

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Alūksnes novada  
Ilzenes pagastā,  
“Muižas pils”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 10. aprīlis

**VAS “Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves

Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas pils”, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                              |                                                                                                                                               |                              |              |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|
| Kadastra nr.:                | 3652 503 0004                                                                                                                                 | Ilzenes pagasta ZG nodaļums: | 100000788357 |
| Apbūves kadastra apzīmējumi: | 3652 003 0075 001; 3652 003 0075 004                                                                                                          |                              |              |
| Piezīmes:                    | - Būves saistītas ar zemes gabalu “Muižas pils”, Ilzenes pagastā, Alūksnes novadā, ar kad.nr. 3652 003 005875, zemes īpašnieks ir pašvaldība. |                              |              |

**Īpašumtiesības:**

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

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

| Ēkas nosaukums:        | Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | Stāvu skaits: | Platība m <sup>2</sup> : | Fiziskais stāvoklis: |
|------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|
| Pagasta ēka - pils 001 | 1900.                           | 2/-1          | 787,4                    | Slikts.              |
| Klēts un pagrabs 004   | 1930.                           | 1             | 364,3                    | Slikts.              |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

|                                  |                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Tirgus vērtību ietekmē negatīvi: | Vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti. |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                                |                     |                                 |                                        |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 10.04.2024.         | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
| Īpašumu apskatīja:             | Ilze Grīnliņa       | Vērtētāja tel. nr.              | 29490122                               |
| Apskates apstākļi:             | Bez ierobežojumiem. |                                 |                                        |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 10. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts īpašuma aptuvenas pārdošanas sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 10. aprīlī ir  
**89 500 EUR** (astoņdesmit deviņi tūkstoši pieci simti eiro).

