

## **Atskaite**

**par būves - lidlauka skrejceļa tirgus vērtības noteikšanu  
“Lidlauks”, Dundagas pagastā, Talsu novadā**



|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Pasūtītājs:</b>                     | <b>VAS “Valsts nekustamie īpašumi”</b> |
| <b>Atskaites sagatavošanas datums:</b> | <b>2026. gada 31. augusts</b>          |



**2026.gada 31.augusts**  
**Reģ. Nr. K – 26/63**

**VAS “Valsts nekustamie īpašumi”**

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti  
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to  
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

**SLĒDZIENS**

**par būves - lidlauka skrejceļa tirgus vērtības noteikšanu īpašumā “Lidlauks”, Dundagas pagastā,  
Talsu novadā**

Godātie pasūtītāja pārstāvji!

Saskaņā ar darba uzdevumu sertificēts īpašumu vērtētājs Juris Guntis Vjakse veica nekustamā īpašuma “Lidlauks”, Dundagas pagastā, Talsu novadā, kadastra numurs 8850 521 0003, sastāvā esošās būves - lidlauka skrejceļa, kadastra apzīmējums 8850 021 0063 003, tirgus vērtības noteikšanu.

Īpašuma tiesības uz būvi nostiprinātas Latvijas Republikai Finanšu ministrijas, reģistrācijas Nr. 90000014724, personā. Būve atrodas uz SIA “GAVSENE”, reģistrācijas Nr. 41203017814, piederošas zemes vienības. Vērtētājam nav iesniegti dokumenti, kuros atrunāti zemes zem lidlauka skrejceļa piekļuves un lietošanas tiesības (zemes nomas līgums).

Būves “Lidlauks”, Dundagas pagastā, Talsu novadā tirgus vērtība 2026. gada 31. augustā ir

**EUR 5 400 (pieci tūkstoši četri simti eiro).**

Tirgus vērtība noteikta, izmantojot izmaksu pieeju un pieņemot, ka vērtējamā būve tiek atsavināta tās faktiskajā juridiskajā un tehniskajā stāvoklī. Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tad, ja objekta sastāvs, tiesiskais stāvoklis un fiziskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka īpašniekam ir tiesības rīkoties ar būvi.

Noteiktā vērtība ir noteikta, ievērtējot apstākli, ka īpašumu atsavināt var ierobežots pretendentu loks - praktiski, tikai zemes īpašnieks.

Vērtēšanas atskaite sagatavota, ievērojot tajā aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī pasūtītāja iesniegtos dokumentus. Iegūtais rezultāts nav attiecināms uz citu datumu vai mērķi bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

SIA “Dzieti” ir neatkarīga sabiedrība, un atskaitē sniegts labākais profesionālais viedoklis, kādu bija iespējams izdarīt no vērtētājam pieejamās informācijas.

Cienā

SIA “Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| DARBA UZDEVUMS .....                                | 4  |
| GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU.....      | 4  |
| NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS ..... | 6  |
| OBJEKTA APRAKSTS UN TEHNISKAIS STĀVOKLIS .....      | 9  |
| NOVĒRTĒJUMS.....                                    | 11 |
| IZMAKSU PIEEJAS APRĒĶINS .....                      | 14 |
| SECINĀJUMI.....                                     | 15 |
| ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....                      | 15 |
| IZMANTOTIE AVOTI.....                               | 16 |
| PIELIKUMI .....                                     | 17 |

### PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums - Dundagas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1159 noraksts;
2. pielikums - izdruka no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas;
3. pielikums - būves tehniskās inventarizācijas lieta;
4. pielikums - VNĪ valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta pielikums;
5. pielikums - VNĪ nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa;
6. pielikums - Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde nedzīvojamo ēku un inženierbūvju vērtēšanai;
6. pielikums - kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
7. pielikums - nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 83;
8. pielikums - komersanta reģistrācijas apliecība nekustamā īpašuma vērtēšanai.

## DARBA UZDEVUMS

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam - VAS “Valsts nekustamie īpašumi” - slēdzienu par būves “Lidlauks”, Dundagas pagastā, Talsu novadā tirgus vērtību.

Objekts apsekots 2026. gada 26. augustā. Vērtības noteikšanas datums ir 2026. gada 31. augusts.

Vērtējums paredzēts tikai pasūtītāja vajadzībām. To nedrīkst izmantot citas juridiskas vai fiziskas personas vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

| Būve “Lidlauks”, Dundagas pagastā, Talsu novadā |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vērtējamais objekts                             | Atsevišķs būvju īpašums - asfaltēts lidlauka skrejceļš.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Adrese                                          | “Lidlauks”, Dundagas pagasts, Talsu novads.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nekustamā īpašuma kadastra numurs               | 8850 521 0003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Būves kadastra apzīmējums                       | 8850 021 0063 003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zemesgrāmatas nodaļējums                        | Dundagas pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 1159.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Īpašnieks                                       | Finanšu ministrija, reģistrācijas Nr. 90000014724.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pārvaldītājs                                    | VAS “Valsts nekustamie īpašumi”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Būves platība                                   | 8734,9 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Galvenais lietošanas veids                      | 2130 - lidlauku skrejceļi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Būvniecības gads                                | 1984; ekspluatācijā pieņemts 2000. gadā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kadastrā norādītais nolietojums                 | 60%; nolietojuma noteikšanas datums nav norādīts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Objekta apsekošanas datums                      | 26.08.2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vērtējuma pasūtītājs                            | VAS “Valsts nekustamie īpašumi”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vērtējuma mērķis                                | Būves tirgus vērtības noteikšana pasūtītāja vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zemes vienība, uz kuras atrodas būve            | Kadastra apzīmējums 8850 021 0063; platība 340 000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zemes īpašnieks                                 | SIA “GAVSENE”, reģistrācijas Nr. 41203017814.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Juridiskā situācija                             | Atsevišķs būvju īpašums uz trešajai personai piederošas zemes; vērtētājam nav iesniegts ilgtermiņa zemes lietošanas vai piekļuves līgums. Tā kā būve atrodas uz citai personai piederošas zemes, tās potenciālo pircēju loks ir ierobežots. Zemes īpašniekam ir tiesības ierosināt atsavināšanu (Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtais daļas 1. punkts), kā arī pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības uz patstāvīgu būves īpašumu (Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14. pants), savukārt atsavināšana šādai personai iespējama atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 37. panta pirmās daļas 4. punktam. Līdz ar to par primāro potenciālo pircēju uzskatāms zemes īpašnieks. |
| Konstatētā faktiskā situācija                   | Saglabājies vienlaidus cietais segums. VNĪ 01.10.2025. apsekošanā uz seguma fiksēti siena, salmu un skābbarības ruļļi; tas pats par sevi neaplicina būves regulāru izmantošanu lauksaimnieciskajā ražošanā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tehniskās izpētes apjoms                        | Veikta vizuāla apsekošana un dokumentu analīze; nav veikti seguma nestspējas, saķeres, līdzenuma, konstrukcijas slāņu vai drenāžas instrumentāli mērījumi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aviācijas statuss                               | Vērtētājam nav iesniegti dokumenti, kas apliecinātu spēkā esošu lidlauka sertifikātu, regulāru aviācijas ekspluatāciju vai būves atbilstību aktuālajām aviācijas prasībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|          |                                                                                                                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piezīmes | Apsekojot īpašumu dabā un veicot vizuālo apskati, vērtētajam radās pārliecība, ka vērtējamā būve ir uzskatāma un izmantojama kā vispārējas (ne specializētas) nozīmes objekts. |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

