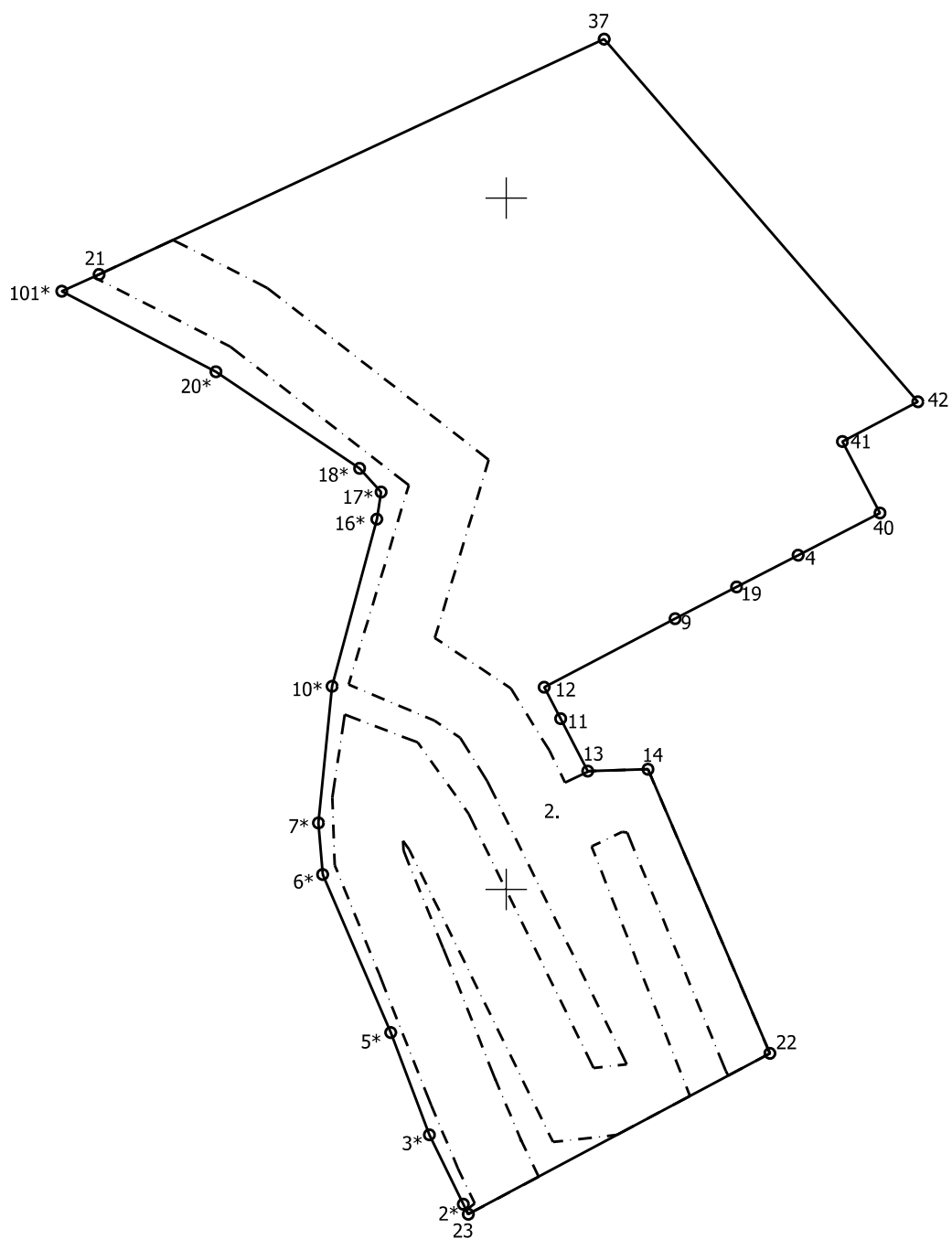
8074 003 0906

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 3

Mērnīeks Aigars Rīkmanis
Sertifikāta Nr. AB0188

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



X=320100|
Y=557900|

Apgrūtinājumu plāns

8074 003 0906

Plāna mērogs 1:1000

3. lapa no 3

Mērnīeks Aigars Rikmanis
Sertifikāta Nr. AB0188

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....80740030280003
Nosaukums:.....Kūts
Adrese:.....Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pag., Siguldas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.01.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80740030280003

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80740030280003

10.1.1. Adrese:.....Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pag., Siguldas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Kūts

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....521.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....630.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

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

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2008

10.1.11. Nolietojums (%):.....31

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....22.01.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.01.2024

