

2026.gada 2.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Vilniši”, Limbažu pagastā, Limbažu novadā
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6664 003 0601, kas atrodas **“Vilniši”, Limbažu pagastā, Limbažu novadā** ir reģistrēts Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.578 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 un kopējo platību 3500 m², degvielas uzpildes stacijas ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 001 un kopējo platību 127,3 m², nojumes ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 002 un kopējo platību 170,8 m² (nav reģistrēta zemesgrāmatā,) un šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 003 un kopējo platību 29,5 m² (nav reģistrēts zemesgrāmatā) (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Vilniši”, Limbažu pagastā, Limbažu novadā**, 2026.gada 28.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība

32 600 (trīsdesmit divi tūkstoši seši simti) **eiro**
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1m² nosacīto vērtību, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes vienības, kā brīvas no apbūves un citiem uzlabojumiem, nosacītā tirgus vērtība ir 10 900 EUR.

Ar zemes vienību saistītās apbūves degvielas uzpildes stacijas ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 001, nojumes ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 002, šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 003, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība ir 21 700 EUR.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Degvielas uzpildes stacijas ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 001 apraksts
 - 4.3.2 Nojumes ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 002 apraksts
 - 4.3.3 Šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 003 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas “Vilniši”, Limbažu pagastā, Limbažu novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 28.augusts. Apskati veica V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi .
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 un kopējo platību 3500m ² . Degvielas uzpildes stacija ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 001 un kopējo platību 127,3 m ² . Nojume ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 002 un kopējo platību 170,8 m ² (nav reģistrēta zemesgrāmatā). Šķūnis ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 003 un kopējo platību 29,5 m ² (nav reģistrēts zemesgrāmatā).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ilgāku laiku neizmantota biroja, noliktavas ēka ar palīgēkām un zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas un noliktavu apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Darbnīcu, pakalpojumu, noliktavu ēka ar palīgēkām un zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 578 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta izsniegtā zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtā būves tehniskās inventarizācijas lietas kopija. VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes 30.03.2026. izziņas kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0179 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0001 ha; - biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija - 0,3500 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtējamā nekustamā īpašumā atrodas palīgēkas – nojume ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 002 un šķūnis ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 003, kas nav reģistrēti zemesgrāmatā.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

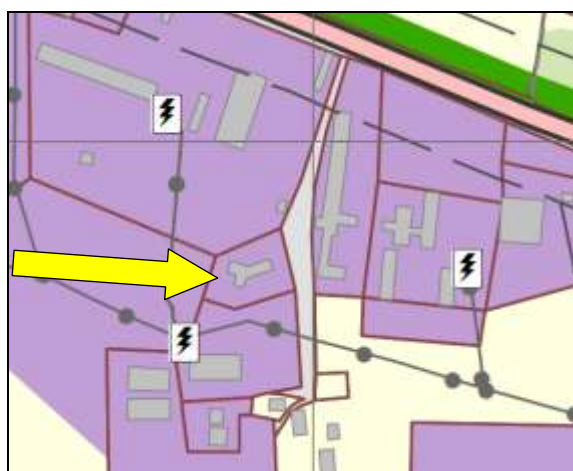
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(<https://balticmaps.eu/lv/>)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



RAŽOŠANAS TERITORIJAS:

- Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas (RD)
- Ražošanas un noliktaņu apbūves teritorijas (RR)
- Lauksaimnieciskās ražošanas apbūves teritorijas (RL);

Informācijas avots: <https://www.limbazunovads.lv/lv/teritorijas-planojums>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no piebraucamā ceļa, zemes A, ZA daļu



Skats uz īpašumu no piebraucamā ceļa, zemes DA, A daļu



Skats uz degvielas uzpildes staciju, nojumi



Skats uz degvielas uzpildes stacijas ēku



Skats uz degvielas uzpildes stacijas ēku



Skats uz telpām degvielas uzpildes stacijas ēkā



Skats uz telpām degvielas uzpildes stacijas ēkā



Skats uz telpām degvielas uzpildes stacijas ēkā

			
Skats uz telpām degvielas uzpildes stacijas ēkā			
			
Skats uz CA kurtuves telpu degvielas uzpildes stacijas ēkā		Skats uz DUS ēku, elektrības pievadu	
			
Skats uz nojumi			
			
Skats uz nojumi		Skats uz zemes Z daļu	

	
Skats uz zemes R daļu	Skats uz zemes R daļu, šķūni
	
Skats uz šķūņa ēku	
	
Skats uz zemes vienības D daļu	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Limbažu novadā, Limbažu pagasta A daļā, Limbažu piepilsētā, Limbaži – Tūja (P11) autoceļa tuvumā. Līdz Limbažu pilsētas centram ir aptuveni 2,5km, jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa Limbaži – Tūja (P11) 1,6km attālumā, vai 2,5km attālumā, Viļķenes ielā, Ozolainē.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā, vērtēšanas Objekta novietojums Limbažu novadā, Limbažu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 3500 m² un kadastra apzīmējumu 6664 003 0601.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsma gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Limbaži – Tūja (P11) autoceļa puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, pa asfaltētu piebraucamo ceļu aptuveni 0,2km. Autotransporta plūsma un gājēju gar īpašumu ir maza. Kopumā, piebraukšana zemes vienības ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, piecstūrveida forma. Reljefs ir līdzens. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots nedzīvojamo ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības centrālajā daļā atrodas degvielas uzpildes stacijas ēka un nojume, zemes R daļā – šķūnis. Ap ēkām ir asfaltēti laukumi, asfaltēti un grantēti piebraucamie ceļi, bet pārējā daļā atrodas dabīgs, nekopts zālājs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Ir pievads	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	X
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3. Apbūves apraksts

4.3.1 Degvielas uzpildes stacijas ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 001 apraksts

Ēka celta 1984.gadā, aptuveni 20 – 30 gadus netiek izmantota. Ēkas pamatkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, vēlama atjaunošana.

Ēkas izvietojums zemes vienībā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	209,0
Tilpums, m ³	782
Fiziskais stāvoklis (VZD kadastra dati 2002.gads)	V4 – ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	~50 - 60
Kopējā telpu platība, m ²	127,3
1.stāvs, m ²	127,3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris, koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona pārsegums	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu apšuvums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements un metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu, PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka, PVC	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka finierētas	Samērā slikti
Vārti	Koka	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betons, linolejs, flīzes	Apmierinošs, slikti
Sienas	Krāsojums, flīzes, bez apdares	Samērā slikti
Griesti	Krāsojums	Samērā slikti

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	X	-	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	X	-	Apmierinošs
Klozetpods	X	-	Samērā slikti
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Ir pievads	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	Nefunkcionē
Kanalizācija	-	Nefunkcionē
Gāzes apgāde	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā

4.3.2 Nojumes ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 002 apraksts

Saskaņā ar VZD kadastra datiem būve celta 2026.gadā, bet faktiski – kopā ar degvielas uzpildes stacijas ēku – 1984.gads. Būves tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, tā ir bloķēta ar degvielas uzpildes stacijas ēku. Būve nav reģistrēta zemesgrāmatā.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	170,8
Tilpums, m ³	952
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	30
Kopējā telpu platība, m ²	170,8
ārtelpas, m ²	170,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis (dabā):

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betona, stabveida	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Metāla konstrukcija (stabi)	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs