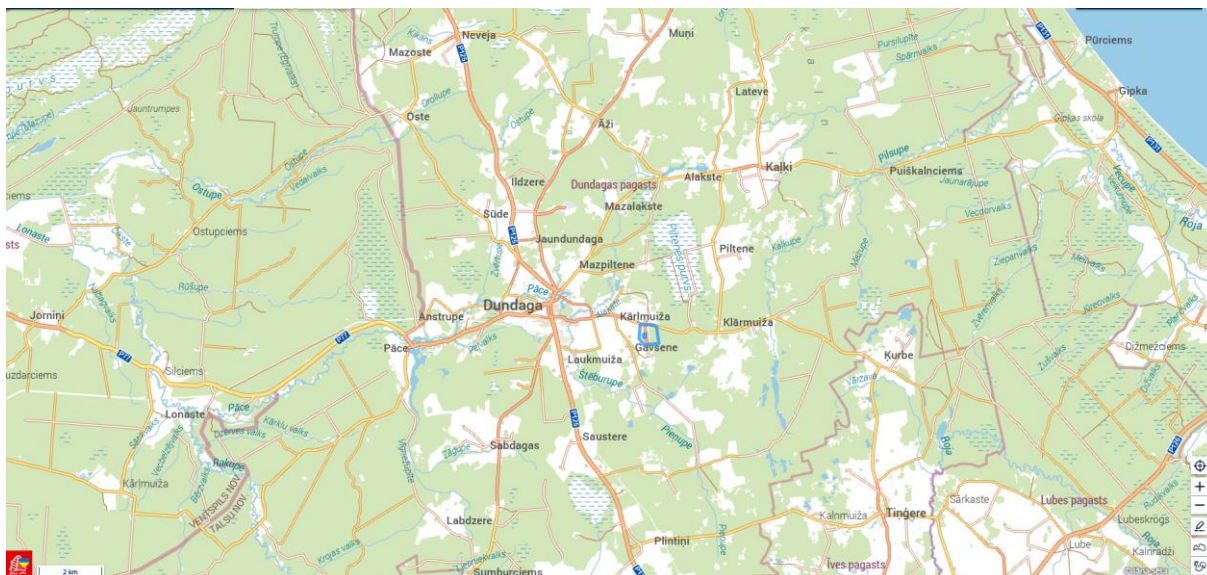
### Pozitīvie faktori

- būve reģistrēta kā atsevišķs būvju īpašums, tās identifikācija kadastrā ir nepārprotama;
- liela, vienlaidus asfaltbetona seguma platība;
- segums nav pilnībā sabrucis un saglabā ierobežotu lietderību kā cietais laukums vai transporta kustības virsma;
- novietojums valsts vietējā autoceļa V1368 apkārtnē;
- būves un zemes vienības platība un robežas ir dokumentētas kadastra informācijā.

### Negatīvie faktori

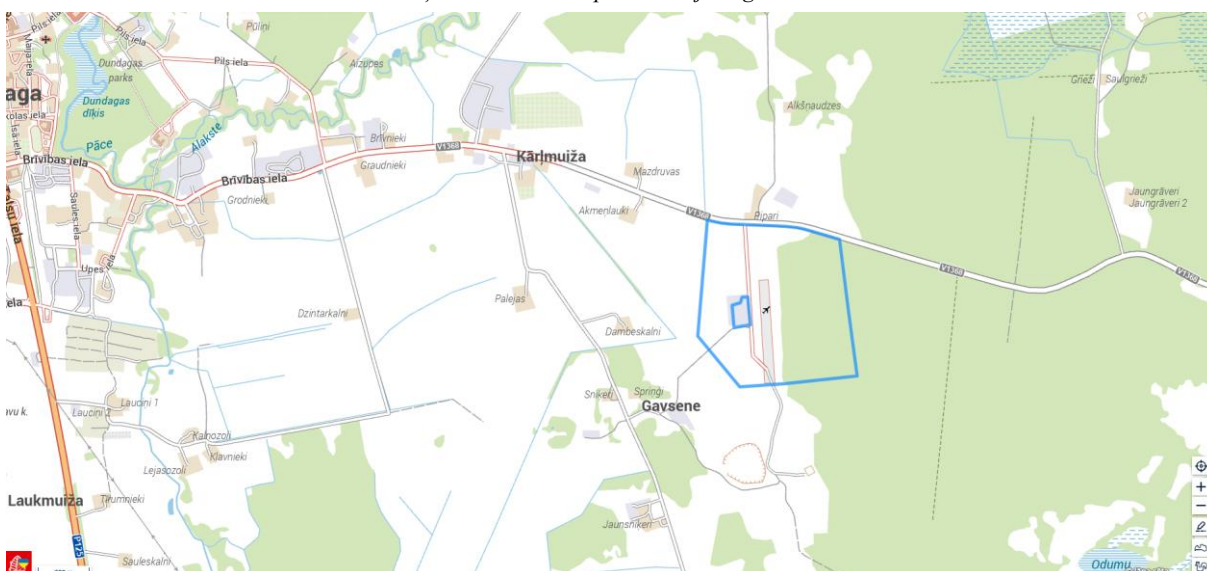
- izbūve atrodas uz citai juridiskai personai piederošas zemes, tās potenciālo pircēju loks ir ierobežots. Zemes īpašniekam ir tiesības ierosināt atsavināšanu (Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtais daļas 1. punkts), kā arī pirkuma vai izpirkuma tiesības uz patstāvīgu būves īpašumu (Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14. pants), savukārt atsavināšana šādai personai iespējama atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 37. panta pirmās daļas 4. punktam. Līdz ar to par primāro potenciālo pircēju uzskatāms zemes īpašnieks;
- nav nodibināts piekļuves servitūts līdz izbūvei;
- 42 gadu faktiskais seguma vecums un dokumentālu ziņu trūkums par kapitālu seguma atjaunošanu;
- vizuāli konstatētas plaisas, virsmas novecošanās, veģetācija bojājumi un apmaļu aizaugums;
- nav veikti instrumentāli seguma nestspējas, saķeres, līdzenuma, konstrukcijas slāņu un drenāžas mērījumi;
- nav iesniegti dokumenti, kas apliecinātu spēkā esošu lidlauka sertifikātu vai atbilstību aktuālajām aviācijas prasībām;
- nav konstatēts funkcionējoša lidlauka marķējums, apgaismojums vai navigācijas aprīkojums;
- lauku teritorija ar vāji attīstītu sociālo un komerciālo infrastruktūru un zemu pieprasījumu pēc specializētām inženierbūvē;
- aviācijas funkcijas atjaunošanai būtu nepieciešami papildu juridiski, tehniski un cita veida ieguldījumi (sertifikācija);
- ierobežots potenciālo pircēju loks.

## OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Objekta novietojums Dundagas pagastā

Avots: Jāņa Sēta, BalticMaps; vērtētāja sagatavots attēls.



Piekļuve objektam no autoceļa V1368 apkārtnes

Avots: Jāņa Sēta, BalticMaps; vērtētāja sagatavots attēls.



Būves kadastra apzīmējuma 8850 021 0063 003 robežas

*Avots: Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēma; vērtētāja sagatavots attēls.*

Objekts atrodas aptuveni 4-5 km uz austrumiem no Dundagas, lauku teritorijā. Skrejceļš izvietots uz 34 ha lielas SIA "GAVSENE" piederošas zemes vienības. Piekļūšanai no valsts vietējā autoceļa V1368 nepieciešams šķērsot privāto zemes vienību.

## OBJEKTA VĒSTURISKĀ UN IESPĒJAMĀ IZMANTOŠANA

Dundagas pagasta teritorijas plānojuma aprakstā norādīts, ka pagasta teritorijā padomju laikā lauksaimniecības vajadzībām tika izbūvēts lidmašīnu skrejceļš, kurš dokumenta sagatavošanas laikā vairs netika izmantots sākotnējam mērķim. Šī informācija saskan ar vērtējamās būves būvniecības laiku - 1984. gads. Plānošanas dokumentā objekts raksturots kā lauksaimniecības aviācijas infrastruktūra, nevis militārs lidlauks vai lidosta regulāru pasažieru un kravu pārvadājumu nodrošināšanai. Tādēļ izmaksu pieejā nav pamatoti objektu pielīdzināt mūsdienīgam komerciālas lidostas skrejceļam, kura izbūvē ietilpst paaugstinātām slodzēm paredzēta seguma konstrukcija, aeronavigācijas aprīkojums, apgaismojums un cita specializēta infrastruktūra. Vēsturiskā informācija raksturo būves sākotnējo izveides mērķi, bet pati par sevi nepierāda tās pašreizējo izmantošanu vai tehnisko atbilstību aviācijas prasībām.