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

**Vērtējuma derīguma termiņš 12 mēneši.**

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

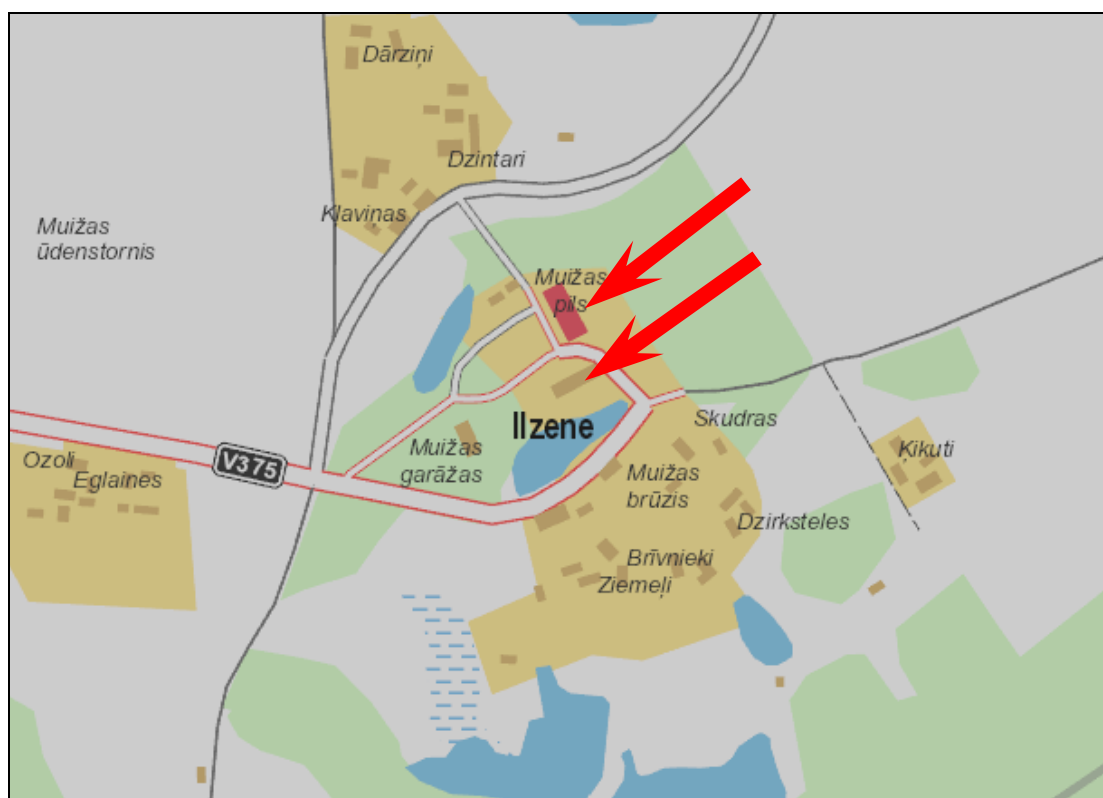
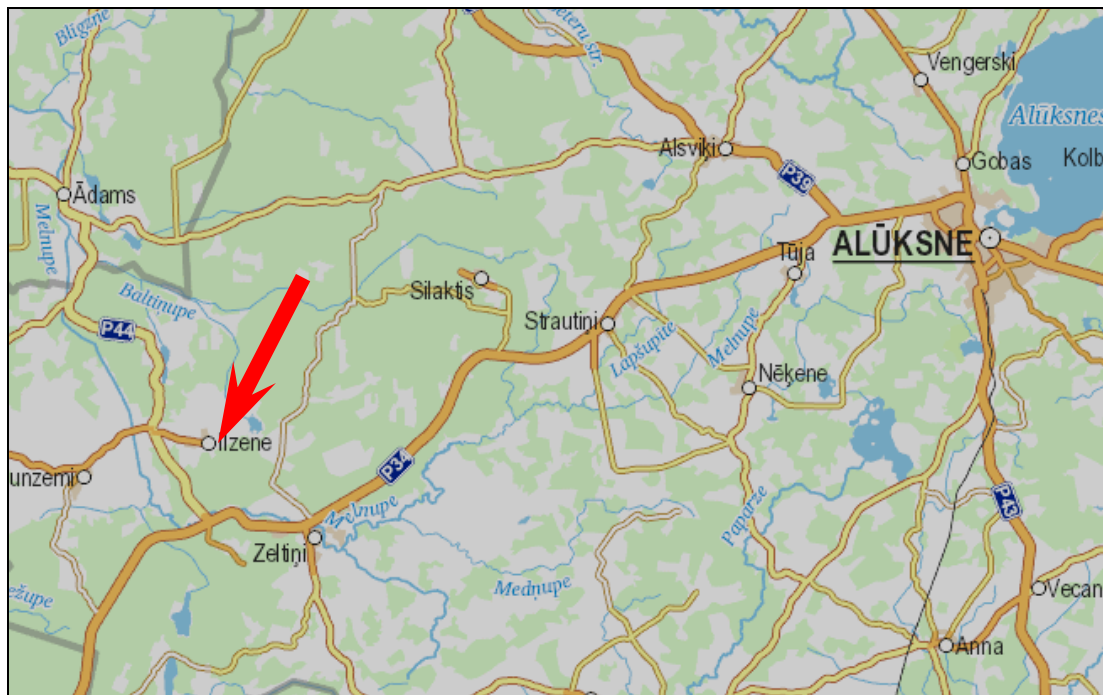
|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                                         | <b>4</b>  |
| 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....                      | 4         |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....                                           | 5         |
| 1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....                                              | 5         |
| 1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....                                    | 6         |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>                                            | <b>10</b> |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....                       | 10        |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....                                        | 10        |
| <b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                                     | <b>11</b> |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....                                         | 11        |
| 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....                  | 12        |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....                                     | 12        |
| 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU ..... | 12        |
| <b>4. SLĒDZIENS.....</b>                                                     | <b>15</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>                           | <b>16</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>                           | <b>17</b> |

