

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Alūksnes novada
Jaunannas pagastā, “Mežtekas”
(kad.nr. 3658 004 0100)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2026. gada 26. augusts

VAS "Valsts nekustami īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves

Alūksnes novada Jaunannas pagastā, "Mežtekas" (kad.nr. 3658 004 0100), novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3658 004 0100	Jaunannas pagasta ZG nodaļums:	100000164083
Zemes kadastra apzīmējums:	3658 004 0100		
Apbūve:	Kantora ēka – pils, kad.apz. 3658 004 0100 001		
	Palīgēka – kūts, kad.apz. 3658 004 0100 002		
Piezīmes:	Kantora ēka – pils, kad.apz. 3658 004 0100 001 ir reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis "Jaunannas mežmuižas medību pils"		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas personā
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	13 500	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju – centralizēta elektroapgāde, lokālā ūdensapgāde un kanalizācija, lokālā apkure.		
Citi apstākļi:	Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, zemesgabals daļēji atrodas Lauksaimniecības teritorijā, daļēji Mežu teritorijā. Īpašumam iespējams piekļūt no grants seguma pašvaldībai piederoša piebraucamā ceļa.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas/konstatēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Kantora ēka – pils 001	1900.	4/-1	448,6 m ²	Apmierinošs, ēkai nepieciešams remonts.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes:	Saskaņā ar būves kadastrālās uzmērīšanas lietu – nav konstatētas.			
Pašreizējā izmantošana:	Ēka apskates brīdī netiek izmantota.			
Labākais izmantošanas veids:	Ēkas izmantošana viesu nama vajadzībām vai citam alternatīvam izmantošanas veidam (piemēram, liela savrupmāja).			
Pārbūves:	Saskaņā ar mutiski sniegto informāciju, ēkai nav veiktas nekādas pārbūves.			
Piezīmes:	Perspektīvā veicot reģiona nozīmes kultūras pieminekļa "Jaunannas mežmuižas medību pils" remontu vai atjaunošanu, visas darbības ir stingri jāaskaņo ar Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi (NKMP). Likumdošana nosaka, ka jebkuriem darbiem, kas var pārveidot pieminekli vai ietekmēt tā kultūrvēsturisko vērtību, ir nepieciešama NKMP atļauja.			
Palīgēka – kūts	1900.	1	163,7	Apmierinošs, ēkai nepieciešams remonts.
Piezīmes:	Ēka iepriekš tika izmantota noliktavas vajadzībām. Vizuālas apskates rezultātā tika konstatēti dažāda rakstura jumta seguma – koka jumtdakstiņu bojājumi (jumta caurtecēšana).			

Apgrūtinājumi:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētie apgrūtinājumi: - Atzīme - Pededzes upes aizsargjosla – 13 500 m² platībā; - Atzīme - aizsargjosla gar pašvaldības autoceļu – 3 000 m² platībā; - Atzīme - aizsargjosla gar gaisvadu sakaru līniju – 1 800 m² platībā; - Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4 kV – 1 300 m² platībā; - Atzīme - aizsargjosla ap valsts nozīmes saimnieciski izmantojamo pieminekli – 13 500 m² platībā; - Atzīme - ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu – 700 m² platībā; - Atzīme - aizsargjosla ap valsts ģeodēzisko atbalsta punktu – 100 m² platībā.
-----------------------------------	---

	<i>VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> - <i>ceļa servitūta teritorija – 0,0700 ha platībā;</i> - <i>pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0746 ha platībā;</i> - <i>lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0746 ha platībā;</i> - <i>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 1,3207 ha platībā;</i> - <i>pierobeža – 1,35 ha platībā;</i> - <i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0153 ha platībā;</i> - <i>vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 1,35 ha platībā;</i> - <i>dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,3339 ha platībā;</i> - <i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,2659 ha platībā.</i> - <i>reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis – 0,0318 ha platībā.</i>
Piezīmes:	<i>Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.</i>

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	26.08.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	<i>Īpašums tika apskatīts īpašnieka pārstāvja klātbūtnē.</i> <i>Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 26. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo īpašumu. 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 2026. gada 26. augustā ir
77 400 EUR (septiņdesmit septiņi tūkstoši četri simti eiro),

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **15 500 EUR** (piecpadsmit tūkstoši pieci simti eiro),
apbūves vērtība ir **61 900 EUR** (sešdesmit viens tūkstotis deviņi simti eiro).

**īpašums ir kultūrvēsturisks piemineklis, līdz ar to līdzīgu īpašumu potenciālo pircēju loks ir samērā šaurs, realizācijas gadījumā jāreķinās ar ievērojamo laika un līdzekļu patēriņu*

Katras atsevišķas komponentes nosacītā vērtība nav uzskatāma par šīs komponentes tirgus vērtību LVS 401:2013 izpratnē.

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. ĀPBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	8
1.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	9
2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU	12
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
2.3. TIRGUS ANALĪZE	12
3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	14
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	14
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	15
4.2. IZMAKSU UN IENĀKUMU PIEEJU IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	15
4.4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	18
4.5. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	18
5. SLĒDZIENS.....	19
6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	21

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Izkopējumi no Būves tehniskās inventarizācijas lietas	- 4 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 4 lapas;
5. pielikums	Alūksnes novada pašvaldības izziņa	- 2 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Alūksnes novada Jaunannas pagastā, starp apdzīvotām vietām Jaunanna un Lēģernieki, un starp Pededzes upi un grants segumu pašvaldībai piederošu piebraucamo ceļu. Īpašums atrodas netālu no Jaunannas un Stāmerienas pagasta robežas. Īpašums atrodas netālu no Riesta purva. Attālums līdz Alūksnei pilsētas centram ir aptuveni 20 km, līdz Gulbenei ~ 30 km, līdz Balviem ~ 22 km, līdz valsts reģionālo autoceļu P43 Litene - Alūksne ~ 3,5 km.