4.3.3 Šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 003 apraksts

Saskaņā ar VZD kadastra datiem ēka celta 2026. gadā, 2026.gadā, bet faktiski – vienlaicīgi ar degvielas uzpildes stacijas ēku ~ 1984.gads. Ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, tā nav reģistrēta zemesgrāmatā.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	29,5
Tilpums, m ³	87
Fiziskais stāvoklis (dabā), %	35
Kopējā telpu platība, m ²	29,5
1.stāvs, m ²	29,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis (dabā):

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betona stabveida	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļu apšuvums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Durvis	Koka	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja un izmaksu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī celtniecības izmaksām.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Limbažu novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido ražošanas un lauksaimnieciskās ražošanas ēkas un noliktavas, neapbūvētas zemes vienības un esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir darbnīcu vai pakalpojumu, noliktavu ēkas ar zemi.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Saskaņā ar Swedbank ekonomistu datiem, šī gada pirmajā pusē Latvijas ekonomika pārsteigusi pozitīvi. Pirmajā ceturksnī tika reģistrēta cienījama 2,5% izaugsme, un arī otrajā ceturksnī, visdrīzāk, redzēsim spēcīgu rezultātu. Swedbank prognozē, ka Latvijas ekonomika šogad un nākamgad augs par 2,3%, bet 2028. gadā IKP izaugsme varētu paātrināties līdz 2,5%. Lielākais pozitīvais pārsteigums šogad noteikti bijis eksportā, kas pēc vairākiem krituma un stagnācijas gadiem, beidzot sācis augt. Pēdējo mēnešu laikā preču eksports attīstījies veiksmīgāk nekā pakalpojumu eksports. Preču eksporta kāpums daļēji ir saistīts ar minerālproduktu reeksporta plūsmām, taču pieaug arī Latvijā ražoto preču eksports. Apstrādes rūpniecības izlaide otrajā ceturksnī bija īpaši spēcīga, kāpjot par 4,1%, salīdzinājumā ar pirmo ceturksni. Eksporta pasūtījumu rādītāji joprojām liecina par augšupejošu tendenci, norādot, ka eksporta atveseļošanās varētu turpināties arī turpmākajos ceturkšņos. Jāsaka gan, ka risku netrūkst – gan saistībā ar ekonomikas izaugsmi Eiropā, kas var būt lēnāka nekā gaidīts, gan arī ar tirdzniecības konfliktu ar ASV vai Ķīnu iespējamu saasināšanos.

Investīciju kāpumu šogad lielā mērā turpina veicināt valsts sektora projekti, taču nākamajos gados publiskā sektora devums Eiropas Savienības fondu cikla ietekmē būtiski mazināsies. Lai gan izaicinājumu netrūkst, kreditēšana kopumā joprojām aug strauji, liecinot, ka gan uzņēmēju, gan iedzīvotāju vēlme un iespējas investēt ir noturīgas. Tas ļauj cerēt, ka par spīti neskaidrībai un nedaudz augstākām ECB noteiktajām procentu likmēm privātās investīcijas tuvākajos gados turpinās augt.

Publiskā sektora tēriņi ir palīdzējuši balstīt ekonomikas izaugsmi, taču pie nemainīgas politikas valsts budžeta deficīts 2028. gadā jau pārsniegtu 5% no IKP. Vienlaikus valsts parāds ir ievērojami pieaudzis, un šāda tendence nav ilgtspējīga.

Lielākais pienesums ekonomikas izaugsmei 2. ceturksnī nāca no māsaimniecību patēriņa, kas auga par 3,7% pret pērnā gadu. Cieši saistītajā mazumtirdzniecībā reģistrēts pievienotās vērtības kāpums pat par 5,8%. Varam secināt, ka iedzīvotāju noskaņojuma pasliktināšanās 2. ceturksnī nav spējusi apturēt iedzīvotāju vēlmi kāpināt tēriņus. Jūlija un augusta aptauju dati norāda uz māsaimniecību noskaņojuma uzlabošanos un atgriešanos ap ilgtermiņa vidējo līmeni. Komerbanku klientu karšu tēriņi pret pērnā gadu jūlijā auguši pat straujāk nekā otrajā ceturksnī. Tiek arī prognozēts, ka algu kāpums joprojām pārsniegs inflācijas tempus. Tas viss liek domāt, ka patēriņa kāpums turpināsies.

Ražošanas un noliktavas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2026.gada 1.pusgads ir bijis ar vidēju aktivitāti. Noliktavu telpām, īpaši nomai, pieprasījums ir bijis zems. Ir pieprasījums pēc ražošanas telpām ar iegādi.

Noliktavu un industriālo platību jomā vidējās nomas maksas ir saglabājušās iepriekšējā līmenī. Maksa par neapsildītiem, veciem angāriem ir vidēji 0.7 eiro par kvadrātmetru; par vecās industriālās zonās atjaunotiem cehiem vidēji no 1.5 līdz 3.0 eiro par kvadrātmetru.

Neskatoties uz zemo brīvo telpu īpatsvaru, nomas maksas industriālām telpām salīdzinot ar 2014.gadu samazinājušās par 5 - 7%. Nomas maksas samazinājušās noliktavas telpām ar platībām virs 3 000 m², jo šajā segmentā visstraujāk krities pieprasījums no nomnieku puses un tirgū ir neliels skaits nomnieku, kuri spēj absorbēt šādas platības.

Noliktavu telpām ir svarīga transporta piebraukšanas rampas esamība un atbilstoši transporta vārti ērtai preču iekraušanai un izkraušanai. Svarīgs faktors ir atrašanās vietas tuvums stratēģiskiem ceļiem preču pārvadāšanai, atbilstošs griestu augstums un grīdas seguma izturība, kā arī ugunsdrošība. Ražošanas telpām svarīgāk ir visu nepieciešamo komunikāciju esamība, palielinātas jaudas elektrības pieslēguma iespējas, kā arī faktori saistīti ar darbinieku ērtībām, – stāvvietas autotransporta novietošanai.

Pēdējā gada laikā Limbažu pagasta zemesgrāmatā ir reģistrēti divi pirkuma līgumi ar komercdarbībā izmantojamiem īpašumiem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā būtiski nemainīsies komercdarbībā izmantojamu īpašumu pārdevuma cenas, kaut piedāvājumā ne Limbažu pagastā, ne Limbažu pilsētā šobrīd nav neviens īpašums ar nedzīvojamām - ražošanas, nolikšanu, darbnīcu ēkām.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Limbažu novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Limbažu pagasta daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums	X		
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam, palīgēkas	X		
16. Apgrūtinājumi (palīgēkas nav reģistrētas zemesgrāmatā)			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

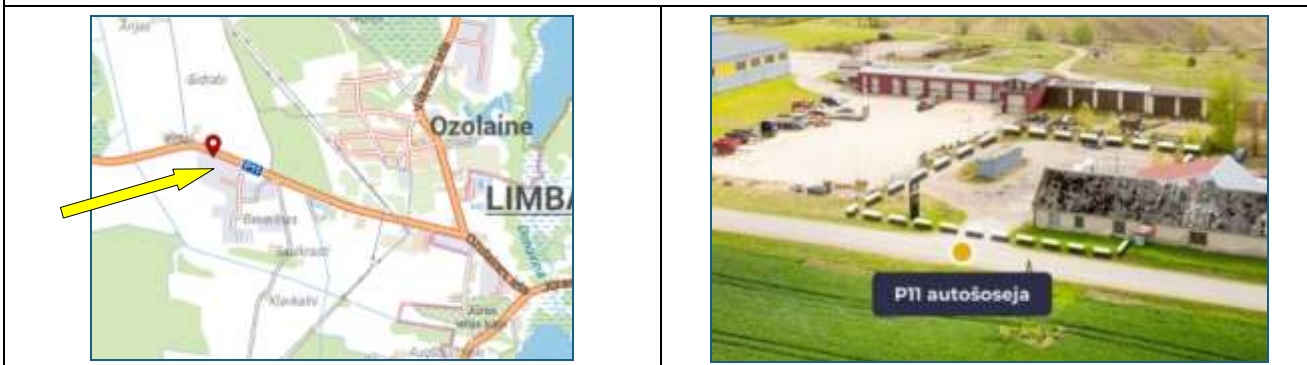
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Limbažu pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, inženierkomunikācijas un apgrūtinājumus (dokumentāciju).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