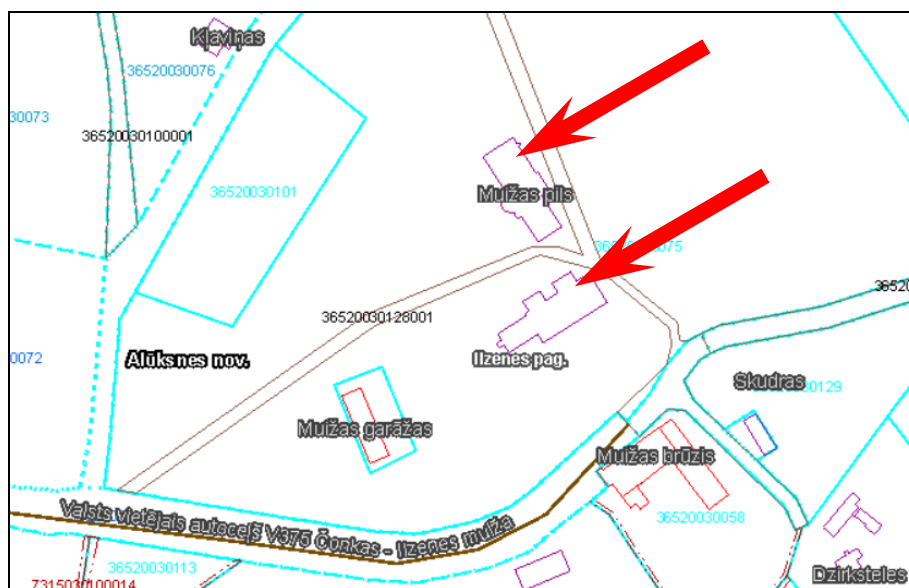
### PIELIKUMI

- |              |                                                          |            |
|--------------|----------------------------------------------------------|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts                          | - 1 lapa;  |
| 2. pielikums | VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas              | - 5 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Alūksnes novada Ilzenes pagasta Ilzenē, Ilzenes muižas pils teritorijā. Tuvākajā apkārtnē atrodas muižas pils apbūve un atsevišķas dzīvojamās ēkas ar palīgēkām, aptuveni 25 km attālumā ir Alūksnes pilsēta. Tuvākā pilsēta ir Ape, apmēram 20 km attāluma no īpašuma.

Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir mazs, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota.

Sabiedriskie infrastruktūras objekti atrodas salīdzinoši tālu, Apes un Alūksnes pilsētās. Piekļūšana tieši pie īpašuma iespējama pa asfaltētu ceļu apmierinošā tehniskā stāvoklī, pa to ir zemas intensitātes transporta kustība. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša.

## 1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

### Pagasta ēka – pils 001.

| Tehniskais stāvoklis                                                                                                                                      |                                                             |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| Fiziskie parametri (saskaņā ar VZD datiem)                                                                                                                |                                                             |                    |
| Kopējā platība:                                                                                                                                           | 787,4                                                       | m <sup>2</sup>     |
| Apbūves laukums:                                                                                                                                          | 547,1                                                       | m <sup>2</sup>     |
| Būvtilpums:                                                                                                                                               | 3754,0                                                      | m <sup>3</sup>     |
| Stāvu skaits:                                                                                                                                             | 2/-1                                                        |                    |
| Konstruktīvais risinājums                                                                                                                                 |                                                             |                    |
| Pamati:                                                                                                                                                   | laukakmens mūris                                            | daļēji apmierinošs |
| Ārsienas:                                                                                                                                                 | ķieģeļu mūris, koka karkass                                 | daļēji apmierinošs |
| Ailes:                                                                                                                                                    | logi - koka rāmju vētnes ar dubultstiklojumu, durvis - koka | slikts             |
| Pārsegumi:                                                                                                                                                | koka sijas ar daļēju aizpildījumu                           | slikts             |
| Jumta segums:                                                                                                                                             | azbestcements loksnes                                       | slikts             |
| Inženiertīkli, aprīkojums                                                                                                                                 |                                                             |                    |
| Elektroapgāde:                                                                                                                                            | centralizēts pieslēgums                                     |                    |
| Apkure:                                                                                                                                                   | krāsns (lielākā daļa demontēta vai nav darba kārtībā)       |                    |
| Telpu apdare                                                                                                                                              |                                                             |                    |
| Iekštelpu apdare ēkas visos stāvos ir sliktā stāvoklī.                                                                                                    |                                                             |                    |
| Telpu plānojums                                                                                                                                           |                                                             |                    |
| Ēkā atrodas vairākas plašas telpas, gaiteni, kāpņu telpas, palīgtelpas. Griestu augstums pagrabstāvā ~ 1,97 m, ēkas virszemes stāvos no 2,52 līdz 3,78 m. |                                                             |                    |

Tika konstatēti gan nesošo, gan nenesošo konstrukciju bojājumi, ārsienās un pamatos plaisas, pārsegumu un jumta seguma bojājumi, ārējās un iekšējās apdares bojājumi, logu un durvju aiļu bojājumi, mitruma bojājumi. Kopumā ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nekustamā īpašuma – apbūves Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas pils”, novērtējums

Klēts un pagrabs 004.

| Tehniskais stāvoklis                          |                                                                                                                |                     |                                |                                    |                 |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem) |                                                                                                                |                     |                                |                                    |                 |
| Kopējā platība:                               | 364,3                                                                                                          | m <sup>2</sup>      |                                |                                    |                 |
| Apbūves laukums:                              | 581,5                                                                                                          | m <sup>2</sup>      |                                |                                    |                 |
| Būvtilpums:                                   | 575,0                                                                                                          | m <sup>3</sup>      |                                |                                    |                 |
| Virszemes stāvu skaits:                       | 1                                                                                                              |                     |                                |                                    |                 |
| Būves konstruktīvie elementi                  |                                                                                                                |                     |                                |                                    |                 |
| Nosaukums                                     | Materiāls                                                                                                      | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
| Pamati                                        | Betona bloki, monolītais betons (stabveida), Akmens mūris, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) | -                   | 1930                           | -                                  | 80              |
| Sienas (vertikālā konstrukcija)               | Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā      | -                   | 1930                           | -                                  | 80              |
| Jumta nesošā konstrukcija                     | Koks                                                                                                           | -                   | 1991                           | -                                  | 64              |
| Jumta segums                                  | Azbestcimenta loksnes                                                                                          | -                   | 1991                           | -                                  | 64              |