Īpašums atrodas lauku apbūves teritorijā. Tuvumā atrodas atsevišķas piemājas saimniecības, mežu masīvi, lauksaimniecībā izmantojamā zemes, neapbūvētas teritorijas. Aptuveni 2,5 km attālumā atrodas pagasta pārvalde. Apkārtējā apbūve pārsvarā labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī, teritorija kopumā ir sakopta, vidēji blīvi apzaļumota. Apkārtne pauguraina, ainaviski pievilcīga.

Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas Jaunannās, aptuveni 3,5 km attālumā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti aptuveni 20 - 30 km attālumā Alūksnē, Gulbenē, Balvos, kur atrodas arī citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, atpūtas objekti u.c.. Ņemot vērā apkārtnes ainavisko pievilcību un iespēju ērti piekļūt pie īpašuma ar automašīnu, atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

Pagastā ir apmierinoši attīstīta transporta infrastruktūra. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido piepilsētas autobusu maršruti, kas pietur pie autoceļiem Valsts reģionālo autoceļu valsts reģionālo autoceļu P43 Lītene- Alūksne, tomēr kursē salīdzinoši reti.

Piekļūšanai tieši pie īpašuma izmantojamie piebraucamie ceļi asfaltēti, daļēji grantēti un labā/apmierinošā stāvoklī. Pa autoceļiem ir zemas intensitātes transporta un vājas intensitātes gājēju plūsmas.

Ņemot vērā apkārtnes ainavisko pievilcību un iespēju ērti piekļūt pie īpašuma ar automašīnu, atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

platība:	13 500 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmāji, daži koki;
labiekārtojums:	teritorijas nav īpaši labiekārtota;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
pieejamie inženiertīkli:	elektroapgāde, lokālā ūdensapgāde, lokālā kanalizācija;
uz zemes gabala esošā apbūve:	uz zemes gabala ir izvietota kantora ēka – pils (nr.001); kūts (nr.002).

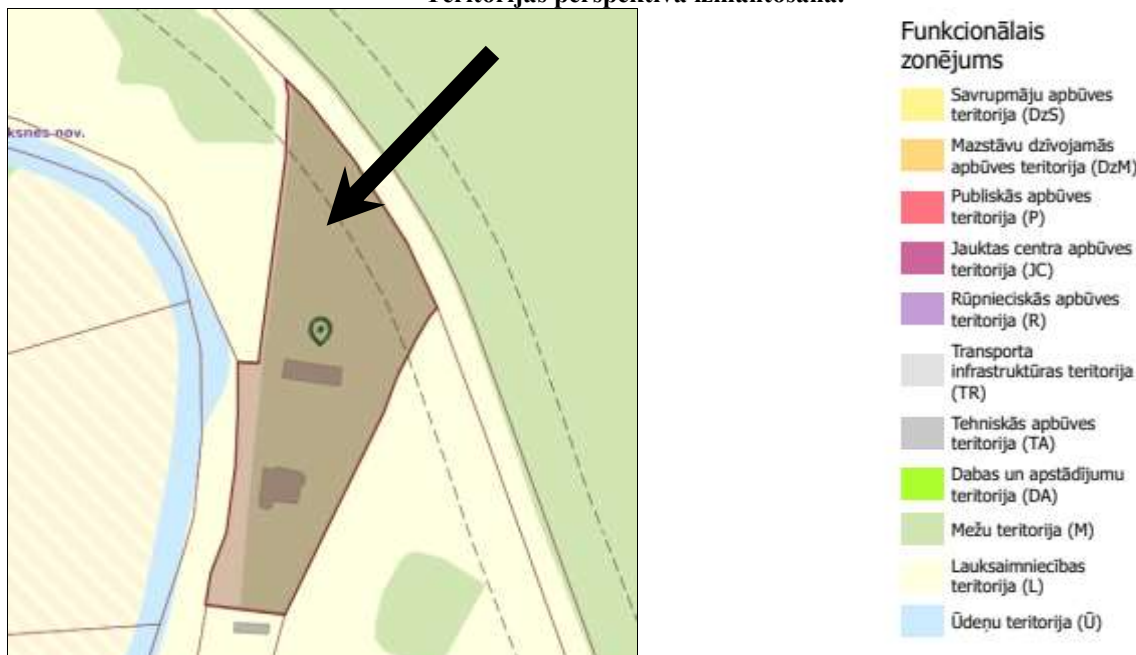


Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots:www.kadastrs.lv)

Zemesgabals no ZA robežojas ar grants seguma piebraucamo ceļu, no D ar apbūvētu zemesgabalu, uz kura atrodas viengimeņu dzīvojamā māja ar palīgēkām (piekļūšana pie īpašuma iespējama, šķērsojot vērtējamo īpašumu “Mežtekas”, ir nodibināts ceļa servitūts), no R daļēji ar Pededzes upi un neapbūvētu zemesgabalu, no pārējām pusēm – ar meža masīviem un neapbūvētiem zemesgabaliem. Piekļūšana zemes gabalam ar autotransportu organizēta no grants seguma piebraucamā ceļa puses. Apbūve ir izvietota zemesgabala D daļā, tās izvietojums ir racionāls. Grunts apstākļi (grunts nestspēja, gruntsūdens līmenis) būtiski neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu. Kopumā teritorija ir daļēji sakopta, nav īpaši piegružota.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Teritorijas perspektīvā izmantošana.



- Alūksnes novada teritoriālais plānojums (www.aluksne.lv)

Zemes gabala atļautā izmantošana.

Saskaņā ar publiski pieejamo Alūksnes novada teritorijas plānojumu, zemes gabals daļēji atrodas *Mežu teritorijā (M)* un daļēji Lauksaimniecības teritorijā (M).