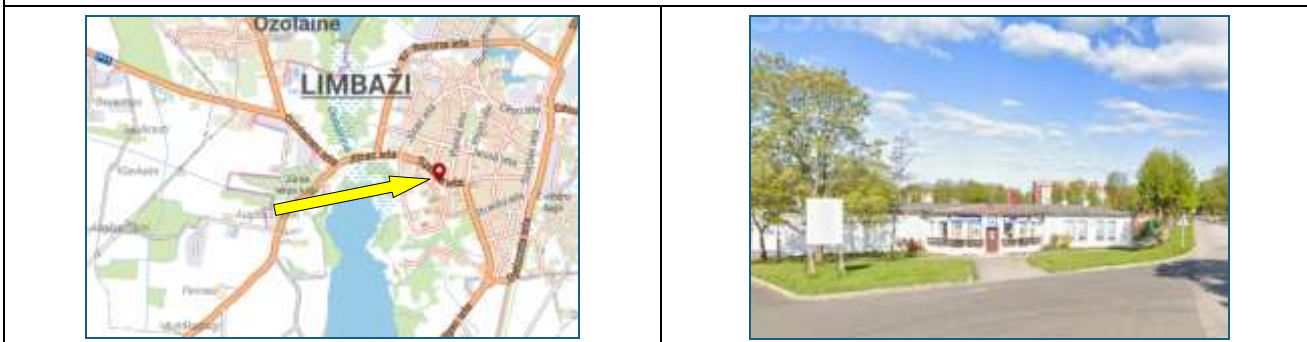
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Limbaži K-23; ID2195073). Nekustamā īpašuma Limbažu novadā, Limbažu pagastā, sastāvs: 2-stāvu mūra nedzīvojamā ēka 90,4 m² platībā, kas bloķēta ar blakus esošo apbūvi, un degvielas uzpildes stacijas ēka 38,3 m² platībā. Ēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektroapgādi, ūdensvadu, kanalizāciju. Zemes vienības platība ir 2523m². Tas ir labiekārtots. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 62081 EUR.



Objekts Nr.2. (Limbaži K-24; 2247481). Nekustamā īpašuma Limbažu novadā, Limbažos, Sporta ielā, sastāvs: 1-stāvu mūra/koka komercēka ar kopējo platību 259,7m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1980.gadā ar elektroapgādi, ūdensvadu, kanalizāciju un vietējo centrālo apkuri. Zemes vienības platība ir 642 m². Īpašums pārdots 2025.gada decembrī, pārdošanas cena bija 75000 EUR.



Objekts Nr.3. (Valka M-233; ID2071896). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Blomes pagastā, Blomē, sastāvs: 1-stāvu mūra noliktni ar kopējo platību 106,7 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1970.gadā ar elektroapgādi. Zemes vienības platība ir 200 m². Īpašums pārdots 2025.gada februārī, pārdošanas cena bija 20000EUR.



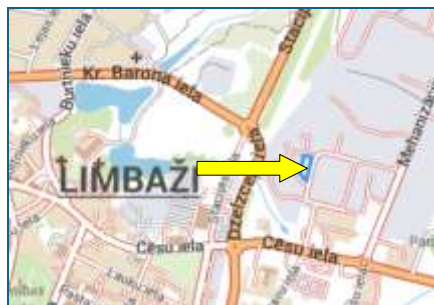
Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	62 081		75 000		20 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada septembris	1,00	2025.gada decembris	1,00	2025.gada februāris	1,03
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	62 081		75 000		20 600	
Zemes platība, m²	2 423		642		200	
Ēku iekštelpu platība, m²	128,7		259,7		106,7	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	482,37		288,79		193,06	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums novada daļā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00
2. Novietojums pagasta daļā ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Sliktāks	1,10
3. Ēku arhitektoniskais veidols ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
5. Ēku tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,90	Labāks	0,85	Sliktāks	1,20
6. Ēku lielums ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,26	Mazāks	0,96
7. Ēku telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,95	Labākas	0,95	Līdzīgas	1,00
9. Zemes vienības lielums ...	Mazāks	1,03	Mazāks	1,09	Mazāks	1,10
10. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0,80	Labāks	0,85	Līdzīgs	1,00
14. Aprūtinājumi (dokumentācija u.c.) ...	Mazāki	0,95	Mazāki	0,95	Mazāki	0,95
15. Īpašuma attīstības potenciāls, palīgēkas	Labāka	0,97	Sliktāka	1,02	Sliktāka	1,02
Kopējais korekcijas koeficients, %	-40,00		-23,00		33,00	
Ēku platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	289,42		222,37		256,78	
Ēku platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			256,2			
			Platība, m²		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Vērtējamā zemes platība			3500		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamās pamatceltnes (001) platība			127,30		32 614	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			32 600			

Piezīme: Nojumes ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 002 un šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6664 003 0601 003 vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

Salīdzināmo objektu īss apraksts zemei

Objekts Nr.1. (Limbaži Z-149; ID2367557). Nekustamā īpašuma Limbažu novadā, Limbažos, Mazā Noliktavu ielā sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 1457 m². Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2026.gada maijā, pārdošanas cena bija 5 300 EUR jeb 3,64 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Limbaži Z-148; ID2231639). Nekustamā īpašuma Limbažu novadā, Limbažos, Mehanizācijas ielā sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 8687 m², uz kuras atrodas neliela apbūve. Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 17500 EUR jeb 2,01 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Cēsis Z-667, ID-2322400). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Cēsu pilsētā, Priekuļu ielā, sastāvs zemes vienība ar kopējo platību 1427 m². Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2026.gada februārī, pārdošanas cena bija 4566 EUR jeb 3,20 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	5 300		17 500		4 566	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2026.gada maijs	1,00	2025.gada oktobris	1,00	2026.gada februāris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	5 300		17 500		4 566	
Salīdzināmā objekta platība, m²	1 457		8 687		1 427	
Salīdzināmā objekta platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	3,64		2,01		3,20	
1. Zemes vienības novietojums novadā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
2. Zemes vienības novietojums pilsētas /pagasta daļā ...	Labāks	0,95	Labāks	0,97	Labāks	0,95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,05	Labākas	0,98
4. Zemes vienības lielums ...	Mazāks	0,93	Lielāks	1,17	Mazāks	0,93
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (apbūve, aizsargjoslas, u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Lielāki	1,20	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-7		39		-4	
Zemes vienības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	3,38		2,80		3,07	
Zemes vienības platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			3,10			
Vērtējamā zemes vienības platība, m²			3 500			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			10 900			

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes vienības un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}$, kur

$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m^2 vai tilpuma 1m^3 . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīga īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ienākumu zudumus;

salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes vienības tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Aprēķinātā zemes vienības vērtība ir EUR 10 900.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvz maksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvz maksas vidēji ir 850 - 1300EUR/m², rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Ēku fiziskais vērtības zudums ir pieņemts atbilstoši stāvoklim dabā.