Tika konstatēti gan nesošo, gan nenesošu konstrukciju bojājumi, jumta konstrukciju un jumta seguma bojājumi (daļēji iegruvis), ir mitruma radīti bojājumi. Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

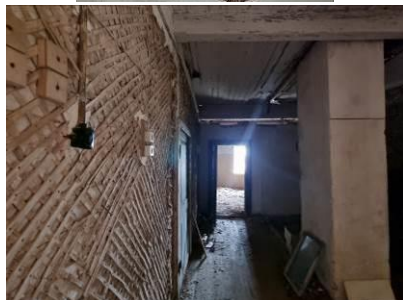
#### 1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



*Nekustamā īpašuma – apbūves Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas pils”, novērtējums*



*Nekustamā īpašuma – apbūves Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas pils”, novērtējums*



Pagasta ēka - pils 001

*Nekustamā īpašuma – apbūves Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas pils”, novērtējums*



Klēts un pagrabs 004

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss eksponēšanas 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 pārkāps 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 pārkāps 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** tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc apbūves atjaunošanas ir tūrisma, rekreācijas vai publiskas nozīmes objekts.**

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

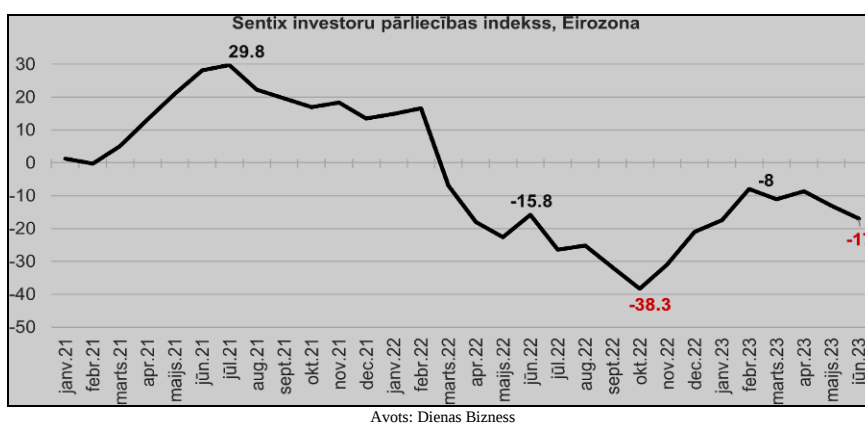
#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija 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 Alūksnes un tuvākajos Vidzemes novados, kā arī papildus visā Latvijas teritorijā.

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 recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā 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. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam. 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. Sagaidāms, ka 2024. gada otrajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. 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 līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot 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. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.



Avots: Dianas Bizness

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju, uzskata, ka šobrīd pircēji ieņem nogaidošu pozīciju un līdz ar to prognozējams, ka paildzināsies īpašumu ekspozīcijai nepieciešamais laiks. Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā un sliktā tehniskā stāvoklī esošu pils vai muižas ēku Latvijas republikā analīzi, tika secināts, ka darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 75 000 EUR līdz ~ 300 000 EUR.

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

#### Pozitīvie:

- ērta piekļūšana pie īpašuma;
- liela ēku kopējā platība.

#### Negatīvie:

- nepieciešami ievērojami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai;
- Objekts ir vietējās nozīmes kultūras piemineklis;
- zeme zem ēkām pieder pašvaldībai.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

### 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

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

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus potenciāli līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr.

#### ***Salīdzināmo objektu raksturojums***

1. Īpašums *Pils, Lielaucē pagasts, Dobeles novads, kad.nr. 4676 504 0009*. Zeme neietilpst īpašuma sastāvā. Ēkas kopējā platība 2 269,9 m<sup>2</sup>. Celtnē daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.2022. par 300 240 EUR.

#### ***Salīdzināmo objektu fotoattēli***



*Nekustamā īpašuma – apbūves Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas pils”, novērtējums*

2. Īpašums *Rozulas skola, Stalbes pag., Cēsu novads, kad.nr. 4280 007 0381* Zemes gabala platība 64 900 m<sup>2</sup>. Ēkas kopējā platība 888,4 m<sup>2</sup>. Celtnē apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2021. par 75 200 EUR.