*Avots: Dundagas pagasta teritorijas plānojums 2004.–2016. gadam, 10.3. nodaļa "Lidlauki", 48. lpp. ([dokuments](#)).*

Publiski pieejamā Dundagas tūrisma informācija liecina, ka 2026. gada 2. maijā Gavsenes lidlaukā notika autosporta pasākums "Street Sinners SKILLCHECK3". Tas norāda, ka cietā seguma laukumu iespējams izmantot arī citiem mērķiem, piemēram, autosporta treniņiem un sacensībām, transportlīdzekļu vadīšanas apmācībai, tehnikas demonstrējumiem, brīvības pasākumiem vai citām īslaicīgām aktivitātēm. Tomēr viena pasākuma norise nepierāda regulāru saimniecisko darbību, stabilu ienākumu plūsmu vai pastāvīgu pieprasījumu pēc objekta. Šādi izmantošanai nepieciešama vienošanās ar zemes īpašnieku, likumīga piekļuve, teritorijas drošības organizēšana un, atkarībā no pasākuma veida – pašvaldības vai citu institūciju saskaņojumi.

*Avots: Dundagas Tūrisma informācijas centrs, informācija par 2026. gada 2. maija pasākumu Gavsenes lidlaukā ([pasākuma informācija](#)).*

Teorētiski objekta alternatīva izmantošana iespējama arī kā transporta, tehnikas novietošanas, kraušanas vai sezonālu pasākumu laukums. Uz zemesgabala varētu tikt izskatīta angāru, noliktavu vai ar transporta un ražošanas darbību saistītu būvju izvietošana. Minētās izmantošanas iespējas ir uzskatāmas tikai par potenciālām, jo lauku teritorijas ģeogrāfiskais izvietojums, ierobežotā sociālā un tehniskā infrastruktūra sašaurina iespējamo lietotāju loku un palielina izmantošanas organizatoriskās izmaksas.

Iespējamai aviācijas funkcijas atjaunošanai nepietiktu tikai ar saglabājušos asfaltbetona segumu. Ministru kabineta noteikumi Nr. 635 paredz lidlauka ģenerālplāna saskaņošanu ar Civilās aviācijas aģentūru un attiecīgo pašvaldību, kvalificēta speciālista izstrādātu projektu, ekspluatācijas instrukciju un lidlauka iekārtu, aprīkojuma, plānojuma un drošības procedūru atbilstības pārbaudi. Sertifikācijas iesniegumam jāpievieno zemes īpašuma tiesības apliecinošs dokuments vai līgums ar zemes īpašnieku par zemesgabala izmantošanu lidlauka vajadzībām. Noteikumi paredz arī zemesgabala kreditoru, nomnieku vai apakšnomnieku piekrišanu, ja tādi ir. Lidlauka apliecība tiek izsniegta uz pieciem gadiem, bet mākslīgā seguma skrejceļam ekspluatācijas laikā regulāri jākontrolē seguma saķeres īpašības.

*Avots: Ministru kabineta 2006. gada 1. augusta noteikumu Nr. 635 "Noteikumi par civilās aviācijas lidlauku izveidošanu, sertifikāciju un ekspluatāciju" 9.–14., 21., 27. un 46. punkts ([Likumi.lv](#)).*

Vērtējamam nav iesniegta dokumentācija, kas apliecinātu iespēju teritoriju izmantot aviācijas pakalpojumu veikšanai: spēkā esoša lidlauka apliecība, ekspluatācijas instrukcija, tehniskās apkopes dokumentācija, seguma nestspējas un saķeres mērījumi vai līgums ar zemes īpašnieku par zemes izmantošanu aviācijas vajadzībām. Tādēļ vērtējumā netiek pieņemta un aprakstīta iespējamība, ka vērtēšanas datumā objekts ir ekspluatējams kā civilās aviācijas lidlauks.

Objekta atrašanās uz citai personai piederošas zemes būtiski samazina tā patstāvīgu tirgus pievilcību, jo potenciālo pircēju loks ir ierobežots. Zemes īpašniekam ir tiesības ierosināt atsavināšanu (Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtās daļas 1. punkts), kā arī pirkuma vai izpirkuma tiesības uz patstāvīgu būves īpašumu (Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14. pants), savukārt atsavināšana šādai personai iespējama atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 37. panta pirmās daļas 4. punktam. Līdz ar to par primāro potenciālo pircēju uzskatāms zemes īpašnieks un teritorijas tālākā izmantošana un attīstība, visātrāk, tiks pakārtotas viņa iecerēm un vajadzībām.

## OBJEKTA APRAKSTS UN TEHNISKAIS STĀVOKLIS

Vērtējamais objekts ir 1984. gadā izbūvēts asfaltbetona lidlauka skrejceļš 8734,9 m<sup>2</sup> platībā. VNĪ 2025. gada 1. oktobra apsekošanas anketā tehniskais stāvoklis raksturots kā daļēji apmierinošs. Apsekošanas brīdī, uz nelielas skrejceļa daļas bija izvietoti siena, salmu un skābbarības ruļļi, bet teritorija bija sakopta un apsaimniekota. Šis vienreizējā apsekošanā fiksētais apstāklis pats par sevi neapliecina būves pastāvīgu izmantošanu lauksaimniecībā.

Aktuālajā fotofiksācijā redzams, ka segums saglabājies vienlaidus un ir izmantojams saimnieciskai transporta kustībai, tomēr konstatējamais plaisas, lokāli virsmas bojājumi, veģetācija plaisās un gar seguma malām, kā arī novecojusi, nevienmērīga virsma. Funkcionējoša lidlauka marķējums, apgaismojums un navigācijas aprīkojums teritorijā nav konstatēts.

## OBJEKTA FOTOFISĀCIJA





## NOVĒRTĒJUMS

### IZMAKSU PIEEJA

Starptautisko vērtēšanas standartu izmaksu pieejas pamatā ir aizvietošanas princips: informēts pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par izmaksām, kas nepieciešamas līdzvērtīgas lietderības aktīva izveidei. No mūsdienīga ekvivalenta aizvietošanas izmaksām atskaita fizisko, funkcionālo un ārējo jeb ekonomisko nolietojumu.

Specializētai inženierbūvei ar ļoti ierobežotu salīdzināmu darījumu skaitu un bez identificējamās patstāvīgas ienākumu plūsmas izmaksu pieeja atzīta par pamatotāko. Izmantota aizvietošanas, nevis precīzas reprodukcijas metode: tiek vērtētas izmaksas mūsdienīgam cietā seguma laukumam ar līdzvērtīgu pašreizējo lietderību, nevis sertificēta lidlauka skrejceļa vai 1984. gada projekta identiska atkārtošana.

*Avots: Starptautiskā vērtēšanas standartu padome, izmaksu pieejas un nolietotās aizvietošanas izmaksu metodika.*

*<https://ivsc.org/standards-glossary/> ; <https://ivsc.org/wp-content/uploads/2021/10/IVS105ValuationApproaches.pdf>*

### BŪVNICĪBAS IZMAKSU DATU ANALĪZE

Vērtējamā būve kadastrā reģistrēta kā lidlauka skrejceļš, tomēr vērtētājam nav iesniegti dokumenti, kas apliecinātu tā pašreizējo atbilstību aviācijas prasībām, sertifikāciju vai seguma nestspēju konkrētu gaisa kuģu uzņemšanai. Vienlaikus asfaltbetona klātne saglabā ierobežotu lietderību kā cietā seguma laukums transportlīdzekļu kustībai un novietošanai, materiālu vai tehnikas pagaidu izvietošanai un pasākumu rīkošanai. Tādēļ aizvietošanas izmaksas noteiktas mūsdienīgam cietā seguma laukumam ar līdzvērtīgu pašreizējo lietderību.