Mežu teritorija (M) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu apstākļus mežu ilgtspējīgai attīstībai un mežu galveno funkciju – saimniecisko, ekoloģisko un sociālo funkciju īstenošanai.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Mežsaimnieciska izmantošana (21001).
- Mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijās (21002).
- Labiekārtota ārtelpa (24001): izņemot kapsētas (kapličas, krematorijas, kolumbārijus un tām funkcionāli līdzīgas būves), dzīvnieku kapsētas pilsētas un ciemu teritorijās.
- Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Teritorijas papildizmantošanas veidi

- Viensētu apbūve (11004).
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): tai skaitā telšu un atpūtas vietas.
- Sporta būvju apbūve (12005).
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): izņemot soda izciešanas iestādes.
- Derīgo izrakteņu ieguve (13004): veicot zemes lietošanas veida maiņu, izņemot pilsētas un ciemu teritorijās.
- Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā resursa, racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Viensētu apbūve (11004).
- Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).
- Lauksaimnieciska izmantošana (22001).
- Labiekārtota ārtelpa (24001): izņemot kapsētas (kapličas, krematorijas, kolumbārijus un tām funkcionāli līdzīgas būves), dzīvnieku kapsētas ciemu teritorijās.
- Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala esošo un vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo apbūvi veido kantora ēka – pils, kad.apz. 3658 004 0100 001; palīgēka – kūts, kad.apz. 3658 004 0100 002.

Vērtētāja rīcībā ir kadastra izdrukas, kur norādītie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošo ēku apraksts.

Nr.:	001		
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	320,3	m ²	
Būvtilpums:	2 376,0	m ³	
Kopējā platība:	448,6	m ²	
Stāvu skaits:	4 virszemes un 1 pazemes		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900./1904. gadā, sākotnēji bijusi medību pils		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	akmens mūris;	apmierinošs	
Ārsienas:	rupji tēsti (šķelti) laukakmeņi;	apmierinošs	
Ārējā apdare	-;	apmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	koka;	apmierinošs	
Nenesošās iekšsienas:	koka konstrukcijas;	apmierinošs	
Pārsegumi:	koka konstrukcijas;	apmierinošs	
Ailes:	koka konstrukcijas dubultstikloti logu rāmji, koka ieejas durvis, koka iekšdurvis	apmierinošs	
Jumts:	koka konstrukcija, metāla lokšņu jumta lokšņu segums	apmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde:	380V		
Ūdensapgāde:	lokālā ūdensapgāde		
Kanalizācija:	lokālā kanalizācija		
Apkure:	apkures krāsns		
Telpu apdare vērtējamā daļā			
Grīdas:	koka dēļu	neapmierinošs	
Sienas:	krāsotas, tapetes	neapmierinošs	
Griesti:	krāsoti	neapmierinošs	
Durvis:	koka iekšdurvis	neapmierinošs	
Piezīmes:	telpu apdare morāli un fiziski novecojusi.		

Īpašums iepriekš tika izmantots kā administratīvā ēka. Ēka ir reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis. Apskates brīdī ēka intensīvi netika izmantota, tās tehniskais stāvoklis bija apmierinošs, nepieciešami ir ieguldījumi iekšējās apdares atjaunošanai un mūsdienu prasībām atbilstošu inženierkomunikāciju izbūvi un uzstādīšanu. Būtiskas progresējošas plaisas vai ievērojamas ēkas konstruktīvo elementu deformācijas vai bojājumi netika konstatēti.

Ēkas telpu plānojums un konstrukcija pieļauj ierobežotas iespējas to pārbūvēt, lai pielāgotu citam izmantošanas veidam. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis Objekta apskates brīdī ir raksturojams kā apmierinošs.

Palīgēka – kūts, kad.apz. 3658 004 0100 002.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900.
Apbūves laukums:	236,7 m ²
Kopējā platība:	163,7 m ²
Būvtilpums:	945,0 m ³
Pamati:	Akmens mūris.
Ārsienas:	Akmens mūris.
Pārsegumi:	Koka konstrukcijas.
Jumts:	Koka jumstiņi, koka skaidas (lubas).
Apdare un ailes:	Iebūvēti koka konstrukcijas iebraucamie vārti, koka durvis. Uzstādīti koka konstrukcijas dubultstikloti logu rāmji.
Komunikācijas:	Pievadīts 380V spriegums.

Ēkas īss apraksts. Ēka nav apkurināma. Apbūves tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, ēkai nepieciešams veikt vispārējo remontu, tai skaitā jumta seguma kapitālo remontu (dabā tika novēroti jumta seguma bojājumi). Būvju tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs.

1.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka netika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 28. augustā.

1.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Kantora ēkas – pils fasāde







Palīgēkas – kūts fasāde



Skati uz teritoriju

2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU

2.1. 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, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir telpu izmantošana komercdarbībai (viesu nams, rekreācija) vai alternatīvi telpu izmantošana dzīvošanai.

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

2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- apzaļumota apkārtnē, blakus atrodas mežu masīvi un upe;
- salīdzinoši ērta piekļūšana pie Objekta ar transportu.

Negatīvie:

- apmierinošs ēkas tehniskais stāvoklis;
- nepieciešami papildus finanšu līdzekļi ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- Latvijas reģionos ir samazinājies pieprasījums pēc šāda apjoma investīciju projektiem;
- līdzīgu īpašumu potenciālo pircēju loks ir samērā šaurs, realizācijas gadījumā jāērķinās ar ievērojamu laika patēriņu;
- šāda veida īpašumu iegādē pārsvarā dominē dažādi subjektīvie faktori, tādēļ ir grūti prognozēt objektīvu īpašuma realizācijas laiku.

2.3. TIRGUS 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” 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Latvijas teritorijā.

Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, kultūrvēsturisko pieminekļu (piļu, muižu un vēsturisko ēku) tirgus Latvijā pēdējo piecu gadu laikā (2021.–2026.) ir attīstījies kā izteikts nišas segments. Šajā periodā tirgu ir ietekmējuši globāli ekonomiskie satricinājumi — Euribor likmju kāpums, būvniecības un energoresursu izmaksu pieaugums, kā arī ģeopolitiskā situācija. Šo faktoru ietekmē interese par vēsturiskajiem īpašumiem ir kļuvusi pragmatiskāka, pircējiem arvien rūpīgāk vērtējot objektu ilgtermiņa rentabilitāti un uzturēšanas izmaksas. Pēdējo piecu gadu laikā darījumu struktūrā un pircēju uzvedībā ir vērojamas vairākas būtiskas izmaiņas: ja pirms aptuveni 10–15 gadiem muižas bieži iegādājās kā privātas rezidences statusa apliecināšanai, tad pēdējos piecos gados dominē investori ar skaidru biznesa vīziju. Īpašumi tiek pārveidoti par tūrisma objektiem, viesnīcām, rehabilitācijas centriem, pansionātiem vai ekskluzīvām ražotnēm (piemēram, mājas vīna darītavām, alus brūvētavām). Šobrīd kultūrvēsturiskus īpašumus galvenokārt iegādājās vietējais pircējs, ņemot vērā ģeopolitisko risku un nerezidentu uzturēšanās atļauju (VUA) programmas apsūkuma dēļ Āzijas un NVS valstu pircēju īpatsvars ir minimāls. Galvenie pircēji ir vietējie Latvijas uzņēmēji vai Rietumeiropas investori (piemēram, no Vācijas un Skandināvijas), kuriem ir emocionāla saikne ar kultūras mantojumu vai specifiska pieredze šādu objektu apsaimniekošanā.

Darījumi ar līdzīga rakstura īpašumiem – kultūrvēsturiskiem pieminekļiem Latvijas teritorijā notiek salīdzinoši reti. Tika apkopota informācija 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. Vēsturisko nekustamo īpašumu cenas nav standartizētas — tās primāri nosaka objekta tehniskais stāvoklis, lokācija un zemes platība. Tirgu var iedalīt trīs galvenajās cenu kategorijās: zemais segments (atjaunojamās muižas / drupas) - darījumu cenu kategorija no 30 000 EUR – 150 000 EUR, minētajā darījumu cenu kategorijā ietilpst muižu kompleksi vai pilskungi mājas reģionos ar kritisku tehnisko stāvokli (nepieciešama jumta nomaiņa, pārsegumu stiprināšana). Vidus segments

(daļēji saglabāti objekti) darījumu cenu kategorija no 150 000 EUR – 500 000 EUR, šajā darījumu cenu kategorijā ietilpst vēsturiskas ēkas vai muižas ar apmierinošu konstruktīvo stāvokli, kur jau ir veiktas pamata investīcijas (kā piemēram, iekonservēts jumts). Premium segments (atjaunotas pils un vēsturiskie nami) darījumu cenu kategorija no 500 000 EUR – 3 000 000 EUR, šajā darījumu cenu kategorijā ietilpst pilnībā restaurētas pils (piemēram, Dikļu vai Bīriņu pils tipa objekti) un vēsturiskie nami Vecrīgā un Klusajā centrā. Īpašumi ir gatavi tūlītējai komercdarbībai vai reprezentācijas vajadzībām. Kultūrvēsturiska pieminekļa iegāde ir saistīta ar augstiem riskiem, kas pēdējos gados atturējuši spekulatīvos investorus: kā piemēram var minēt - jebkura pārbūve, fasādes kosmētiskais remonts vai logu nomaiņa ir jāsaskaņo ar Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi (NKMP), kas sadārdzina un pagarina jebkuru procesu; kā nākamo var minēt kreditēšanas trūkums: Latvijas komercbankas joprojām ir ārkārtīgi piesardzīgas un praktiski nekreditē vēsturisko muižu iegādi reģionos. Bankām šādi objekti ir nelikvīda ķīla, jo to tirgus vērtību ir grūti noteikt. Attīstība pamatā notiek par personīgajiem līdzekļiem vai piesaistot Kultūras ministrijas / ES fondu līdzfinansējuma programmas. Nākamais risks ir būvniecības izmaksas - laika posmā no 2021. līdz 2026. gadam restaurācijas darbu izmaksas pieauga par vairākiem desmitiem procentu. Tā kā vēsturiskos objektos drīkst izmantot tikai specifiskus un autentiskus materiālus, kā arī sertificētu restauratoru darbu, investīciju apjoms bieži 3–5 reizes pārsniedz sākotnējo pirkuma cenu. Būvniecības izmaksas, piesaistot sertificētus restauratorus, šādiem objektiem var sasniegt no 1 500 EUR/m² līdz 3 000 EUR/m² par kvadrātmētru atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa un darbu sarežģītības pakāpes.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – kultūrvēsturisku pieminekļu analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir ļoti mazs. Piedāvājumā tika konstatēti daži piedāvājumi, viens no tiem autentiska koka konstrukcijas muižas ēka Pušas pagastā, atrodas pie Pušas ezera, īpašuma sastāvā ietilpst gan zemesgabals, gan apbūve – muižas ēka (kultūrvēsturisks piemineklis) sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešams ieguldījumi remontdarbu un restaurācijas darbu veikšanai, piedāvājuma summa bija 36 500 EUR. Ilzes muižas kungu māja Alūksnes novadā, īpašumu veido divas vēsturiskas ēkas, ir arhitektūras piemineklis “kungu māja”, nepieciešami ieguldījumi inženierkomunikāciju, jumta, fasādes atjaunošana un restaurācija, zemesgabals neietilpst īpašuma sastāvā, īpašums bija piedāvājumā 2025. gadā par summu 53 700 EUR; tiek piedāvāts pārdošanā “Virķēnu muižas” komplekss, ko veido kungu māja ar platību 1 275 m², zemesgabala platība – 27 ha, īpašums ir kultūrvēsturisks piemineklis, teritorijā atrodas parks, vairāki dīķi, īpašumam ir nepieciešami ieguldījumi remontdarbu un restaurācijas darbu veikšanai, īpašums ir piemērots tūrismam, sociālas aprūpes objektam, un citiem mērķiem, piedāvājumu summa sastāda – 385 000 EUR. Pārdošanā tiek piedāvāta “Vilkmuiža” Smiltenes novadā, īpašumu veido 2-stāvu koka karkasa konstrukcijas ēka (celta 1806. gadā) ar platību 855,9 m², zemesgabala platība – 24 000 m²; īpašumam ir nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai, piedāvājumu summa – 70 000 EUR. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju pēdējo piecu gadu laikā tika konstatēti vien daži darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