3. Īpašums *Struteles muiža, Jaunpils pag., Tukuma novads, kad.nr. 9056 001 0032*. Zemes gabala platība 99 200 m<sup>2</sup>. Muižas un dzīvojamo ēku kopējā platība 2 171,0 m<sup>2</sup>. Celtnes daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2022. par 135 000 EUR.



4. Īpašums *Graudu iela 18, Carnikava, Carnikavas pagasts, Ādažu novads, kad.nr. 8052 505 1496*. Zemes zeme neietilps īpašuma sastāvā. Ēkas kopējā platība 434,2 m<sup>2</sup>. Celtnē apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 05.2022. par 52 255 EUR.



*\*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

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

## Aprēķinu tabula.

| Rādītāji                                                                                                     | Vērtējamais Objekts                                    | Salīdzināmais objekts nr.1             | Salīdzināmais objekts nr.2             | Salīdzināmais objekts nr.3                  | Salīdzināmais objekts nr.4                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | Muižas pils, Ilzenes pagasts, Alūksnes novads          | Pils, Lielaucē pagasts, Dobeles novads | Rozulas skola, Stalbes pag., Cēsu nov. | Struteles muiža, Jaunpils pag., Tukuma nov. | Graudu iela 18, Carnikava, Carnikavas pagasts, Ādažu novads |
| <b>Objekta pārdevuma cena, EUR</b>                                                                           | ----                                                   | <b>300 240</b>                         | <b>75 200</b>                          | <b>135 000</b>                              | <b>52 255</b>                                               |
| Darījuma laiks                                                                                               |                                                        | 11.2022.                               | 03.2021.                               | 04.2022.                                    | 05.2022.                                                    |
| Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>                                                                          | 0                                                      | 0                                      | 64 900                                 | 99 200                                      | 0                                                           |
| <b>Pamatēkas platība, m<sup>2</sup></b>                                                                      | <b>787,4</b>                                           | <b>2 269,9</b>                         | <b>888,4</b>                           | <b>2 171,0</b>                              | <b>434,2</b>                                                |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                                                                                    | slikts                                                 | daļēji apmierinošs                     | apmierinošs                            | daļēji apmierinošs                          | apmierinošs                                                 |
| <b>Telpu 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>                                               | ----                                                   | <b>132</b>                             | <b>85</b>                              | <b>62</b>                                   | <b>120</b>                                                  |
| Korekcijas:                                                                                                  | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu |                                        |                                        |                                             |                                                             |
| 1. Darījumu finansēšanas apstākļi                                                                            |                                                        | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                              | līdzvērtīgi 0%                                              |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 132                                | EUR 85                                 | EUR 62                                      | EUR 120                                                     |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām) |                                                        | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                              | līdzvērtīgi 0%                                              |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 132                                | EUR 85                                 | EUR 62                                      | EUR 120                                                     |
| 3. Pārdošanas laiks                                                                                          |                                                        | sliktāk 2%                             | sliktāk 3%                             | sliktāk 2%                                  | sliktāk 2%                                                  |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 135                                | EUR 87                                 | EUR 63                                      | EUR 123                                                     |
| 4. Īpašuma novietojums                                                                                       |                                                        | labāks -5%                             | labāks -5%                             | līdzvērtīgi 0%                              | labāks -10%                                                 |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 128                                | EUR 83                                 | EUR 63                                      | EUR 110                                                     |
| 5. Ēkas platība                                                                                              |                                                        | lielāka 10%                            | līdzvērtīga 0%                         | lielāka 10%                                 | mazāka -2%                                                  |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 141                                | EUR 83                                 | EUR 70                                      | EUR 108                                                     |
| 7. Ēkas konstruktīvais risinājums                                                                            |                                                        | līdzvērtīgs 0%                         | līdzvērtīgs 0%                         | līdzvērtīgs 0%                              | līdzvērtīgs 0%                                              |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 141                                | EUR 83                                 | EUR 70                                      | EUR 108                                                     |
| 8. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte                                                              |                                                        | līdzvērtīga 0%                         | labāka -3%                             | labāka -2%                                  | labāka -3%                                                  |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 141                                | EUR 80                                 | EUR 68                                      | EUR 105                                                     |