Valsts zemes dienesta pētījuma 4. tabulā būvju tipam 21120101 "Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu" norādīts uz 2022. gadu indeksēts izmaksu rādītājs 47 EUR/m<sup>2</sup>. Aktualizējot šo rādītāju ar Centrālās statistikas pārvaldes būvniecības izmaksu indeksa koeficientu 1,099, iegūti 51,65 EUR/m<sup>2</sup>. Aprēķinam pieņemta noapaļota aizvietošanas izmaksu likme 52 EUR/m<sup>2</sup>.

VZD metodikas 3.3. nodaļā skaidrots, ka inženierbūvju izmaksu sākotnējā informācija 2009. gadā apkopota no pašvaldībām, būvniecības organizācijām, inženierbūvju apsaimniekotājiem, ostu pārvaldēm un būvniecības portālos pieejamās informācijas. Rādītāji apspriesti ar Latvijas Būvnieku asociācijas, Latvijas Būvinženieru savienības un Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas pārstāvjiem. Aktualizējot datus līdz 2022. gadam, VZD izmantoja CSP būvniecības izmaksu indeksus un inženierbūvju turētāju sniegto informāciju; par ielām un ceļiem aktuālāku informāciju sniedza arī AS "Latvenergo".

VZD nav publicējis katra 4. tabulas rādītāja pamatā esošās individuālās tāmes, objektu sarakstu un konstrukciju detalizāciju. Tādēļ 47 EUR/m<sup>2</sup> vērtējumā izmantoti kā publiski pieejams orientieris, nevis kā konkrētā objekta būvdarbu tāme vai būvnieka tirgus piedāvājums. Pārbaudāmie pirmavoti ir VZD metodikas 3.3. nodaļa un 4. tabula, kā arī CSP tabula RCB050m, kas izmantota izmaksu aktualizēšanai.

| Datu punkts                      | Likme                    | Izmantošana vērtējumā                                            |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|
| VZD informatīvais rādītājs, 2022 | 47 EUR/m <sup>2</sup>    | Tips 21120101; publisks orientieris, nevis konkrētā objekta tāme |
| Aktualizētā aprēķina likme       | 51,65 EUR/m <sup>2</sup> | 47 × 1,099                                                       |

*Avoti: Valsts zemes dienests, "Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde nedzīvojamo ēku un inženierbūvju vērtēšanai", 4. tabula; Centrālā statistikas pārvalde, tabula RCB050m.*

*VZD: <https://www.vzd.gov.lv/lv/media/8412/download?attachment=>*

*CSP: [https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP\\_PUB/START\\_VEK\\_RC\\_RCB/RCB050m/](https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB050m/)*

## NOLIETOJUMA PAMATOJUMS

**Fiziskais nolietojums.** Eiropas Savienības regulējumā skrejceļa segumam nav noteikts viens universāls kalpošanas laiks. Tā tehnisko piemērotību vērtē pēc nestspējas, virsmas līdzenuma un saķeres, drenāžas, bojājumiem un uzturēšanas kvalitātes. EASA prasībās noteikts, ka skrejceļam jāiztur paredzētās gaisa kuģu slodzes, bet tā virsma nedrīkst radīt pacelšanās vai nosēšanās apdraudējumu.

Vērtējamais skrejceļš ir izbūvēts 1984. gadā un vērtēšanas datumā ir 42- us gadus vecs. Nav iesniegtas ziņas par seguma kapitālu atjaunošanu, konstrukcijas slāņiem, nestspēju vai regulāru uzturēšanu. Vizuālajā apsekošanā konstatētas plaisas, lokāli virsmas bojājumi, seguma novecošanās un veģetācija plaisās un gar malām. Vienlaikus asfaltbetona klātne nav pilnībā sabrukusi un saglabā ierobežotu lietderību kā cietā seguma laukums.

Kadastra informācijas sistēmā būvei norādīts 60% nolietojums, taču nav zināms tā noteikšanas datums un metodika. Ņemot vērā būves 42 gadu vecumu, dokumentētas remonta un sistemātiskas uzturēšanas vēstures neesību, kā arī 2026. gada apsekošanā konstatētas plaisas, virsmas bojājumus un veģetāciju, fiziskais nolietojums vērtējumā noteikts 80% apmērā. Atlikusī 20% daļa raksturo saglabājušās cietā seguma konstrukcijas ierobežoto fizisko lietderību. Šis rādītājs ir vērtētāja pieņēmums, nevis tehniskās ekspertīzes rezultāts.

Avoti: Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) 2018/1139 VII pielikums; EASA "Easy Access Rules for Aerodromes", 2026. gada marta redakcija; Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas izdruka.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX:32018R1139>

<https://www.easa.europa.eu/en/document-library/easy-access-rules/easy-access-rules-aerodromes>

**Funkcionālais nolietojums.** Funkcionālais nolietojums noteikts 60% apmērā. Aizvietošanas izmaksas aprēķinātas mūsdienīgam cietā seguma laukumam, tādēļ aviācijas sertifikācijas, marķējuma, apgaismojuma un navigācijas aprīkojuma trūkums nav atsevišķi atskaitīts. Funkcionālais samazinājums pamatots ar būves iegareno un šauro konfigurāciju, specializēto sākotnējo plānojumu un ierobežoto pielāgojamību. Salīdzinājumā ar universālu laukumu tā nodrošina mazāk ērtas transporta manevrēšanas un apbūves iespējas, bet visa seguma platība potenciālajam lietotājam var nebūt ekonomiski nepieciešama.

Vienlaikus saglabājies cietais segums var būt izmantojams citiem mērķiem, piemēram, transportlīdzekļu kustībai un novietošanai, tehnikas vai materiālu pagaidu novietošanai, kā arī autosporta vai citu pasākumu rīkošanai. Plašākā teritorijā teorētiski iespējama angāru, noliktavu vai citu saimnieciskas nozīmes būvju attīstība, taču tā nav vērtējamās būves patstāvīga izmantošanas iespēja. Šāda attīstība būtu iespējama tikai zemes īpašniekam vai citai personai, kas ieguvusi zemes lietošanas un apbūves tiesības, ievērojot teritorijas plānojumu, būvniecības prasības un inženierkomunikāciju pieejamību. Tādēļ minētās iespējas vērtējumā nav uzskatītas par garantētu nākotnes izmantošanu vai atsevišķi pieskaitāmu vērtību.

Avoti: Komisijas Regula (ES) Nr. 139/2014; Ministru kabineta noteikumi par civilās aviācijas lidlauku izveidošanu, sertifikāciju un ekspluatāciju; vērtētāja 26.08.2026. apsekošana.

<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2014/139/oj>

<https://likumi.lv/ta/id/142137>

**Ārējais nolietojums.** Ārējais nolietojums noteikts 85% apmērā. Būve atrodas uz citai juridiskai personai piederošas zemes, un vērtētājam nav iesniegti dokumenti par ilgtermiņa zemes lietošanas, apbūves un piekļuves tiesībām. Objekta atrašanās lauku teritorijā, ierobežotā infrastruktūra, sastāvs un šaurais potenciālo pircēju loks būtiski samazina būves ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas.

Būves īpašnieks bez vienošanās ar zemes īpašnieku nevar pilnvērtīgi izmantot ne esošo segumu, ne teritorijas alternatīvās attīstības iespējas. Savukārt zemes īpašnieka iespējamā īpašā interese par būves iegādi nav pielīdzināma plaša tirgus pieprasījumam. Šie apstākļi būtiski samazina objekta realizācijas iespējas atklātā tirgū.