Ēkas nosaukums	DUS	Nojume	Šķūnis
Ēkas platība, m ²	127,30	170,8	29,5
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	870	30	120
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	110 751	5 124	3 540
Gatavības pakāpe	100%	100%	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	110 751	5 124	3 540
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:			
fiziskais vērtību zudums	55%	30%	35%
funkcionālais vērtību zudums	20%	55%	20%
ārējais vērtību zudums (ekonomiskais)	50%	50%	50%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	157	5	31
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	19 935	807	920

Apbūves vērtība, EUR	21 663
Zemes vērtība, EUR	10 900
Nekustamā īpašuma kopējā vērtība, noapaļoti, EUR	32 600

5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Aprēķina pieeja	Iegūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu	32 600	0,5	16 300
Izmaksu	32 600	0,5	16 300

Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	32 600
--	---------------

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6664 003 0601, kas atrodas **“Vilniši”, Limbažu pagastā, Limbažu novadā** un reģistrēts Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.578, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 28.augustā* ir

32 600 (trīsdesmit divi tūkstoši seši simti) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Limbažu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 578

Kadastra numurs: 66640030601

Nosaukums: Vilniši

"Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru 6664- 003- 0601. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. <i>Zurn. Nr. 456, lēmums 22.02.1999., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>			0.35 ha
2.1. Uz zemes gabala atrodas degvielas uzpildes stacija (kadastra apzīmējums 6664 003 0601 001). <i>Zurn. Nr. 300000226727, lēmums 16.04.2002., tiesnese Sandra Vītola</i>			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS, VA/S "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA" personā, nodokļu maksātāja kods 40003132437. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (244099000456)</i>		1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi.			1936.00 LVL
3.1. Pamats: 1999. gada 14. janvāra uzziņa par nekustamo īpašumu reģ. Nr.4J. <i>Zurn. Nr. 456, lēmums 22.02.1999., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>			
4.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AGROSERVISS VALMIERA", nodokļu maksātāja kods 44103001689.		1	
4.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.			1936.00 LVL
4.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz būvi. Kadastrālā vērtība- 2315, -lati.			8000.00 LVL
4.4. Pamats: 2002. gada 5. aprīļa pirkuma līgums Nr.40/J-039, 1996. gada 12. jūlija pirkuma līgums, reģ.Nr.2170.			
4.5. LATVIJAS VALSTIJ īpašuma tiesība uz zemi izbeigusies. <i>Zurn. Nr. 300000226727, lēmums 16.04.2002., tiesnese Sandra Vītola</i>		0	
5.1. Īpašnieks: JAUNKARNAS, Limbažu pagasta Aināra Zeidmaņa zemnieku saimniecība, nodokļu maksātāja kods 44101019084.		1	
5.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un būvi. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 1936, būve - Ls 2315.			
5.3. Pamats: 2002. gada 16. aprīļa nekustamā īpašuma pirkuma līgums, reģ.Nr.2082.			1500.00 LVL
5.4. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AGROSERVISS VALMIERA", nodokļu maksātāja kods 44103001689. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Zurn. Nr. 300000234104, lēmums 19.04.2002., tiesnese Sandra Vītola</i>		0	
6.1. Īpašnieks: OZOLAINES DEGVIELA, SIA, nodokļu maksātāja kods 44103025297.		1	
6.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un būvi. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 1936, būve - Ls 2315.			

Il daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
6.3. Pamats: 2002. gada 22. aprīļa pirkuma līgums, reģ.Nr.1547.		10970.00 LVL
6.4. Persona: JAUNKARNAS, Limbažu pagasta A.Zeidmaņa z/s, nodokļu maksātāja kods 44101019084. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300000301854, lēmums 14.08.2002., tiesnese Sandra Vītola</i>	0	
7.1. Īpašnieks: sabiedrība ar ierobežotu atbildību RELSERVISS, nodokļu maksātāja kods 40003530919.	1	
7.2. Persona: OZOLAINES DEGVIELA, SIA, nodokļu maksātāja kods 44103025297. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
7.3. Pamats: 2004. gada 13. februāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr. 2/02-04. <i>Žurn. Nr. 300000683207, lēmums 25.02.2004., tiesnese Sandra Vītola</i>		39000.00 LVL
8.1. Īpašnieks: STARS ESTATE, SIA, nodokļu maksātāja kods 40103527262.	1	
8.2. Persona: "RELSERVISS" SIA, nodokļu maksātāja kods 40003530919. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
8.3. Pamats: 2012.gada 5. oktobra pirkuma līgums Nr.C1201005-03. <i>Žurn. Nr. 300003363524, lēmums 12.01.2013., tiesnese Sandra Vītola</i>		4500.00 LVL
9.1. Persona: STARS ESTATE, SIA, reģistrācijas numurs 40103527262. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
9.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
9.3. Pamats: 2021.gada 25.janvāra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/8703, 2025.gada 29.aprīļa pieņemšanas/nodošanas akts Nr. 4519R/25, Ministru kabineta 2024.gada 17.decembra noteikumi Nr.901 (oficiālā publikācija Latvijas vēstnesis, 27.12.2024. Nr.250), Civillikuma 417.pants. <i>Žurn. Nr. 300008328120, lēmums 05.06.2025., tiesnese Lolita Marovska</i>		
Il daļas 2.iedaļa		
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība HANSABANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074764 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2002. gada 2. oktobra hipotēkas līgums Nr.02-064061-KR/1. <i>Žurn. Nr. 300000338703, lēmums 09.10.2002., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: Il daļas 2.iedaļa 6.1 (300000717850)</i>		
2.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība HANSABANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074764 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2002. gada 2. oktobra hipotēkas līgums Nr.02-064088-IN/1. <i>Žurn. Nr. 300000338705, lēmums 09.10.2002., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: Il daļas 2.iedaļa 6.1 (300000717850)</i>		
3.1. Atzīme - vērsta Ls 6803,73 piedziņa. Prasītājs : Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "OVI", nodokļu maksātāja kods 40103047673. Pamats: 2003. gada 26. septembra Rīgas apgabala šķīrējtiesas spriedums, lieta Nr. 008/2003. g., 2003. gada 5. novembra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums, lieta Nr.2-3-2155/13. <i>Žurn. Nr. 300000639143, lēmums 29.12.2003., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: Il daļas 2.iedaļa 4.1 (300000681130)</i>		
4.1. Atzīme Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300000639143, 15.12.2003) dzēsta. Pamats: 2004. gada 12. februāra nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.1199.		