| 9. Nodrošinājums ar komunikācijām                                                                            |                                                        | labāka -5%                             | labāka -5%                             | labāka -5%                                  | labāka -5%                                                  |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 134                                | EUR 76                                 | EUR 65                                      | EUR 100                                                     |
| 10. Palīgēkas, palīgēku tehniskais stāvoklis                                                                 |                                                        | sliktāk 3%                             | līdzvērtīgi 0%                         | labāk -5%                                   | labāk -5%                                                   |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 138                                | EUR 76                                 | EUR 62                                      | EUR 95                                                      |
| 11. Ēkas uzlabojumi:                                                                                         |                                                        |                                        |                                        |                                             |                                                             |
| - ēkas tehniskais stāvoklis                                                                                  |                                                        | līdzvērtīgi 0%                         | labāks -15%                            | labāks -10%                                 | labāks -10%                                                 |
| - veiktie renovācijas/siltināšanas darbi                                                                     |                                                        | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                              | līdzvērtīgi 0%                                              |
| - ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte                                                       |                                                        | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                              | sliktāki 5%                                                 |
| - telpu plānojums (ārtelpu, pagraba platība)                                                                 |                                                        | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                              | līdzvērtīgi 0%                                              |
| - teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi u.c.)                                                |                                                        | labāk -2%                              | labāk -3%                              | labāk -2%                                   | labāk -3%                                                   |
| - atsevišķi stāvoša/bloķēta ēka                                                                              |                                                        | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                              | līdzvērtīgi 0%                                              |
| - apgrūtinājumi                                                                                              |                                                        | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                         | līdzvērtīgi 0%                              | līdzvērtīgi 0%                                              |
| - KOPĀ apbūves uzlabojumi                                                                                    |                                                        | -2%                                    | -18%                                   | -12%                                        | -8%                                                         |
|                                                                                                              |                                                        | EUR 135                                | EUR 63                                 | EUR 54                                      | EUR 87                                                      |
| <b>Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)</b>                                                                |                                                        | <b>2%</b>                              | <b>-26%</b>                            | <b>-13%</b>                                 | <b>-28%</b>                                                 |
| <b>Pārrēķinu korekcija</b>                                                                                   |                                                        | <b>EUR 3</b>                           | <b>-EUR 22</b>                         | <b>-EUR 8</b>                               | <b>-EUR 33</b>                                              |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                                                            |                                                        | EUR 306 882                            | EUR 55 602                             | EUR 117 892                                 | EUR 37 862                                                  |
| 12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:                                                                 |                                                        |                                        |                                        |                                             |                                                             |
| - zemes tirgus vērtība                                                                                       |                                                        | EUR 0                                  | -EUR 7 800                             | -EUR 11 900                                 | EUR 0                                                       |
| <b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>                                                                     |                                                        | <b>EUR 306 882</b>                     | <b>EUR 47 802</b>                      | <b>EUR 105 992</b>                          | <b>EUR 37 862</b>                                           |
| <b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>                                                                         |                                                        | <b>EUR 135</b>                         | <b>EUR 54</b>                          | <b>EUR 49</b>                               | <b>EUR 87</b>                                               |
| <b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>                                                                 |                                                        | <b>0,7</b>                             | <b>0,1</b>                             | <b>0,1</b>                                  | <b>0,1</b>                                                  |
| <b>Salīdzināmo pamatēku platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>                   |                                                        | <b>EUR 114</b>                         |                                        |                                             |                                                             |
| <b>Objekta tirgus vērtība</b>                                                                                |                                                        | <b>EUR 89 465</b>                      |                                        |                                             |                                                             |