## IZMAKSU PIEEJAS APRĒĶINS

| Aprēķina posms                                 | Aprēķins                                          | Rezultāts      |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|
| 1. Cietā seguma laukuma aizvietošanas izmaksas | $8734,9 \text{ m}^2 \times 51,65 \text{ EUR/m}^2$ | 451 158,59 EUR |
| 2. Atlikums pēc fiziskā nolietojuma            | $451 158,59 \times 20\%$                          | 90 231,72 EUR  |
| 3. Atlikums pēc funkcionālā nolietojuma        | $90 231,72 \times 40\%$                           | 36 092,69 EUR  |
| 4. Atlikums pēc ārējā nolietojuma              | $36 092,69 \times 15\%$                           | 5 413,90 EUR   |
| 5. Noapaļota tirgus vērtība                    | $5 413,90 \approx 5 400$                          | 5 400 EUR      |

*Aprēķins veikts pa posmiem. Vispirms noteiktas mūsdienīga cietā seguma laukuma aizvietošanas izmaksas. Pēc 80% fiziskā nolietojuma saglabājas 20% vērtības; pēc 60% funkcionālā nolietojuma saglabājas 40% no iepriekšējā atlikuma; pēc 85% ārējā nolietojuma saglabājas 15% no iepriekšējā atlikuma.*

## SECINĀJUMI

Izbūves - lidlauka skrejceļa ar kadastra apzīmējumu 8850 021 0063 003 - tirgus vērtība 2026. gada 31. augustā ir

**EUR 5 400 (pieci tūkstoši četri simti eiro).**

Vērtības secinājums balstīts uz izmaksu pieeju: 8734,9 m<sup>2</sup> platībai piemērota 51,65 EUR/m<sup>2</sup> cietā seguma laukuma aizvietošanas izmaksu likme, pēc tam secīgi piemērots 80% fiziskais, 40% funkcionālais un 85% ārējais nolietojums. Aprēķinā iegūtie 5 413,90 EUR noapaļoti līdz 5 400 EUR.

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza atbilstoši vērtētāja rīcībā esošajiem dokumentiem un apsekošanas materiāliem;
- atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētajiem pieņēmumiem un ierobežojošajiem apstākļiem; tie atspoguļo vērtētāja personīgo, objektīvo un profesionālo viedokli;
- vērtētājam nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo objektu, kā arī nav personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz vērtējumā iesaistītajām pusēm;
- darba samaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vērtības virzīšanas par labu pasūtītājam, noteikta vērtības lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita turpmāka notikuma;
- vērtējums sagatavots neatkarīgi, ievērojot profesionālās ētikas, kompetences un rūpības principus, ciktāl to pieļauj vērtētājam iesniegtās informācijas apjoms.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse  
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## IZMANTOTIE AVOTI

1. Valsts zemes dienests. "Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde nedzīvojamo ēku un inženierbūvju vērtēšanai", 3.3. nodaļa "Būvniecības izmaksas inženierbūvē" un 4. tabula "Būvniecības izmaksas indeksētas uz 2022. gadu", 9.–10. lpp. <https://www.vzd.gov.lv/lv/media/8412/download?attachment=>
2. Centrālā statistikas pārvalde. RCB050m: būvniecības izmaksu indekss kapitālai ceļa rekonstrukcijai un jaunbūvei. [https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP\\_PUB/START\\_\\_VEK\\_\\_RC\\_\\_RCB/RCB050m/](https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__VEK__RC__RCB/RCB050m/)
3. Starptautiskā vērtēšanas standartu padome. Izmaksu pieejas skaidrojums. <https://ivsc.org/standards-glossary/>
4. Starptautiskā vērtēšanas standartu padome. Vērtēšanas pieejas un metodes; fiziskais, funkcionālais un ārējais nolietojums. <https://ivsc.org/wp-content/uploads/2021/10/IVS105ValuationApproaches.pdf>
5. Eiropas Savienības Aviācijas drošības aģentūra. Easy Access Rules for Aerodromes, 2026. gada marts. <https://www.easa.europa.eu/en/document-library/easy-access-rules/online-publications/easy-access-rules-aerodromes-regulation-eu>
6. Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) 2018/1139 par kopīgiem noteikumiem civilās aviācijas jomā. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2018/1139/oj>
7. Komisijas Regula (ES) Nr. 139/2014, ar ko nosaka prasības un administratīvās procedūras saistībā ar lidlaukiem. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2014/139/oj>
8. Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas izdruka par objektu 8850 521 0003 un būvi 8850 021 0063 003.
9. VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vienkāršotās apsekošanas anketa, 01.10.2025., un vērtētāja fotofiksācijas, 26.08.2026.
10. Dundagas pagasta teritorijas plānojuma apraksts: lauksaimniecības aviācijas skrejceļš. [https://novads.dundaga.lv/\\_media/dokumenti/teritorijas\\_planojuma\\_apraksts.pdf](https://novads.dundaga.lv/_media/dokumenti/teritorijas_planojuma_apraksts.pdf)
11. Dundagas tūrisma informācijas centrs. 2026. gada pasākums Gavsenes lidlaukā. <https://www.visit.dundaga.lv/events/2026/05/923>
12. Ministru kabineta noteikumi par civilās aviācijas lidlauku izveidošanu, sertifikāciju un ekspluatāciju. <https://likumi.lv/ta/id/142137>

# **PIELIKUMI**



## Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs | Administratīvā teritorija      |
|-----------------|-----------|---------|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 88505210003     | Lidlauks  | -       | 1159                          | -                                  | Dundagas pagasts, Talsu novads |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 74552         | 01.01.2025                  | -                                                                                                                             |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 37735         | 01.01.2025                  | -                                                                                                                             |
| Prognozētā kadastrālā vērtība             | 74552         | 01.06.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 74552         | 01.01.2025                  | . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa                                           |
| Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 37735         | 01.01.2025                  | . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa                                           |
| Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā | 74552         | 01.06.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |

### Īpašuma sastāvs

#### Būves

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese | Nosaukums          |
|---------------------|-----------------------------------------------|--------|--------------------|
| 88500210063003      | 1/1                                           | -      | Lidlauka skrejceļš |

|                                            |                           |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 8734.9                    |
| Galvenais lietošanas veids:                | 2130 - Lidlauku skrejceļi |
| Būves tips:                                | -                         |
| Uzbūvēšanas gads:                          | 1984                      |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):        | 2000                      |
| Ēkas apsekošanas datums:                   | 27.09.2000                |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                      |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 74552         | 22.12.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                 |
| Universālā kadastrālā vērtība | 37735         | 01.01.2025                  | -                                                                                                                             |
| Prognozētā kadastrālā vērtība | 74552         | 01.06.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 8734.9 |
| Lietderīgā platība (kv.m.):               | -      |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):          | -      |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | -      |
| Dzīvojamā platība (kv.m.):                | -      |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | -      |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):         | -      |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):        | -      |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | -      |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | -      |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | -      |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | -      |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | -      |

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Telpu grupu skaits:             | 0    |
| Virszemes stāvu skaits:         | 0    |
| Pazemes stāvu skaits:           | 0    |
| Nolietojums:                    | 60 % |
| Nolietojuma noteikšanas datums: | -    |

**Būves apjoma rādītāji**

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība         | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums                |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| Laukums               | -                         | 8734.9 kv.m.                 | 21120101           | Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu |
| Apbūves laukums       | -                         | 8734.9 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                                      |

**Dokumenti**

| Dokumenta veids                                                                          | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējietāde                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu | 10.09.2019       | 11-09-K/7245  | VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Kuldīgas birojs |

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

| Nosaukums | Materiāls                    | Konstatācijas gads |
|-----------|------------------------------|--------------------|
| Pamati    | Cits neklasificēts materiāls | 1984               |

**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           | 88505210003                        | Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050 |

**Zemesgrāmata**

| Nosaukums                     | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|-------------------------------|---------------|-------------------|
| Dundagas pagasta zemesgrāmata | 21.01.2026    | -                 |
| Dundagas pagasta zemesgrāmata | 04.12.2014    | -                 |
| Dundagas pagasta zemesgrāmata | 25.05.2010    | -                 |

|                               |            |   |
|-------------------------------|------------|---|
| Dundagas pagasta zemesgrāmata | 11.05.2005 | - |
| Dundagas pagasta zemesgrāmata | 02.12.2004 | - |
| Dundagas pagasta zemesgrāmata | 21.03.2002 | - |
| Dundagas pagasta zemesgrāmata | 28.03.2000 | - |