Tiek prognozēts, ka interese par kultūrvēsturiskiem īpašumiem saglabāsies stabila, bet selektīva. Priekšrocība būs tiem objektiem, kas atrodas stratēģiski izdevīgās vietās — tuvu tūrisma maršrutiem vai Pierīgā. Valsts mērogā pozitīvu pienesumu sniedz nodokļu atvieglojumu politikas sakārtošana un mērķtiecīgas valsts programmas kultūras pieminekļu glābšanai reģionos, kas palīdz investoriem amortizēt augstās uzturēšanas izmaksas.

3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

3.1. 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 aptuvenu 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.

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir 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.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. 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 un patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

4.2. IZMAKSU UN IENĀKUMU PIEEJU IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma novietojumu, ēku izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli (ēku ir apmierinošā tehniskā stāvoklī), kā arī apstākli, ka apbūvei ir salīdzinoši liels funkcionālais un ekonomiskais nolietojums, kā rezultātā aprēķinos jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas galarezultātā samazina iegūto rezultāta objektivitāti, tika nolemts minēto pieeju nepielietot nekustamā īpašuma vērtēšanā.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētājs uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

Arī ienākumu pieeja līdzīgiem īpašumiem pašlaik nav izmantojama, jo līdzīga rakstura īpašumi – neremontētas telpas lauku apvidos tiek iznomātas vai izīrētas reti. Arī potenciālās nomas vai īres maksas precīzi nav nosakāmas. Minēto iemeslu dēļ tika nolemts ienākumu pieeju neizmantot.

4.3. 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.

Lai noteiktu iespējamo būves tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgām celtnēm un šādu īpašumu piedāvājumu visā Latvijas teritorijā.

Datu par līdzīga rakstura un izmantošanas veida ēku – kultūrvēsturiski pieminekļi pārdošanu vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Savukārt, piedāvājumu cenas bieži vien būtiski atšķiras no reālajām darījumu cenām.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo īpašumu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem – kultūrvēsturiskais pieminekļiem Latvijas teritorijā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Latvijas teritorijā pēdējo piecu gadu laikā ir notikuši darījumi ar īpašumiem, kuri ir kultūrvēsturiski pieminekļi un kuri ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kā arī tiem ir nepieciešamas investīcijas, bet tie ir mazskaitlīgi, attiecīgi aprēķinu tabulā tiek veiktas korekcijas par ēku novietojumu reģionā, izmantošanas iespējām un to tehnisko stāvokli.

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

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Preiļu nov., Pelēču pag., “Jezufinovas muiža”*.
Īpašuma sastāvā ietilpst divas ķieģeļu mūra pamatēkas un palīgēkas. Kungu māja celta laikā no 1860. līdz 1863. gadam izteiktā neorenesanses stilā. Pamatēku kopējā platība 1061,8 m², zemes gabala platība 38 969 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai. Īpašums ir vietējas nozīmes arhitektūras un kultūrvēstures piemineklis. Īpašums pārdots 05.2021. par 43 500 EUR.
2. īpašums *Gulbenes nov., Lejasciema pag., “Mālmuiža”*.
Īpašuma sastāvā ietilpst ķieģeļu mūra/koka karkasa konstrukcijas pamatēka un palīgēkas. Kungu māja celta 1860. gadā. Pamatēkas kopējā platība 1414,4 m², zemes gabala platība 98 800 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai. Īpašums ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis. Īpašums pārdots 09.2023. par 48 980 EUR.
3. īpašums *Saldus nov., Šķēdes pag., “Šķēdes pils”*.
Īpašuma sastāvā ietilpst ķieģeļu mūra konstrukcijas pamatēka un palīgēkas. Kungu māja celta 1761. gadā, pārbūvēta 19. gs. vidū ēkai iegūstot neogotikas stilu ar stūra torni. Pamatēkas kopējā platība 1824,9 m², zemes gabala platība 34 200 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai. Īpašums ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis. Īpašums pārdots 02.2022. par 69 000 EUR.
4. īpašums *Tukuma nov., Jaunpils pag., “Struteles muiža”*.
Īpašuma sastāvā ietilpst trīs ķieģeļu mūra pamatēkas un palīgēkas. Kungu māja celta laikā no 1857. līdz 1867. gadam. Pamatēku kopējā platība 2171,1 m², zemes gabala platība 99 200 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai. Īpašums ir vietējas nozīmes arhitektūras un kultūrvēstures piemineklis. Īpašums pārdots 04.2022. par 135 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



5. īpašums *Smiltenes nov., Bilskas pag., “Vilkmuiža”*.
Īpašuma sastāvā ietilpst koka karkasa konstrukcijas bijusī muižas ēka, tā sākotnēji celta 1806. gadā. Ēkas kopējā platība 855,9 m², zemes gabala platība 24 000 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai. Īpašums nav arhitektūras piemineklis, bet īpašumam ir liela kultūrvēsturiska vērtība, tā tur pastāvējusi ilgu laiku. Īpašumu var pārbūvēt par ekskluzīvu dzīvesvietu, nelielu viesu namu vai radošo rezidenci Īpašums tiek piedāvāts pārdošanā 2026. gadā par 70 000 EUR