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:.....
80740030906

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....80740030280003

Tipa kods	Tipa nosaukums
12710105	Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m ² , un zvērkopības ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80740030280003 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	Laukakmens	Nav	2008	31
Ārsienas un karkasi	Dabisko akmeņu mūris (2,5 ķieģeļu biežumā un biežāks), Ķieģeļu mūris (2,5 ķieģeļu biežumā un biežāks)	Laukakmens, Māla ķieģeļi	Nav	2008	31

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 80740030280003 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	630.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	521.2 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	8 m	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....80740030280003

14.1.1. Kopējā platība (m²).....521.2

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....521.2

Izdrukas ID: 390002730173	Izdrukas datums: 22.01.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	521.2
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	521.2
14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80740030280003001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Kūts
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	521.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.01.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	80740030280003
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	80740030906

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	80740030280003001
--	-------------------

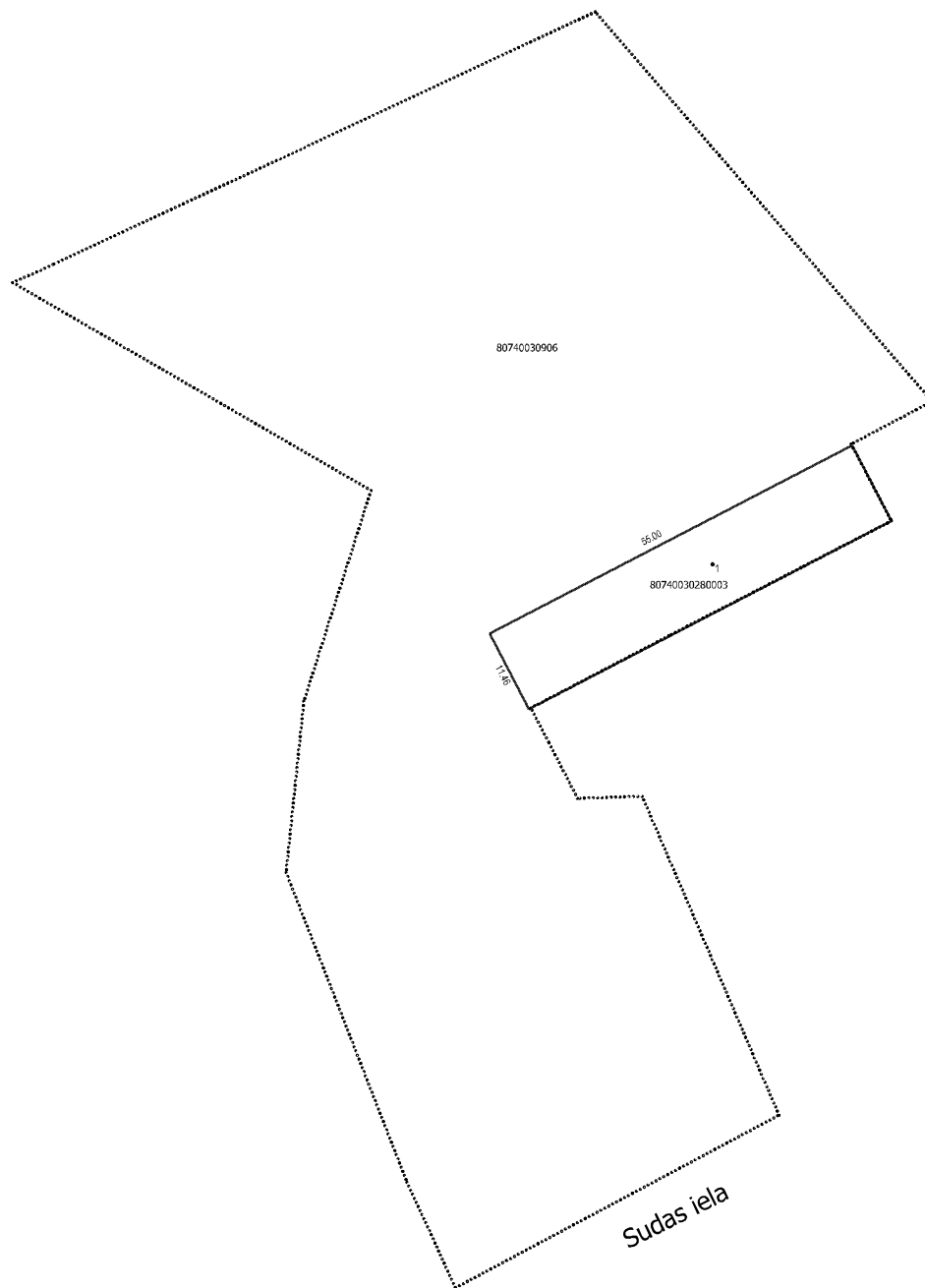
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kūts	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1	Nav	Nav	Nav	521.2	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	80740030280003
--------------------------------------	----------------