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **89 500 EUR**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – apbūves Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas pils”, novērtējumu, ir noteikta

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 10. aprīlī ir  
**89 500 EUR** (astoņdesmit deviņi tūkstoši pieci simti eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

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

## 6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi  
(dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

**Vidzemes rajona tiesa**

**Ilzenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000788357**

**Kadastra numurs: 36525030004**

**"Muižas pils", Ilzenes pag., Alūksnes nov.**

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1.1. Būve (kadastra apzīmējums 36520030075001).<br>1.2. Būve (kadastra apzīmējums 36520030075004).<br>1.3. Atzīme - būves saistītas ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 36520030075).<br><i>Žurn. Nr. 300006475200, lēmums 22.12.2023., tiesnese Lolita Marovska</i>                                                                                            |               |                  |
| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Domājamā daļa | Summa            |
| 1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.<br>1.2. Pamats: Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2022.gada 19.jūlija spriedums lietā Nr.C30486622, stājies likumīgā spēkā 2022.gada 9.augustā, 2023.gada 9.februāra nodošanas akts.<br><i>Žurn. Nr. 300006475200, lēmums 22.12.2023., tiesnese Lolita Marovska</i> |               |                  |

**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: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 20.03.2024 15:46:26.

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.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija        |
|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 36525030004     | -         | 311                      | 100000788357                  | Ilzenes pagasts, Alūksnes novads |

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 311 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):          | -   |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):       | -   |

### Īpašuma sastāvs

#### Būves

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese                                              |
|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 36520030075001      | 1/1                                           | 0                                                                                     | "Muižas pils", Ilzenes pag., Alūksnes nov., LV-4344 |

|                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                  | 0                                                                                    |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:   | 01.01.2024                                                                           |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):       | 1024 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 787.4                                                                                |
| Nosaukums:                                 | Pagasta ēka -pils                                                                    |
| Galvenais lietošanas veids:                | 1220 - Biroju ēkas                                                                   |
| Būves tips:                                | 12200101 - Biroju ēkas                                                               |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads:            | 1900                                                                                 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):        | -                                                                                    |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:            | 28.04.2023                                                                           |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 787.4 |
| Lietderīgā platība (kv.m.):               | 787.4 |
| 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.):        | 787.4 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 787.4 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 0     |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0     |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0     |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0     |

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Telpu grupu skaits:          | 1          |
| Virszemes stāvu skaits:      | 2          |
| Pazemes stāvu skaits:        | 1          |
| Nolietojums (%):             | 84         |
| Nolietojuma aprēķina datums: | 28.08.2023 |

Telpu grupas

| Kadastra apzīmējums                              |                                                                                      | Adrese |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 36520030075001001                                |                                                                                      | -      |
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 0                                                                                    |        |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2024                                                                           |        |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 1024 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |        |
| Nosaukums:                                       | Biroja telpu grupa                                                                   |        |
| Lietošanas veids:                                | 1220 - Biroja telpu grupa                                                            |        |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1                                                                                    |        |
| Telpu skaits:                                    | 24                                                                                   |        |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 28.04.2023                                                                           |        |
| 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                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 3.57         | 3.57                  | 3.57                   | 173.8           | -                                  |
| 2                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 3.5          | 3.5                   | 3.5                    | 53.8            | -                                  |
| 3                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 3.5          | 3.5                   | 3.5                    | 22.0            | -                                  |
| 4                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 3.57         | 3.57                  | 3.57                   | 38.0            | -                                  |
| 5                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 23.3            | -                                  |
| 6                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 12.0            | -                                  |
| 7                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 11.0            | -                                  |
| 8                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 6.2             | -                                  |
| 9                         | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 4.9             | -                                  |
| 10                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 11.8            | -                                  |
| 11                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 31.8            | -                                  |
| 12                        | Kāpņu telpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 7.7             | -                                  |
| 13                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 3.5             | -                                  |
| 14                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 3.5          | 3.5                   | 3.5                    | 193.5           | -                                  |
| 15                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 3.78         | 3.78                  | 3.78                   | 40.6            | -                                  |
| 16                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 2.85         | 2.85                  | 2.85                   | 11.7            | -                                  |
| 17                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 2.83         | 2.83                  | 2.83                   | 17.2            | -                                  |
| 18                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 2.71         | 2.71                  | 2.71                   | 11.9            | -                                  |
| 19                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 2.83         | 2.83                  | 2.83                   | 3.1             | -                                  |
| 20                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 2.85         | 2.85                  | 2.85                   | 5.4             | -                                  |
| 21                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 2.75         | 2.75                  | 2.75                   | 40.9            | -                                  |
| 22                        | Iekštelpa   | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 2.52         | 2.52                  | 2.52                   | 20.1            | -                                  |
| 23                        | Pagrabs     | Nedzīvojamā iekštelpa | -1    | 1.97         | 1.97                  | 1.97                   | 22.5            | -                                  |

|    |         |                       |    |      |      |      |      |   |
|----|---------|-----------------------|----|------|------|------|------|---|
| 24 | Pagrabs | Nedzīvojamā iekštelpa | -1 | 1.37 | 0.93 | 1.81 | 20.7 | - |
|----|---------|-----------------------|----|------|------|------|------|---|

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids        | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Apkure. Vietējā. Krāsns     |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Apkure. Vietējā. Plīts      |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Elektroapgāde. Centralizētā |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Kurināmais. Cietais         |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Vēdināšana. Dabiskā         |                     | Apvidū ir konstatēts                          |

|         |            |
|---------|------------|
| Datums: | 28.04.2023 |
|---------|------------|

Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība        | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Apbūves laukums       | -                         | 547.1 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                       |
| Augstums              | -                         | 14.2 m                      | -                  | -                       |
| Būvtilpums            | -                         | 3754.0 kub.m.               | -                  | -                       |