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
Žurn. Nr. 300000681130, lēmums 13.02.2004., tiesnese Sandra Vītola	
5.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 13. februāra ķīlas/hipotēkas līgums Nr. LM03703.	
Žurn. Nr. 300000683215, lēmums 25.02.2004., tiesnese Sandra Vītola	
Dzēsts	
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300002600847)	
6.1. Līdz ar Akciju sabiedrība "HANSABANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074764 labā nostiprināto hipotēku dzēšanu, atzīmes iedaļā ar Nr. 1.1 un 2.1. (žurnāla Nr. 300000338703 un 300000338705, 07.10.2002) dzēst.	
Žurn. Nr. 300000717850, lēmums 29.03.2004., tiesnese Sandra Vītola	
7.1. Līdz ar AS "SEB banka", nodokļu maksātāja kods 40003151743 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300000683215, 16.02.2004) dzēst.	
Žurn. Nr. 300002600847, lēmums 29.12.2008., tiesnese Sandra Vītola	
8.1. Noteikts aizliegums bez BALTIKUMS, Apdrošināšanas akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003387032 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2009.gada 15. aprīļa hipotēkas līgums Nr.2009/253.	
Žurn. Nr. 300002696820, lēmums 01.07.2009., tiesnese Sandra Vītola	
Dzēsts	
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.1 (300008328120)	
9.1. Noteikts aizliegums bez Apdrošināšanas akciju sabiedrības "BALTIKUMS", nodokļu maksātāja kods 40003387032, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2012.gada 26. novembra hipotēkas līgums Nr.2012/416.	
Žurn. Nr. 300003363535, lēmums 12.01.2013., tiesnese Sandra Vītola	
Dzēsts	
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.2 (300008328120)	
10.1. Noteikts aizliegums bez BALTIKUMS, Apdrošināšanas akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003387032, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.	
Dzēsts	
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.3 (300008328120)	
10.2. Pamats: 2013.gada 22.marta hipotēkas līgums Nr.2013/103.	
Žurn. Nr. 300003418110, lēmums 17.04.2013., tiesnese Sandra Vītola	
Dzēsts	
Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 11.3 (300008328120)	
11.1. Ieraksts Nr. 8.1 (žurnāla Nr.300002696820, 27.06.2009) dzēsts.Pamats: 2025.gada 23.maija nostiprinājuma lūgums, Civillikuma 416.panta septītā daļa.	
11.2. Ieraksts Nr. 9.1 (žurnāla Nr.300003363535, 10.01.2013) dzēsts.Pamats: 2025.gada 23.maija nostiprinājuma lūgums, Civillikuma 416.panta septītā daļa.	
11.3. Ieraksti Nr. 10.1, 10.2 (žurnāla Nr.300003418110, 11.04.2013) dzēsti.Pamats: 2025.gada 23.maija nostiprinājuma lūgums, Civillikuma 416.panta septītā daļa.	
Žurn. Nr. 300008328120, lēmums 05.06.2025., tiesnese Lolita Marovska	
IV daļas 1., 2. iedaļa	Summa
Ķīlas tiesības un tās pamats	
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: 5,5%+ 3 mēnešu RIGIBOR gadā. Līgumsods: 0,16% par aizdevuma procentu samaksas nokavējumu no nokavētās summas par katru nokavēto dienu, līgumsods Ls 1500 apmērā. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai nodrošināto prasījumu dzēšanai. Kreditors: Akciju sabiedrība HANSABANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074764. Pamats: 2002. gada 2. oktobra kredītlīnijas līgums Nr.02-064061-KR, 2002. gada 2. oktobra hipotēkas līgums Nr.02-064061-KR/1.	15000.00 LVL
Žurn. Nr. 300000338703, lēmums 09.10.2002., tiesnese Sandra Vītola	
Dzēsts	
Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300000717850)	
2.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: 5,5%+ 3 mēnešu RIGIBOR gadā. Līgumsods: 0,16% par aizdevuma procentu samaksas nokavējumu no nokavētās summas par katru nokavēto dienu, līgumsods- Ls 2200 apmērā. Samaksas termiņš - līdz pilnīgai nodrošināto prasījumu dzēšanai. Kreditors: Akciju sabiedrība HANSABANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074764. Pamats: 2002. gada 2. oktobra aizdevuma līgums Nr.02-	22000.00 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
064088-IN. 2002. gada 2. oktobra hipotēkas līgums Nr.02-064088-IN/1. <i>Žurn. Nr. 300000338705, lēmums 09.10.2002., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.2 (300000717850)</i>	
3.1. Kīlas atzīme. Prasītājs : Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "OVI", nodokļu maksātāja kods 40103047673 Pamats: 2003. gada 12. jūnija Rīgas apgabala šķīrējtiesas lēmums, lieta Nr.008, 2003. gada 17. jūnija Rīgas pilsētas. Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums, lieta Nr.2-3-975/15, 2003. gada 17. jūnija Rīgas Vidzemes priekšpilsētas tiesas izpildu raksts, lieta Nr.2-3-975/15. <i>Žurn. Nr. 300000536918, lēmums 11.08.2003., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300000677443)</i>	4429.92 LVL
4.1. Kīlas atzīme. Prasītājs : Valsts ieņēmumu dienesta Vidzemes reģionālā iestāde, nodokļu maksātāja kods 90001156143. Pamats: 2003. gada 11. decembra lēmums par prasības nodrošināšanu Nr. 1.15.6.52/3149, 2003. gada 11. decembra VID VRI lūgums Nr. 1.15.6.-52/8271. <i>Žurn. Nr. 300000646570, lēmums 29.12.2003., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300000675812)</i>	4462.43 LVL
5.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: 4,45%+ 3 mēnešu UNIBOR gadā. Līgumsods: 36% gadā no nokavētā maksājuma. Samaksas termiņš - līdz parāda saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: Akciju sabiedrība "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743. Pamats: 2004. gada 13. februāra kredīta līgums Nr. LM03703, 2004. gada 13. februāra kīlas/hipotēkas/līgums Nr. LM03703. <i>Žurn. Nr. 300000683215, lēmums 25.02.2004., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300002600847)</i>	39000.00 LVL
6.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors : BALTIKUMS, Apdrošināšanas akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003387032. Pamats: 2009.gada 15. aprīļa sadarbības līgums Nr.2009/254, 2009.gada 15. aprīļa sadarbības līgums Nr.2009/255, 2009.gada 15.aprīļa hipotēkas līgums Nr.2009/253. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Cēsu rajona, Taurenas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.80. <i>Žurn. Nr. 300002696820, lēmums 01.07.2009., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300008328120)</i>	2200000.00 LVL
7.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors : Apdrošināšanas akciju sabiedrība "BALTIKUMS", nodokļu maksātāja kods 40003387032. Pamats: 2012.gada 26. novembra sadarbības līgums Nr.2012/415, 2012.gada 26. novembra hipotēkas līgums Nr.2012/416. <i>Žurn. Nr. 300003363535, lēmums 12.01.2013., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.2 (300008328120)</i>	1500000.00 LVL
8.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš - līdz saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: BALTIKUMS, Apdrošināšanas akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003387032. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.3 (300008328120)</i>	500000.00 LVL
8.2. Pamats: 2013.gada 22.marta sadarbības līgums Nr.2013/102, 2013.gada 22.marta hipotēkas līgums Nr.2013/103. <i>Žurn. Nr. 300003418110, lēmums 17.04.2013., tiesnese Sandra Vītola</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.3 (300008328120)</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta kīlas atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 4.1, žurnāla Nr. 300000646570, 22.12.2003). Pamats: 2004. gada 2. februāra VID Vidzemes reģionālās iestādes lūgums Nr. 21.6-52/758. <i>Žurn. Nr. 300000675812, lēmums 06.02.2004., tiesnese Sandra Vītola</i>	4462.43 LVL
2.1. Dzēsta kīlas atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300000536918, 07.08.2003). Pamats: 2004. gada 4. februāra izlīgums,	4429.92 LVL

IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
2004. gada 5. februāra Rīgas apgabala šķīrējtiesas lēmums, lieta Nr. 008/2003. <i>Žurn. Nr. 300000677443, lēmums 10.02.2004., tiesnese Sandra Vītola</i>	
3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000338703, 07.10.2002). Pamats: 2004. gada 9. marta nostiprinājuma lūgums, reģ. Nr. R-4470.	15000.00 LVL
3.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300000338705, 07.10.2002). Pamats: 2004. gada 9. marta nostiprinājuma lūgums, reģ. Nr. R-4470. <i>Žurn. Nr. 300000717850, lēmums 29.03.2004., tiesnese Sandra Vītola</i>	22000.00 LVL
4.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 5.1, žurnāla Nr. 300000683215, 16.02.2004). Pamats: 2008. gada 22. decembra nostiprinājuma lūgums, reģ. Nr. 7114. <i>Žurn. Nr. 300002600847, lēmums 29.12.2008., tiesnese Sandra Vītola</i>	39000.00 LVL
5.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 6.1, žurnāla Nr. 300002696820, 27.06.2009). Pamats: 2025. gada 23. maija nostiprinājuma lūgums, Civillikuma 416. panta septītā daļa.	3130317.98 EUR
5.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 7.1, žurnāla Nr. 300003363535, 10.01.2013). Pamats: 2025. gada 23. maija nostiprinājuma lūgums, Civillikuma 416. panta septītā daļa.	2134307.72 EUR
5.3. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr. 8.1, 8.2, žurnāla Nr. 300003418110, 11.04.2013). Pamats: 2025. gada 23. maija nostiprinājuma lūgums, Civillikuma 416. panta septītā daļa. <i>Žurn. Nr. 300008328120, lēmums 05.06.2025., tiesnese Lolita Marovska</i>	711435.91 EUR

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 12:34:01.

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

Limbažu rajona

Limbažu pagasta

"Vilniši"

Zemes kadastra Nr. 6664 003 0601

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas dabā atbilstoši Limbažu pagasta Zemes komisijas
1996. gada 1. jūlija un 1996. gada 21. oktobra lēmumiem Nr. 25 un Nr. 29

Plāns sastādīts pēc 1997. gada robežu uzmērīšanas materiāliem
mērogā 1:5000

Zemes kopplatība ir 0.35 ha

Izpildot robežu kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatību var precizēt.

Zemes īpašums reģistrēts _____ zemes
grāmatu nodaļas _____ zemes grāmatā

_____ gada

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Nodaļas priekšnieks: _____

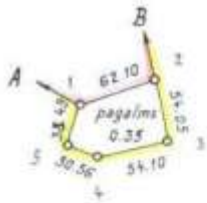
VALSTS ZEMES DIENESTS

Limbažu rajona nodaļa

Nodaļas vadītājs

E. Krastiņš

EKSPLIKĀCIJA														
Drošības grāds	Kopējais m	TAL SKAITĀ												
		TAL skaitlis	TAL skaitlis	TAL skaitlis	TAL SKAITĀ					TAL skaitlis	TAL skaitlis	TAL skaitlis	TAL skaitlis	
					TAL skaitlis	TAL skaitlis	TAL skaitlis	TAL skaitlis	TAL skaitlis					
	0.35	0.35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



KOORDINĀTAS

P Nr.	X	Y
1	+ 38.55	- 23.41
2	+ 67.33	+ 31.61
3	+ 15.37	+ 48.42
4	- 4.22	- 1.77
5	+ 0.98	- 31.88

Koordinātas noteiktas
pieņemtā sistēmā

ROBEŽU APRAKSTS

A — B	SIA „Ozolaine” zeme
B — A	Limbažu pagasta pašvaldības zeme

na platībā nepieciešama meliorācijas sistēmu remonts
vai rekonstrukcija

Kontūru fotokartes Nr. 3760

Nr. zemes ierīcības projektā 8''

VZD uzskaites Nr. _____

VALSTS ZEMES DIENESTA
LIMBAŽU RAJONA NODAĻA
MĒRNICĪBAS BIROJS

Biroja vadītājs	04.12.98	J. Rudzītis
Robežas uzturētājs	04.03.97	L. Bajāns
Priekšgājēja	14.04.97	I. Krūmiņa





Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
66640030601	Vilniši	0.35 ha	578	-	Limbažu pagasts, Limbažu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
66640030601	1/1	"Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4001
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.3500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		0

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
66640030601001	1/1	"Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4001	Degvielas uzpildes stacija
66640030601002	1/1	"Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4001	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
66640030601003	1/1	"Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4001	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3500
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.3500	ha

Apgrošinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0179	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha
-	01.02.2025	7313030500	biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija	0.3500	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Laimons Bajārs	04.03.1997

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
66640030601001	1/1	"Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4001	Degvielas uzpildes stacija

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	127.3
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1984
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	02.04.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	127.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	127.3
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.):	127.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	127.3
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:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
66640030601001	-
Nosaukums:	Neapdzīvojama telpa
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	12
Ēkas apsekošanas datums:	02.04.2002
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	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	47.0	-
2	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	1.0	-
3	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	11.8	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	12.9	-
5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	4.0	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	7.7	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	9.8	-
8	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	1.6	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	1.6	-
10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	2.0	-
11	Dežūrtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	18.5	-
12	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	9.4	-

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	degv.stacija

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	209.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	782.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1984
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1984
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1984
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1984

Reģistrētie labiekārtojumi

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

66640030601002	1/1	"Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4001	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		170.8	
Galvenais lietošanas veids:		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	
Būves tips:		12740205 - Nojumes	
Uzbūvēšanas gads:		2026	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		-	

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	170.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	170.8
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.):	170.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	170.8
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:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	12.03.2026

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
66640030601002001	-
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	-
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	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.0	3.0	3.0	170.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	5.6 m	-	-
Apbūves laukums	-	170.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	952.0 kub.m.	-	-

66640030601003	1/1	"Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4001	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		29.5	
Galvenais lietošanas veids:		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	
Būves tips:		12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas	
Uzbūvēšanas gads:		2026	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		-	

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	29.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	29.5
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.):	29.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	29.5
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:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	VI - Jauna ēka joti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	12.03.2026

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
66640030601003001	-
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	-
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	3.0	3.0	3.0	29.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	29.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	87.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	3.3 m	-	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	66640030601	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
-----------	---------------	-------------------

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 66640030601001-01

Lapu skaits: —

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

66640030601001

Degvielas uzpildes stacija

(Būves nosaukums)

ADRESE: Limbažu rajons
Limbažu pagasts
"Vilniši"

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ilga Rubene

Izpildes datums: 03/04/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Ausma Vītola

Pārbaudes datums: 03/04/2002



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs 66640030601001-01
2. Būves nosaukums: Degvielas uzpildes stacija
3. Būves kadastra apzīmējums: 66640030601001
4. Būves adrese: Limbažu rajons, Limbažu pagasts, "Vilniši"
5. Pēdējās apsekošanas datums: 02/04/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Ainārs Zeidmanis
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 02/04/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji Ilga Rubene
9. Izpildes datums: 03/04/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Ausma Vītola
11. Pārbaudes datums: 03/04/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 467 02/04/2002 Aldis Zeidmanis
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 3
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Baiba Jokste

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

- | | | |
|--|--------------------------------------|---|
| 1. Būves lietošanas veids: | 1230 | Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas |
| 2. Būves kapitalitātes grupa: | III | grupa |
| 3. Būves tips: | 12301303 | Benzīna uzpildīšanas punkti ar diviem benzīna tankiem |
| 4. Būves ārsienu materiāls: | 01 | Ķieģeļu mūris |
| 5. Būves stāvu skaits: | | |
| 5.1. Virszemes: | 1 | |
| 5.2. Pazemes: | 0 | |
| 6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: | 1984 | |
| 7. Eksploatācijā pieņemšanas gads: | | |
| 8. Būves konstruktīvā elementa apraksts: | | |
| 8. 1. Būves pamati | Dzelzsbetons/betons | |
| 8. 2. Būves ār sienas | Ķieģeļu mūris | |
| 8. 3. Būves pārsegumi | Dzelzsbetons/betons | |
| 8. 4. Būves jumts | Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds | |
| 9. Būves fiziskais nolietojums (%): | 40 | |
| 10. Būves apbūves laukums (kv.m.): | 209 | |
| 11. Būvtilpums (kub.m.): | 782 | |
| 12. Būves kopējā platība (kv.m.): | 127.3 | |
| 13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): | 127.3 | |
| 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): | 0 | |
| 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 127.3 | |
| 14. Telpu grupu skaits būvē: | 1 | |
| 15. Dzīvokļu skaits būvē: | 0 | |
| 16. Labiekārtojums: | | |
| 16. 4. | Elektroapgāde | |
| 16. 5. | Aukstā ūdens apgāde | |
| 16. 8. | Kanalizācija | |
| 16. 9. | Tualetes telpa | 1 |
| 16. 10 | Vannas (dušas) telpa | 1 |
| 17. Patvalīgās būvniecības pazīmes: | - Nav | |

Būves kadastra apzīmējums 66640030601001

Izdrukas datums:03/04/2002

Lapa Nr.