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. 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	Salīdzināmais objekts nr.5							
	Alūksnes nov., Jaunannas pag., "Mežtekas"	Preiļu nov., Pelēču pag., Ārdava, "Jezufinovas muiža"	Gulbenes nov., Lejasciema pag., "Mālmuižas pils"	Saldus nov., Šķēdes pag., "Šķēdes pils"	Tukuma nov., Jaunpils pag., "Struteles muiža"	Smiltenes nov., Bilskas pag., "Vilkmuiža"							
Salīdzināmā objekta pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR	----	43 500	48 980	69 000	135 000	70 000							
Darījuma laiks		05.2021.	09.2023.	02.2022.	04.2022.	piedāvājums							
Zemes platība, m²	13 500	38969	98800	34200	99200	24000							
Pamatēkas platība, m²	448,6	1061,8	1414,4	1824,9	2171,1	855,9							
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs							
Īpašuma statuss	reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis	vietējas nozīmes arhitektūras un kultūrvēstures piemineklis	vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis	vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis	vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis	kultūrvēsturiska ēka							
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu											
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	
	EUR 43 500		EUR 48 980		EUR 69 000		EUR 135 000		EUR 70 000				
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	
	EUR 43 500		EUR 48 980		EUR 69 000		EUR 135 000		EUR 70 000				
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	slīktāk		10%	slīktāk		5%	slīktāk		7%	slīktāk		7%	
	EUR 47 850		EUR 51 429		EUR 73 830		EUR 144 450		EUR 66 500				
4. Īpašuma novietojums	slīktāks		5%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	
	EUR 50 243		EUR 51 429		EUR 73 830		EUR 144 450		EUR 66 500				
5. Ēku platība	mazāka		-8%	mazāka		-10%	mazāka		-12%	mazāka		-15%	
	EUR 46 223		EUR 46 286		EUR 64 970		EUR 122 783		EUR 63 175				
6. Zemes platība	lielāka		-5%	lielāka		-7%	lielāka		-5%	lielāka		-7%	
	EUR 43 912		EUR 43 046		EUR 61 722		EUR 114 188		EUR 61 912				
7. Ēku konstruktīvais risinājums	slīktāks		10%	slīktāks		10%	slīktāks		5%	slīktāks		5%	
	EUR 48 303		EUR 47 351		EUR 64 808		EUR 119 897		EUR 68 103				
8. Ēku tehniskais stāvoklis	slīktāks		10%	slīktāks		5%	slīktāks		5%	slīktāks		2%	
	EUR 53 133		EUR 49 718		EUR 68 048		EUR 122 295		EUR 74 913				
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs		0%	labāks		-5%	līdzvērtīgs		0%	labāks		-3%	
	EUR 53 133		EUR 47 232		EUR 68 048		EUR 118 626		EUR 72 666				
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	slīktāk		3%	
	EUR 53 133		EUR 47 232		EUR 68 048		EUR 118 626		EUR 74 845				
11. Ēku uzlabojumi:													
- pamatēkas arhitektūra		līdzvērtīga		0%	slīktāka		10%	slīktāka		5%	slīktāka		10%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%
- ekoloģiskie aspekti - gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%

- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		13%		5%		10%		15%
	EUR 53 133		EUR 53 373		EUR 71 451		EUR 130 489		EUR 86 072	
Pārreķinu koeficients	22%		9%		4%		-3%		23%	
Pārreķinu korekcija	EUR 9 633		EUR 4 393		EUR 2 451		-EUR 4 511		EUR 16 072	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:										
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,2		0,2		0,3		0,2		0,1	
Īpašuma tirgus vērtība					EUR 77 441					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 77 441.

4.4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **77 400 EUR**.

4.5. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

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

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

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju un praksi, gadījumos, kad nav rodami tiešai salīdzināšanai izmantojami zemes gabalu pārdevumu dati, var izmantot vērtības sadalīšanas (alokācijas) metodi. Īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes cena parasti sastāda 15-30% no īpašuma kopējām izmaksām. Dažāda veida īpašumiem šī attiecība var būt dažāda, ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves vecumu un citus faktorus.

Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	20%	15 500
Apbūves vērtība	80%	61 900
Kopā:	100%	77 400

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves Alūksnes novada Jaunannas pagastā, “Mežtekas” (kad.nr. 3658 004 0100), novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 26. augustā ir
77 400 EUR (septiņdesmit septiņi tūkstoši četri simti eiro),

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **15 500 EUR** (piecpadsmit tūkstoši pieci simti eiro),
apbūves vērtība ir **61 900 EUR** (sešdesmit viens tūkstotis deviņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība 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

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekāļajumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. 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. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
7. 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.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. 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.
10. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- 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 Īpašuma 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

Jaunannas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000164083

Kadastra numurs: 36580040100

Nosaukums: Mežtekas

"Mežtekas", Jaunannas pag., Alūksnes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3658 004 0100. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		1.35 ha
1.2. Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 3658 004 0100 001).		
1.3. Palīgēka (kadastra apzīmējums 3658 004 0100 002). <i>Žurn. Nr. 300000975375, lēmums 25.01.2005., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LR Zemkopības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000064161 personā.	1	
1.2. Pamats: 2005. gada 12. janvāra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu nr.8-4/169, 2004. gada 26. maija arhīva izziņa nr.5-JP-4114/1. <i>Žurn. Nr. 300000975375, lēmums 25.01.2005., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - Pededzes upes aizsargjosla	1.35 ha
1.2. Atzīme - aizsargjosla gar pašvaldības autoceļu	0.3 ha
1.3. Atzīme - aizsargjosla gar gaisvadu sakaru līniju	0.18 ha
1.4. Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4kv	0.13 ha
1.5. Atzīme - aizsargjosla ap valsts nozīmes saimnieciski izmantojamo pieminekli	1.35 ha
1.6. Atzīme - ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu	0.07 ha
1.7. Atzīme - aizsargjosla ap valsts ģeodēzisko atbalsta punktu	0.01 ha
1.8. Pamats: 2005. gada 12. janvāra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu nr.8-4/169. <i>Žurn. Nr. 300000975375, lēmums 25.01.2005., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>	

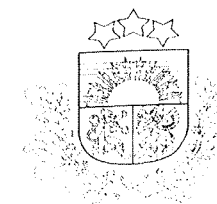
Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 13.08.2026 14:45:07.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Alūksnes rajona

Jaunannas pagasta

Nekustamā īpašuma "Mežtekas"

Kadastra Nr. 3658 – 004– 0100

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jaunannas pagasta tautas deputātu padomes 1992. gada 25. marta 20. sasaukuma 14. sesijas lēmumam .