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

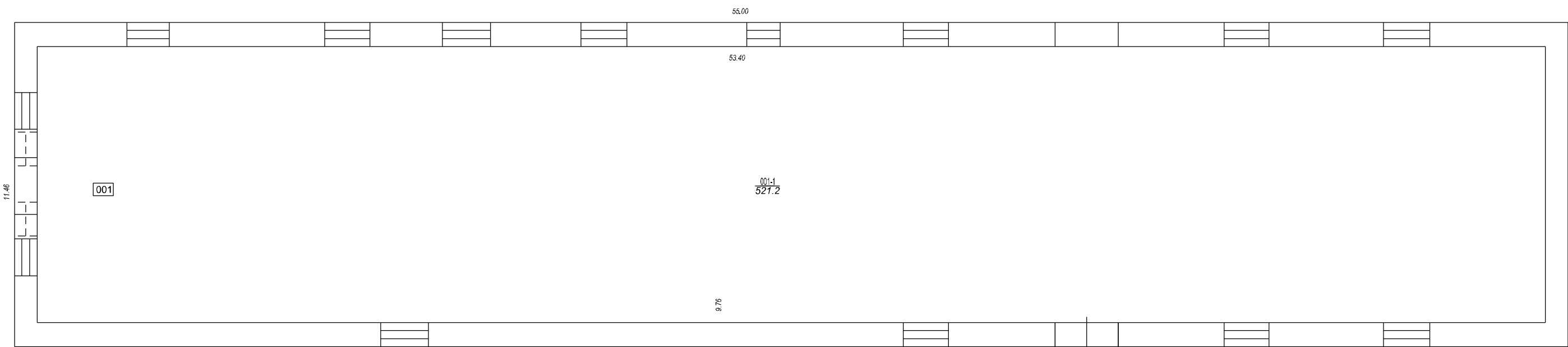
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	17.01.2024
--------------------------------------	------------



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	320148.60	557829.96

APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
80740030906	1 : 1000	4



11.46

55.00

53.40

9.76

001:1
527.2

001

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
80740030280003	1	1 : 150	5

80740030280003_20240117_EF_1



80740030280003_20240117_EF_2





SIGULDAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr.LV 90000048152, Pils iela 16, Sigulda, Siguldas novads, LV-2150

tālrunis: 67970844, e-pasts: pasts@sigulda.lv

www.sigulda.lv

Siguldā

Datums skatāms laika zīmogā. Nr.A-3.10/4/3697

Uz 03.09.2024. Nr.2/9-3/6584

Valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi”

vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Siguldas novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 2024. gada 3. septembrī VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vēstule (turpmāk – VNĪ) (pašvaldībā reģistrēta ar Nr. A-3.10/4/4449), kurā VNĪ, lūdz pašvaldību sniegt informāciju par zemes vienību Mālpilī, Sudas iela 2, ar kadastra apzīmējumu 8074 003 0906, platība 0.9503 ha:

- 1) kāda atļautā izmantošana Zemes vienībai ir noteikta spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā.
- 2) vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
- 3) vai Zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā. Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā
- 4) vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Nemot vērā norādīto, pašvaldība sniedz skaidrojumu par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8074 003 0906:

1. Saskaņā ar 2013. gada 29. maija Mālpils novada domes saistošo noteikumu Nr. 9 “Mālpils novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” Grafiskās daļas karti “*Mālpils ciema plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana ar aizsargjoslām karte*”, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8074 003 0906 plānotā (atļautā) izmantošana ir Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM).
2. Uz zemes vienību neattiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.
3. Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.
4. Zemes vienība piekļaujas pašvaldības ielai (Sudas iela).

Izpilddirektora vietniece, centrālās pārvaldes vadītāja

L. Bukovska

Ineta Broka 25571152

ineta.broka@sigulda.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80740030907	-	0.9368 ha	100000943902	-	Mālpils pagasts, Siguldas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80740030906	1/1	Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pag., Siguldas nov., LV-2152

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9368
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80740030280003	1/1	Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pag., Siguldas nov., LV-2152

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9368
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:	0.0957
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0957
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0633
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.7778

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	1003	0.0640	ha
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.8728	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0357	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80740030280003	1/1	Sudas iela 2, Mālpils, Mālpils pag., Siguldas nov., LV-2152

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	521.2
Nosaukums:	Kūts
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	2008
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.01.2024

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	521.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	521.2
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.):	521.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	521.2
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	22.01.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80740030280003001	-

Nosaukums:	Kūts
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	17.01.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Kūts	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	521.2	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	8.0 m	-	-
Apbūves laukums	-	630.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	2008
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	2008

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	17.01.2024
---------	------------

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