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 127.3
 Būves lietderīgā platība (kv.m.): 127.3
 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.) 127.3
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 127.3
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0
 Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0
 Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0
 Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

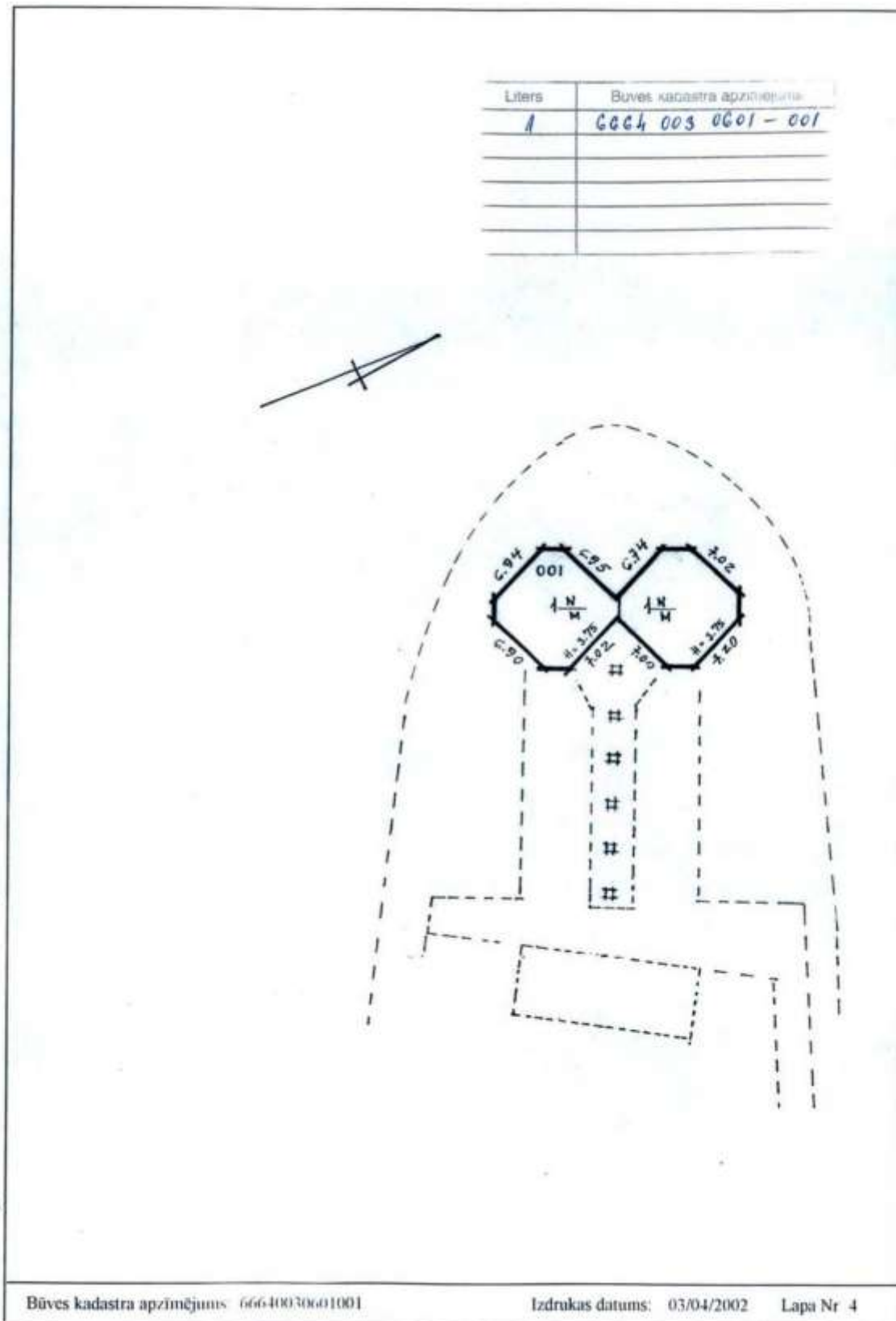
Telpu grupas izmantošanas veids: 1230 Tirdzniecības telpu grupa

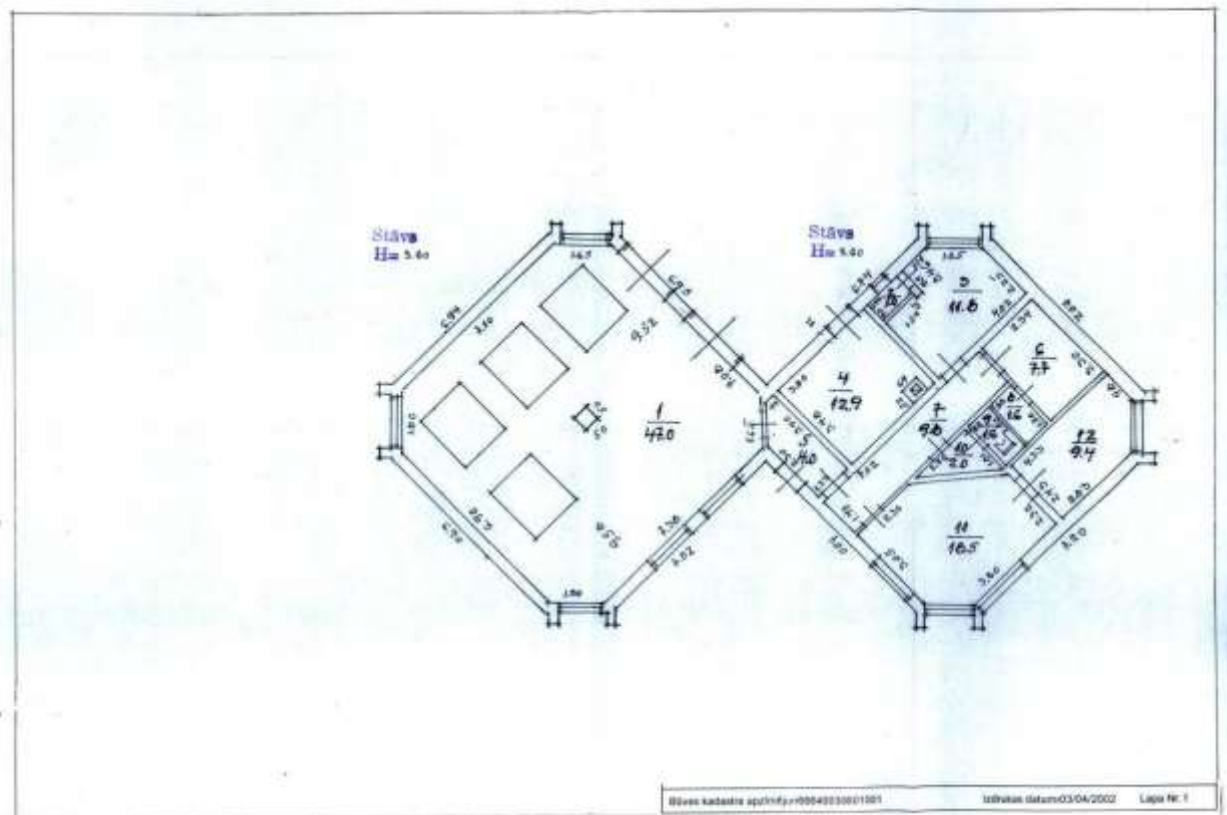
Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 127.3
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 127.3
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgais būvniecības pazīme
1	1	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	47	3.6	
1	2	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	
1	3	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	11.8	3.6	
1	4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.9	3.6	
1	5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.6	
1	6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.7	3.6	
1	7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	9.8	3.6	
1	8	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.6	3.6	
1	9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.6	3.6	
1	10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.6	
1	11	Dežūrtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	18.5	3.6	
1	12	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9.4	3.6	