Apgrūtinājumi

| Nr. | Noteikšanas datums | Tips     | Apraksts                                                   | Platība | Mērv. |
|-----|--------------------|----------|------------------------------------------------------------|---------|-------|
| 1   | 15.12.1998         | 14010103 | vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti | 0.0000  | ha    |

Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums                       | Materiāls                                           | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati                          | Akmens mūris                                        | -                   | 1900                           | -                                  | 80              |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Kieģeļu mūris 2,5<br>kieģeļu biezumā vai<br>biezāks | -                   | 1900                           | -                                  | 80              |
| Pārsegumi                       | Koka sijas ar koka<br>dēļu aizpildījumu             | -                   | 1900                           | -                                  | 100             |
| Jumta nesošā konstrukcija       | Koks                                                | -                   | 1900                           | -                                  | 80              |
| Jumta segums                    | Azbestcements<br>loksnes                            | -                   | 1972                           | -                                  | 80              |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids        | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Apkure. Vietējā. Krāsns     |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Apkure. Vietējā. Plīts      |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Elektroapgāde. Centralizētā |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Kurināmais. Cietais         |                     | Apvidū ir konstatēts                          |
| Vēdināšana. Dabiskā         |                     | Apvidū ir konstatēts                          |

|         |            |
|---------|------------|
| Datums: | 28.04.2023 |
|---------|------------|

|                |     |     |                                                     |
|----------------|-----|-----|-----------------------------------------------------|
| 36520030075004 | 1/1 | 311 | "Muižas pils", Ilzenes pag., Alūksnes nov., LV-4344 |
|----------------|-----|-----|-----------------------------------------------------|

|                                            |                                                                                                                |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                  | 311                                                                                                            |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:   | 01.01.2024                                                                                                     |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):       | 391 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)                            |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 364.3                                                                                                          |
| Nosaukums:                                 | Klēts un pagrabs                                                                                               |
| Galvenais lietošanas veids:                | 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas                                                                    |
| Būves tips:                                | 12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads:            | 1930                                                                                                           |

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -          |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:     | 28.04.2023 |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 364.3 |
| Lietderīgā platība (kv.m.):               | 364.3 |
| 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.):        | 364.3 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 97.8  |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 266.5 |
| 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 (%):             | 74         |
| Nolietojuma aprēķina datums: | 28.08.2023 |

Telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese |
|---------------------|--------|
| 36520030075004001   | -      |

|                                                  |                                                                                     |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 311                                                                                 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2024                                                                          |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 391 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nosaukums:                                       | Palīgtelpas                                                                         |
| Lietošanas veids:                                | 1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa                                    |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1                                                                                   |
| Telpu skaits:                                    | 5                                                                                   |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 28.04.2023                                                                          |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                                                                   |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 364.3 |
| 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.):        | 364.3 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 97.8  |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 266.5 |
| 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                         | Iekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 5.27         | 3.77                  | 6.77                   | 97.8            | -                                  |
| 2                         | Ārtelpa   | Nedzīvojamā ārtelpa   | 1     | -            | -                     | -                      | 48.6            | -                                  |
| 3                         | Ārtelpa   | Nedzīvojamā ārtelpa   | 1     | -            | -                     | -                      | 65.7            | -                                  |
| 4                         | Ārtelpa   | Nedzīvojamā ārtelpa   | 1     | -            | -                     | -                      | 104.3           | -                                  |
| 5                         | Ārtelpa   | Nedzīvojamā ārtelpa   | 1     | -            | -                     | -                      | 47.9            | -                                  |

Reģistrētie labiekārtojumi

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

|         |            |
|---------|------------|
| Datums: | 28.04.2023 |
|---------|------------|

Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība        | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Būvtilpums            | -                         | 575.0 kub.m.                | -                  | -                       |
| Apbūves laukums       | -                         | 581.5 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                       |
| Augstums              | -                         | 12.9 m                      | -                  | -                       |

Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums                       | Materiāls                                                                                                      | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati                          | Betona bloki, monolītais betons (stabveida), Akmens mūris, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida) | -                   | 1930                           | -                                  | 80              |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā      | -                   | 1930                           | -                                  | 80              |
| Jumta nesošā konstrukcija       | Koks                                                                                                           | -                   | 1991                           | -                                  | 64              |
| Jumta segums                    | Azbestcimenta loksnes                                                                                          | -                   | 1991                           | -                                  | 64              |

Reģistrētie labiekārtojumi

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

|         |            |
|---------|------------|
| Datums: | 28.04.2023 |
|---------|------------|

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