Robežu plāns sastādīts pēc 2004. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 1000 .

Zemes kopplatība ir 1,35 ha .



VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADASTRA
PĀRVALDES
Alūksnes biroja vadītāja

[Signature]

B.Johansone

06.12.2004.

Zemes vienības Nr.	1,35	Kopplatība ha	0,78	izmantojamā zeme	ZEMES LIETOŠANAS VEDI										Meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
					TAJĀ SKAITĀ						T.sk.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Latvijas koordinātu 1992. g. sistēma

Mēroga koeficients 1,00002533

Nr.	X	Y
19**	351871.97	686297.60
20	351867.02	686303.99
21**	351861.24	686308.41
22**	351832.65	686330.57
23**	351793.30	686355.70
24	351765.06	686368.85
25*	351762.20	686370.17
26*	351757.04	686365.97
27*	351747.68	686360.42
28*	351731.02	686351.91
29*	351727.57	686350.38
30*	351711.71	686344.60
31*	351667.02	686322.75
32**	351614.88	686297.59
1	351615.02	686296.42
5	351619.41	686260.24
33**	351619.50	686259.54
34*	351634.61	686262.03
35*	351653.79	686269.55
36*	351686.69	686273.94
37*	351713.82	686275.05
38**	351736.06	686275.02
39	351736.01	686276.08
40	351735.72	686281.82
41**	351735.56	686284.91
42*	351740.02	686285.36
43*	351833.72	686297.67
44*	351863.89	686299.11

* - apvidū nenostiprināti robežpunkti
** - oriālī tiski noteikti robežpunkti

NEKUSTAMĀ TPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

- 1.010201 - Pededzes upes aizsargjosla - 1,35 ha
2.020305 - aizsargjosla gar pašvaldības autoceļu - 0,30 ha
3.020402 - aizsargjosla gar gaisvadu sakaru līniju - 0,18 ha
4.020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4 kV - 0,13 ha
5.040201 - aizsargjosla ap valsts nozīmes saimnieciski izmantojamo pieminekli - 1,35 ha
6.050203 - ceļa servitūts - tiesība uz braucamo ceļu - 0,07 ha
7.060101 - aizsargjosla ap valsts ģeodēzisko atbalsta punktu - 0,01 ha

ROBEŽOJOSĀS ZEMES

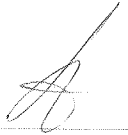
- A - B Jaunomas pagosta pašvaldības zeme
B - C Zemkopības ministrijas zeme
C - D Zemes īpašums "Mežtekas 1"
D - E Pededzes upe
E - A Zemkopības ministrijas zeme

VZD	VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS PASUTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES MĒRNICĪBAS UNĒTOPOGRĀFIJAS DAĻA		
Plēnēma		A.Māšena	30.11.2004.
Mērnieks		M.Marhele	10.10.2004.
Plānu izgatavoja		S.Čirina	25.11.2004.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	36580040100001-01
Lapu skaits	9
Kadastra apzīmējums	36580040100001
Nosaukums	Kantora ēka - pils
Adrese	Mežtekas, Jaunannas pag., Alūksnes raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
VALETS ZEMES DIENESTS VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS Nekustamā īpašuma betā Nr. <u>6000</u> atsavināšanai un citu tiesību apgrūtinājumu reģistrēti (pamatojums)	 (paraksts)	 (Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:

Izpildes datums: 07.07.2008

Ināra Apine

(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 07.07.2008

Valda Dunaiska

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

B. Johansone

(Vārds, Uzvārds)

Z.V.

(paraksts)

Datums:

2008

.gada

09.

2008.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Valsts meža dienesta Konsultāciju pakalpojumu centrs

Iesniegtie dokumenti:

17.01.2005. Nr.300000975375, Alūksnes Zemesgrāmatu nodaļa, Zemesgrāmatu akts vai zemesgrāmatu nodaļas izziņa par nekustamajiem īpašumiem, īpašuma tiesības uz kuriem ir nostiprinātas zemesgrāmatā

06.06.2008. Nr.185227, VMD KPG, Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Kantora ēka - pils
Galvenais lietošanas veids	1220 Biroju ēkas
Kapitalitātes grupa	II
Virszemes stāvu skaits	4
Pazemes stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvalīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	60
Apsekošanas datums	06.06.2008

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materialāls	Apraksts
Pamati	Laukakmeņu mūris	plaisas nelielas
Pamati	Laukakmeņu mūris	nelieli bojājumi
Pārsegumi	Koks	koks bojāts
Jumts	Metāla loksnes	
Ārsienas		

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	320.3 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	2376 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā krāsns apkure		
Elektroapgāde		
Aukstā ūdens apgāde		

Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Kanalizācija		
Tualetes telpa		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	448.6
Lietderīgā platība	448.6
Nedzīvojamo telpu platība	448.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība	448.6