### Dokumenti

| Dokumenta veids                                                                          | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējietāde                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu | 10.09.2019       | 11-09-K/7245  | VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Kuldīgas birojs |
| Pirkuma līgums                                                                           | 11.04.2005       | 46-50         | zvērināts mērnieks S.Bumbiere                  |
| Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)                                                        | 21.03.2002       | -             | Talsu rajona zemesgrāmatu nodaļas paziņojums   |
| Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu                                                  | 21.09.1999       | 9             | Dundagas pagasta padome                        |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā                                                   | 18.06.1992       | -             | Dundagas pagasta TDP<br>19.sas.12.ses.         |

### Mērniecība

| Mērniecības metode       | Mērnieks         | Uzmērīšanas datums |
|--------------------------|------------------|--------------------|
| instrumentālā uzmērīšana | Guntis Riekstiņš | 25.11.1999         |

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

LR VZD ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 88500210063003-02

Lapu skaits: \_\_\_\_\_

**BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS**

**88500210063003**

**Lidlauka skrejcelš**

(Būves nosaukums)

**ADRESE:**

Talsu raj.  
Dundagas pag.  
Lidlauks

**Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu**

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

\_\_\_\_\_  
(Vārds, Uzvārds)

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

**Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:**

**Izpildes datums:** 23.08.2004

Vairis Kalnozols

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

**Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:**

**Pārbaudes datums:** 23.08.2004

Uldis Rundāns

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

**Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)**

LR VZD Ziemeļkurzemes reģionālā nodaļa

Reģistrācijas izpildes nodaļa

Būvju tehniskās inventarizācijas nodaļas vadītājs

\_\_\_\_\_  
(Vārds, Uzvārds)

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

**Datums:** 2004 . gada "26" 08

**Atzīme par reģistrāciju NĪVKR**



**Z.V.**

## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija

Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA "EKJU"

Iesniegtie dokumenti:

Zemesgrāmatu akts vai zemesgrāmatu nodaļas izziņa par īpašumiem, īpašuma tiesības uz kuriem ir nostiprinātas zemesgrāmatā

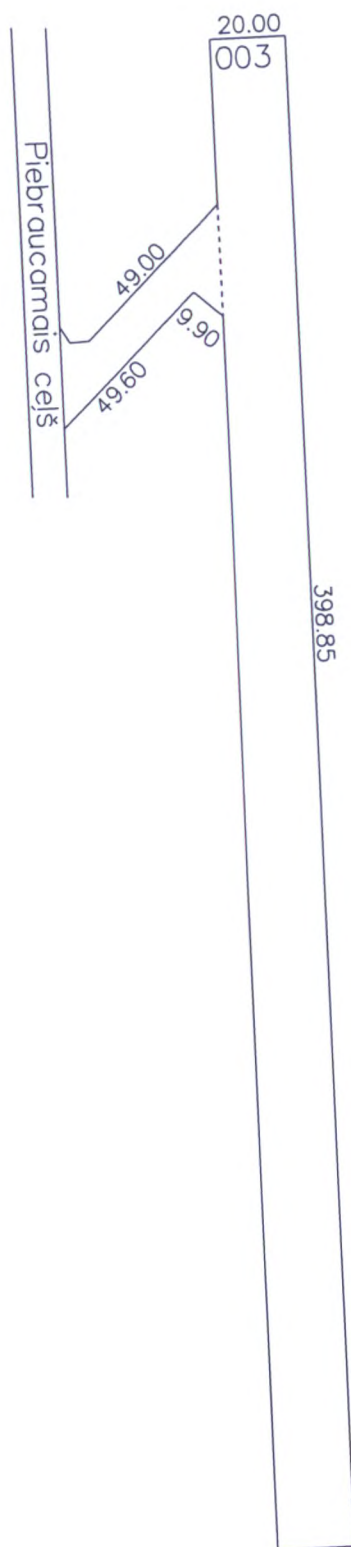
28.03.2000 Talsu rajona zemesgrāmatu nodaļa

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

|                                     |                                                       |                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|
| Būves galvenais izmantošanas veids: | 2130 Lidlauku skrejceļi (ieskaitot apgaismes līnijas) |                         |
| Kapitalitātes grupa                 |                                                       |                         |
| Apbūves laukums                     | 8734.9                                                | (apbūves laukuma kv.m.) |
| Laukums                             | 8734.9                                                | (kv.m.)                 |
| Stāvu skaits                        |                                                       |                         |
| Virszemes:                          | 0                                                     |                         |
| Pazemes:                            | 0                                                     |                         |
| Telpu grupu skaits                  | 0                                                     |                         |
| Dzīvokļu skaits                     | 0                                                     |                         |
| Pēdējās apsekošanas datums          | 27.09.2000                                            |                         |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads:     | 1984                                                  |                         |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads:     | 2000                                                  |                         |
| Konstruktīvo elementu apraksts:     |                                                       |                         |
| Pamati                              | Cits materiāls                                        | apmierinošs             |
| Fiziskais nolietojums (%):          | 30                                                    |                         |

Būves labiekārtojums:

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV



|                                                               |            |             |                                            |        |             |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------------------------|--------|-------------|
| Būves novietnes shēma<br>Lidlauks<br>Dundagas pag. Talsu raj. |            |             | Būves kadastra apzīmējums<br>8850 021 0063 |        |             |
| Mērogs                                                        | Izpildīja  | V.Kalnozols | Paraksts                                   | Datums | 23.08.2004. |
| 1:2000                                                        | Pārbaudīja | U.Rundāns   | Paraksts                                   | Gads   | 2004.       |

**Pielikums**  
**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4869R/25**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2025/5894)**

**Informācija par valstij piekritīgo mantu –**  
**nekustamo īpašumu “Lidlauks” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8850 521 0003)**  
**Dundagas pagastā, Talsu novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),**  
**tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un**  
**valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2022. gada 2. februāra lēmumu Nr. 6-12/9149, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 1 (vienas) būves – lidlauka skrejceļš (būves kadastra apzīmējums 8850 021 0063 003).
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 8850 021 0063 003) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

| Nr.<br>p.k. | Rādītājs                                         | Būve (lidlauka skrejceļš)<br>būves kadastra apzīmējums<br>8850 021 0063 003 |
|-------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1.          | Apkures sistēma                                  | Nav noteikts                                                                |
| 2.          | Ūdens apgādes sistēma                            | Nav noteikts                                                                |
| 3.          | Elektroapgāde                                    | Nav noteikts                                                                |
| 4.          | Kanalizācija                                     | Nav noteikts                                                                |
| 5.          | Kurināmais                                       | Nav noteikts                                                                |
| 6.          | Karstā ūdens apgāde                              | Nav noteikts                                                                |
| 7.          | Dzīvokļu skaits                                  | Nav noteikts                                                                |
| 8.          | Liftu skaits                                     | Nav                                                                         |
| 9.          | Uzbūvēšanas gads                                 | 1984                                                                        |
| 10.         | Ekspluatācijas pieņemšanas gads                  | 2000                                                                        |
| 11.         | Ēkas apsekošanas datums                          | 27.09.2000.                                                                 |
| 12.         | Kopējā platība (m <sup>2</sup> )                 | 8734,9                                                                      |
| 13.         | Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )                | 8734,9                                                                      |
| 14.         | Virszemes stāvu skaits                           | Nav noteikts                                                                |
| 15.         | Pazemes stāvu skaits                             | Nav noteikts                                                                |
| 16.         | Telpu grupu skaits                               | Nav noteikts                                                                |
| 17.         | Telpu skaits                                     | Nav noteikts                                                                |
| 18.         | Lietošanas veids                                 | 2130 - Lidlauku skrejceļi                                                   |
| 19.         | Būves tips                                       | Nav noteikts                                                                |
| 20.         | Pamati                                           | Cits neklasificēts materiāls                                                |
| 21.         | Ārsienu materiāls                                | Nav noteikts                                                                |
| 22.         | Pārsegumi                                        | Nav noteikts                                                                |
| 23.         | Jumts (segums)                                   | Nav noteikts                                                                |
| 24.         | Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)              | 60%                                                                         |
| 25.         | Nolietojuma aprēķina datums                      | Nav noteikts                                                                |
| 26.         | Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR    | 74552                                                                       |
| 27.         | Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR | 37735                                                                       |

4. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nostiprinātas Dundagas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1159 uz juridiskas personas – sabiedrība ar ierobežotu

atbildību „WOODSTUFF” (reģistrācijas Nr. 44103040864) vārda, kura saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2022. gada 2. februāra lēmumu Nr. 6-12/9149 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).

5. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
  - 5.1. fiskālā kadastrālā vērtība – EUR 74552,00 (septiņdesmit četri tūkstoši pieci simti piecdesmit divi eiro, 00 centi);
  - 5.2. universālā kadastrālā vērtība – EUR 37735,00 (trīsdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti trīsdesmit pieci eiro, 00 centi).
6. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī:
  - 6.1. saskaņā ar NĪVKIS datiem – nav noteikti;
  - 6.2. saskaņā ar Dundagas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1159 IV daļas 1., 2. iedaļā “Ķīlas tiesības un tās pamats” veiktiem ierakstiem:

| Ieraksta Nr. | IV daļas 1., 2. iedaļa<br>Ķīlas tiesības un tās pamats                                                      | Summa        |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 2.1.         | Nostiprināta hipotēka. Kreditors: MC, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 59202000571. | 18175.85 EUR |
| 2.2.         | Pamats: 2016. gada 14. jūlija vienošanās par parāda atmaksu un prasījuma tiesību nodrošināšana ar hipotēku. |              |
|              | <b>Žurn. Nr. 300004151471, lēmums 27.07.2016., tiesnese Jolanta Āboliņa</b>                                 |              |

*Saskaņā ar Civillikuma 416. panta septīto daļu un Civillikuma 417. pantu, ierakstot zemesgrāmatā īpašuma tiesības valstij vai pašvaldībai uz nekustamo īpašumu, kas atzīts par bezmantinieka mantu, vienlaikus tiek dzēstas uz šo īpašumu ierakstītās parādu saistības, apgrūtinājumi un aizlieguma atzīmes. Manta, kas paliek pēc juridisku personu izbeigšanās, izņemot peļņas sabiedrības, pielīdzināma bezmantinieku mantai un piekrīt valstij, ja likums, viņu dibināšanas akts vai statūti nenosaka citādi.*

7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
9. Piezīme:
  - 9.1. veicot Nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts, ka Nekustamais īpašums ir kopts un apsaimniekots;
  - 9.2. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma “Laukipari” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8850 021 0129) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8850 021 0063) 340 000 m<sup>2</sup> platībā – Dundagas pagastā, Talsu novadā, kura īpašuma tiesības Dundagas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000562042 nostiprinātas uz juridiskas personas – sabiedrība ar ierobežotu atbildību „GAVSENE”, reģistrācijas Nr.41203017814, – vārda.
10. Ar Nekustamā īpašuma nodoti dokumenti:

| Dokumenta nosaukums                                                               | Dokumenta datums        | Oriģināls vai kopija     | Lapu skaits |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|
| Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2022. gada 2. februāra lēmums Nr. 6-12/9149 | 2022. gads 2. februāris | Oriģināls (edoc formātā) | 2           |

11. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:

Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi”

Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldnieks

Guntars Strautmanis

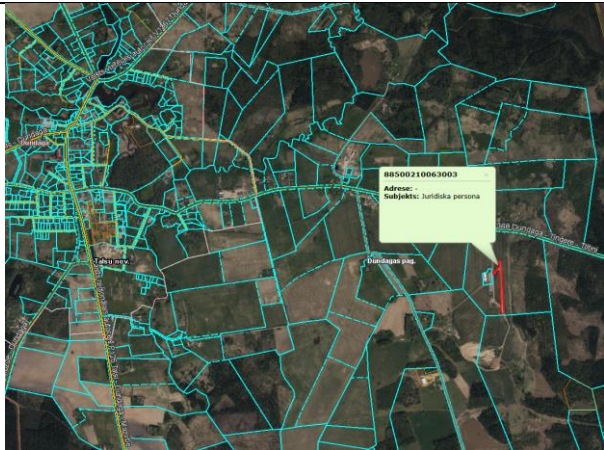
E-pasts: [Guntars.Strautmanis@vni.lv](mailto:Guntars.Strautmanis@vni.lv)

# Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

## “Lidlauks”, Dundagas pagasts, Talsu novads

Nekustamais īpašums – būve (kadastra apzīmējums 8850 021 0063 003) (lidlauku skejceļi) **“Lidlauks”, Dundagas pagasts, Talsu novads** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8850 521 0003).

Nekustamais īpašums apsekots: 2025.gada 1.oktobrī

| “Lidlauks”, Dundagas pagasts, Talsu novads                                          |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
|  |  |
|  |  |



Veicot apsekošanu dabā, konstatēts, ka:

Nekustamais īpašums "Lidlauks", Dundagas pagastā, Talsu novadā ir skrejceļš ar asfaltbetona klājumu, kura tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.

Uz skrejceļa izvietoti siena, salmu un skābbarības ruļļi.

Īpašumam piekļūšana no valsts vietējā autoceļa V1368 Dundaga – Tiņģere - Tiltiņi, šķērsojot juridiskai personai piederošu zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 8850 021 0063).

Apsekošanas brīdī Nekustamais īpašums un tā apkārtējā teritorija ir sakopta un apsaimniekota, nav iežogota.

Valsts akciju sabiedrība  
 "Valsts nekustamie īpašumi"  
 Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas  
 NĪ pārvaldnieks  
 Guntars Strautmanis  
 E-pasts: Guntars.Strautmanis@vni.lv

# Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde nedzīvojamo ēku un inženierbūvju vērtēšanai

## Saturs

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ievads.....                                                                   | 1  |
| 1. Nedzīvojamo ēku grupas raksturojums, darījumu informācija .....            | 2  |
| 2. Vērtēšanas pieejas vērtību bāzes izstrādē .....                            | 3  |
| 3. Informācija par būvniecības izmaksām .....                                 | 5  |
| 3.1. Būvniecības izmaksas no BIS .....                                        | 5  |
| 3.2. Indeksētās būvniecības izmaksas ēkām .....                               | 6  |
| 3.3. Būvniecības izmaksas inženierbūvēm .....                                 | 9  |
| 4. Būvniecības izmaksu un nekustamo īpašumu darījuma cenu attiecība .....     | 12 |
| 5. Pamatprincipi nedzīvojamo ēku vērtību bāzes izstrādei .....                | 14 |
| 5.1. Būvniecības izmaksu izmantošana ēku vērtību bāzes izstrādē .....         | 14 |
| 5.2. Būvniecības izmaksu sakarības nedzīvojamām ēkām .....                    | 14 |
| 6. Būvniecības izmaksu izmantošana inženierbūvju vērtību bāzes izstrādē ..... | 15 |
| Izmantotā literatūra .....                                                    | 16 |

## Ievads

Valsts zemes dienests (turpmāk – Dienests) veic nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu Latvijas Republikā. Kadastrālās vērtēšanas pamatprincipi noteikti Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā (turpmāk – Kadastra likums). Kadastrālās vērtēšanas kārtību (metodiku) nosaka Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumi Nr. 103 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi).

Kadastrālo vērtību bāzi, kas paredzēta universālās kadastrālās vērtības aprēķinam no 2025. gada, Kadastra likuma pārejas noteikumu 43.<sup>2</sup> punkts nosaka izstrādāt nepārsniedzot 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa 2022. gada 1. jūlijā un apstiprināt 2024.gadā. Vērtību bāzes izstrādei tiek analizēti nekustamā īpašuma (turpmāk – NĪ) darījumi par laika periodu no 2019. gada līdz 2022. gada 1. pusgamam. Nedzīvojamo ēku grupā pirkumu darījumi, kas attiecinās īpašumu vērtību ir tikai atsevišķām ēku apakšgrupām (Vērtēšanas noteikumu 1. pielikums). Tāpēc vērtību bāzes izstrādē nepieciešams izmantot arī vērtēšanas pieeju, kas balstās uz būvniecības izmaksu informāciju.