Valsts zemes dienests

VIDZEMES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Rīgas iela 47, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201, tālr. 64225027, e-pasts vidzeme@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

25.06.2025. Nr. 2-06-V/760

Uz 06.06.2025. iesniegumu

Valsts nekustamie īpašumi VAS
Reģistrācijas Nr.40003294758
pilnvarotai personai DACEI ILJENKO
Izsniegšanai portāla Kadastrs.lv sadaļā "Mans konts"

Par informācijas sniegšanu

Valsts zemes dienestā (turpmāk – Dienests) no portāla www.kadastrs.lv saņemts un 2025.gada 9.jūnijā Dienesta lietvedības sistēmā ar Nr.2-06-Z/947 reģistrēts Jūsu 2025.gada 6.jūnija iesniegums (turpmāk – Iesniegums), kurā lūdzat Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas telpiskajos datos (turpmāk – Kadastra karte) labot konfigurāciju ēkai ar kadastra apzīmējumu 66640030601001, nosaukumu "Degvielas uzpildes stacija" un adresi: "Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4401 (turpmāk – Degvielas uzpildes stacija), kas atrodas uz VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā esošā nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 66640030601, nosaukumu "Vilniši", Limbažu pag., Limbažu nov. (turpmāk – NĪ) sastāvā ietilpstošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 66640030601, atbilstoši Dienesta 2002.gada 3.aprīlī sagatavotai un izsniegtai tehniskās inventarizācijas (turpmāk – kadastrālās uzmērīšanas) lietai. Kā arī lūdzat sniegt apliecinājumu, ka *"dabā pastāvošā, ortofoto redzamā un degvielas uzpildes stacijas ar būves kad. apz. 6664 003 0601 001 kadastrālās uzmērīšanas lietā attēlotā nojume ir uzskatāma par būves ar kad. apz. 6664 003 0601 001 daļu"*.

Iesniegums izskatīšanai un atbildes sniegšanai nodots Dienesta Vidzemes reģionālajai pārvaldei (turpmāk – reģionālā pārvalde).

Reģionālā pārvalde, izvērtējot Iesniegumā ietvertu lūgumu un izvērtējot reģionālās pārvaldes rīcībā esošos dokumentus, 2025.gada 18.jūnijā Kadastra kartē ir labojusi Degvielas uzpildes stacijas konfigurāciju, atbilstoši tās rīcībā esošajiem 2002.gada 3.aprīļa kadastrālās uzmērīšanas lietas materiāliem.

Reģionālā pārvalde atvairina par pieļauto neprecizitāti.

Pēc Dienesta rīcībā esošajiem arhīva materiāliem var konstatēt, ka kadastrālās uzmērīšanas darbība – objekta apsekošana apvidū – ir veikta Degvielas uzpildes stacijai un citām izbūvēm (betona stabi, asfaltēti un betonēti laukumi, žogs u.c.), kas atrodas zemes gabalā. Kadastrālās uzmērīšanas darbu kārtību 2002.gadā reglamentēja ar Dienesta 1999.gada 8.decembra rīkojums Nr.483 "Par Būves un telpu grupas tehniskās inventarizācijas instrukcijas 2. redakcijas apstiprināšanu" (turpmāk – Instrukcijas 2. redakcija). Instrukcijas 2. redakcijas 5. un 7. punktā ir noteikts, ka kadastrālās uzmērīšanas objekts ir būve vai telpu grupa, neatkarīgi no to piederības un atrašanās vietas un būves kadastrālā uzmērīšana ir noteiktā kārtībā datu iegūšana par konkrētā zemes gabalā izvietotās būves sastāvu, apjomu, tehnisko stāvokli un citiem rādītājiem. Kadastrālajā uzmērīšanā pie Degvielas uzpildes stacijas, vietā, kur ortofoto redzama nojume, ir veikti betona stabu uzmērījumi, bet ēkas sastāvā un apjomā tie nav iekļauti.

Nemot vērā iepriekš minēto, reģionālā pārvalde informē, ka tās rīcībā nav pietiekošas informācijas, lai apliecinātu, ka 2002.gada 3.aprīļa kadastrālās uzmērīšanas lietā *"dabā pastāvošā, ortofoto redzamā un degvielas uzpildes stacijas ar būves kad. apz. 6664 003 0601 001 kadastrālās uzmērīšanas lietā attēlotā nojume ir uzskatāma par būves ar kad. apz. 6664 003 0601 001 daļu"*.

Direktore

S. Krūklīte

Aija Āre 64471820
aija.are@vzd.gov.lv



Valsts zemes dienests

VIDZEMES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Rīgas iela 47, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201, tālr. 64225027, e-pasts vidzeme@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

30.03.2026. Nr.9-01/1573204-2/1

Uz 17.03.2026. iesniegumu

**Valsts akciju sabiedrībai
"Valsts nekustamie īpašumi"**

Reģistrācijas numurs 40003294758

Portāla kadastrs.lv sadaļā "Mans konts"

Par informācijas sniegšanu

Valsts zemes dienestā (turpmāk – Dienests) 2026.gada 17.martā saņemts Jūsu 2026.gada 17.marta iesniegums (turpmāk – Iesniegums), kurā lūgts izsniegt izziņu, vai būves ar kadastra apzīmējumiem 6640030601002 -nojume un 66640030601003- šķūnis ir reģistrētas Valsts zemes dienestā kā patstāvīgs īpašuma objekts.

Dienesta Vidzemes reģionālā pārvalde, izvērtējot Iesniegumā lūgto, tās rīcībā esošos dokumentus un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk - Kadastra informācijas sistēma) reģistrētos datus sniedz šādu informāciju.

Kadastra informācijas sistēmā būve ar kadastra apzīmējumiem 66640030601002 (Citas, iepriekš neklasificētas ēkas) un būve ar kadastra apzīmējumu 66640030601003 (Citas, iepriekš neklasificētas ēkas) reģistrētas pamatojoties uz 2026.gada 26.februāra Limbažu novada pašvaldības iesniegto Ēkas datu deklarāciju un kā būvju lietotājs reģistrēta Finanšu ministrija. Būve ar kadastra apzīmējumu 66640030601002 un būve ar kadastra apzīmējumu 66640030601003 neietilpst neviena nekustamā īpašuma sastāvā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.

Kadastra daļas vadītāja vietnieks

J.Pīzelis

Spaļiņa 64417227
Laima.Spaļina@vzd.gov.lv