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Kantora telpas	448.6

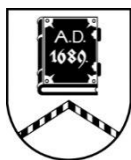
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
001	1220	Biroja telpu grupa				
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Vējtveris	6.7		3.40	
1	2	Tualete	2.1		3.40	
1	3	Kantoris	16.7		3.40	
1	4	Kantoris	31.1		3.40	
1	5	Veranda	17.8		3.40	
1	6	Kantoris	28.9		3.40	
1	7	Palīgtelpa	3.1		3.40	
1	8	Palīgtelpa	1.9		3.40	
1	9	Telpa	25.5		3.40	
1	10	Telpa	13.2		3.40	
1	11	Telpa	6.0		3.40	
1	12	Gaitenis	5.2		3.40	
1	13	Veranda	6.1		3.40	
1	14	Tualete	1.3		3.40	
1	15	Palīgtelpa	2.2		3.40	
1	16	Telpa	21.1		3.40	
1	17	Vējtveris	7.9		3.40	
1	18	Palīgtelpa	5.3		3.40	

Būves kadastra apzīmējums: 36580040100001

Izdrukas datums: 07.07.2008

Lapa Nr. 3 no 4
390000535252

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	19	Kāpņu telpa	10.1		3.40	
2	20	Kāpņu telpa	3.8		3.40	
2	21	Telpa	29.7		3.40	
2	22	Telpa	31.2		3.40	
2	23	Telpa	17.7		3.40	
2	24	Palīgtelpa	1.4		3.40	
2	25	Telpa	21.4		3.40	
2	26	Kāpņu telpa	3.3		3.40	
2	27	Gaitenis	7.7		3.40	
2	28	Telpa	25.0		3.40	
2	29	Telpa	20.0		3.40	
2	30	Gaitenis	6.7		3.40	
2	31	Telpa	11.4		3.40	
2	32	Balkons	3.6		2.50	
3	33	Torņa telpa	8.6		3.90	
3	34	Kāpņu telpa	9.0		3.90	
4	35	Torņa telpa	16.1		3.90	
-1	36	Kāpņu telpa	8.3		1.90	
-1	37	Pagrabs	11.5		1.90	
Kopā			448.6	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība						448.6



ALŪKSNES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas numurs 90000018622

Dārza iela 11, Alūksne, Alūksnes novads, LV – 4301, tālruni 64381496, 29453047

e-pasts dome@aluksne.lv, www.aluksne.lv

A/S “SEB banka”, kods UNLALV2X, konts Nr.LV58UNLA0025004130335

Alūksnē

Datums skatāms laika zīmogā

Nr. ANP/1-35/25/2378

Uz 13.11.2025. Nr. 2/9-3/7984

VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Paziņošanai e-adresē

Par informācijas sniegšanu

Alūksnes novada pašvaldība, turpmāk - Pašvaldība, izskatīja VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI” 13.11.2025. vēstuli, reģistrēta Pašvaldībā ar Nr. ANP/1-35/25/3904, kurā izteikts lūgums sniegt informāciju par nekustamā īpašuma “Mežtekas”, Jaunannas pagastā, Alūksnes novadā ar kadastra Nr. 3658 004 0100 sastāvā esošo apbūvētu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 3658 004 0100, turpmāk – Zemes vienība.

Pašvaldība informē:

- 1) saskaņā ar spēkā esošo “Alūksnes novada Teritorijas plānojums 2015.- 2027.gadam”, turpmāk – Teritorijas plānojums, Zemes vienība atrodas Teritorijas plānojuma funkcionālajā zonā “Mežu teritorija”, atļautā izmantošana “Lauksaimniecība”;
- 2) gatavojot dokumentus Zemes vienības atsavināšanai, Pašvaldība iesaka izvērtēt likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.panta otrajā daļā paredzētos ierobežojumus un citus normatīvos dokumentus, ņemot vērā to, ka uz Zemes vienības atrodas Valsts aizsargājams kultūras piemineklis “Jaunannas mežmuižas medību pils” (kadastra apzīmējums 3658 004 0100 001) un Zemes vienībai noteikti šādi apgrūtinājumi:
 - ceļa servitūta teritorija – 0.07 ha,
 - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.3339 ha,
 - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0746 ha,
 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.2659 ha,
 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0153 ha,
 - vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 1.35 ha,
 - pierobeža – 1.35 ha,
 - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0746 ha.
- 3) Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā;
- 4) Zemes vienībai ir piekļuve.

Izpilddirektors

I.BERKULIS

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU

Paia,29147011

ilze.paia@aluksne.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
36580040100	Mežtekas	1.35 ha	100000164083	-	Jaunannas pagasts, Alūksnes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
36580040100	1/1	"Mežtekas", Jaunannas pag., Alūksnes nov., LV-4340
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.3500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		20

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
36580040100001	1/1	"Mežtekas", Jaunannas pag., Alūksnes nov., LV-4340	Kantora ēka - pils
36580040100002	1/1	"Mežtekas", Jaunannas pag., Alūksnes nov., LV-4340	Kūts

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.3500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.7800
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0700
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.7100
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:	0.0200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.4800
Zemes zem ceļiem platība:	0.0700

Pārējās zemes platība:

0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.4800	ha
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.8700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
6	10.10.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0700	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0746	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0746	ha
-	14.12.2025	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	1.3207	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	1.3500	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0153	ha
-	01.02.2025	7311020101	vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.3500	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3339	ha
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2659	ha
-	14.12.2025	7314010106	reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis	0.0318	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
36580040100001	1/1	"Mežtekas", Jaunannas pag., Alūksnes nov., LV-4340	Kantora ēka - pils

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	448.6
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	06.06.2008

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	448.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	448.6
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.):	448.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	445

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	3.6
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
Vīrszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
36580040100001001	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	320.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2376.0 kub.m.	-	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	31.07.2025	7314010106	reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1900
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijs pārklājumu	1900

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

36580040100002	1/1	"Mežtekas", Jaunannas pag., Alūksnes nov., LV-4340	Kūts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	163.7		
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas		
Būves tips:	12710105 - Kūts ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas		
Uzbūvēšanas gads:	1900		

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.01.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	163.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	163.7
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.):	163.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	163.7
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:	4
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
36580040100002001	-
36580040100002002	-
36580040100002003	-
36580040100002004	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	236.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	945.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta segums	Koka jumstiņi, koka skaidas (lubas)	1900

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