Šajā aprakstā ir sniegts skaidrojums par kadastrālo vērtību bāzes izstrādes procesu nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm – objektiem, ar kuriem praktiski nenotiek darījumi. Aprakstīta metodika, kā tiek iegūta informācija par būvniecības izmaksām un kā tā tiek izmantota vērtību bāzes izstrādē.

## 1. Nedzīvojamo ēku grupas raksturojums, darījumu informācija

Nedzīvojamās ēkas, ievērojot to izmantošanu, iedala četrās ēku grupās:

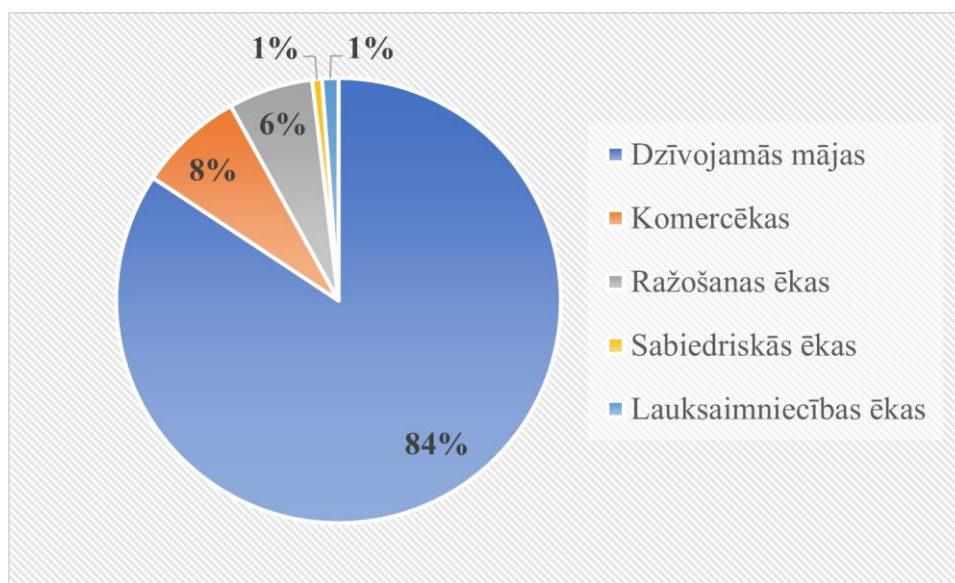
- Komerccēkas un publiskās ēkas – 32 000, t.sk., komercēkas – 21 000, publiskās ēkas – 11 000;
- Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas – 64 000;
- Lauksaimniecības ēkas – 82 000;
- Palīgēkas (dzīvojamo un nedzīvojamo ēku) – 830 000.

Ēku grupas detalizētāk iedala apakšgrupās. Ēkas bāzes vērtība nosakāma katrai apakšgrupai. Kopējais apakšgrupu skaits – 31, tai skaitā – Komerccēkas un publiskās – 13, Ražošanas – 10; Lauksaimniecības – 6; Palīgēkas – 2.

Inženierbūves atbilstoši būvju klasifikācijai iedala četrās nodaļās - Transporta būves – 21 200, Cauruļvadi, sakaru un elektropārvades līnijas – 9 200, Kompleksās būves rūpnieciskās ražošanas uzņēmumos – 400 un Citas inženierbūves – 6 200. Katra nodaļa detalizētāk tiek iedalīta līdz inženierbūves tipam, kam tiek noteikta bāzes vērtība.

Analizējot darījumu informāciju, var secināt, ka periodā no 2017. gada līdz 2022. gada 1. jūlijam aptuveni 84% darījumu veikti ar dzīvojamām mājām un tikai 16% ar visām nedzīvojamām ēkām kopumā (skat. 1. attēlu).

1. attēls. Darījumu sadalījums pa ēku grupām, %



No NĪ tirgus darījumiem, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju bāzes vērtību nosaka tikai 4 ēku apakšgrupām: Biroju ēkas, Tirdzniecības ēkas, Ražošanas ēkas un Noliktavas. Lai arī kopējais darījumu īpatsvars ar šiem objektiem nav liels, tie ir atzīstami par tipiskiem NĪ tirgus objektiem.

Publiskās ēkas, Lauksaimniecības ēkas, kā arī specifiskas izmantošanas Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu grupas ēkas (piem. Elektroenerģijas ēkas, Ūdens attīrīšanas ēkas, Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas) tirgū nonāk reti. Pārsvarā šādas ēkas ir projektētas un celtas noteiktai funkcijai, specifiskai lietošanai. Nepieciešamības gadījumā pašvaldības vai uzņēmēji izvēlas paši celt mūsdienu standartiem atbilstošas ēkas, jo katram ir savas individuālās prasības, savukārt, “padomju laiku” celtnes, kas ir morāli un fiziski novecojušas, ir grūti pielāgojamas alternatīvai izmantošanai.

Nedzīvojamo ēku grupā ir liels palīgēku īpatsvars, tomēr tās reti nonāk tirgū kā patstāvīgi īpašumi, bet kalpo kā funkcionāli saistītais objekts citiem īpašumiem. No palīgēkām kā atsevišķs objekts NĪ tirgū faktiski sastopamas tikai individuālās garāžas.

Ēku tiptiem, kuri nav tipiski NĪ tirgus objekti, bāzes vērtību nosaka, izmantojot izmaksu pieeju, piemērojot savstarpējās vērtību sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku būvniecības izmaksu attiecības, būvniecības izmaksu un ēku grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības.

## **2. Vērtēšanas pieejas vērtību bāzes izstrādē**

Nedzīvojamo ēku vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās, Latvijas Standartā LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana”, noteiktās NĪ vērtēšanas pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ienākumu pieeju un izmaksu pieeju.

*Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieejas* pamatā ir NĪ pirkumu darījumu informācija. Pieejas ietvaros vērtība tiek noteikta, statistiski analizējot līdzīgu, pēc iespējas nesen notikušu, NĪ pirkumu darījumu cenas vērtējamam īpašumam salīdzināmā teritorijā. Pieeja balstās uz NĪ pirkumu darījumu cenām un kā pamatmetode ir izmantota, nosakot bāzes vērtības ēku apakšgrupām, par kuru cenām ir pieejama informācija – pamatā tās ir biroju, tirdzniecības, ražošanas un noliktavu ēkas. Pārējās ēku apakšgrupās NĪ darījumu ir pārāk maz, lai ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju pamatotu vērtību bāzi plašākā teritorijā – taču tā tiek izmantota, lai pārbaudītu ar izmaksu pieeju noteiktās bāzes vērtības.

*Ienākumu pieejas* pamatā ir informācija par NĪ nomas maksām un nomas tirgu (piemēram, brīvo nomas platību īpatsvars). Pielietojot ienākumu pieeju, tiek iegūts rezultāts, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija pašreizējā kapitāla vērtībā. Ieņēmumu plūsmas pamatā ir objekta izmantošanas rezultātā sagaidāmā peļņa. Ienākumu pieejas ietvaros tiek izmantota ienākumu tiešās kapitalizācijas metode, ar kuru viena perioda ieņēmumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša kapitalizācijas likme. Izmantojot kapitalizācijas likmi, ienākumi no nekustamā īpašuma tiek pārvērsti kapitāla vērtībā (gada ienākumu daļa ar kapitalizācijas likmi). Kapitalizācijas likmi (bruto nomas multiplikators – viena gada nomas bruto ienākumu un pārdošanas cenas attiecība) iegūst analizējot pirkuma/pārdevuma gadījumus – izdalot faktisko vai potenciālo nomas ienākumu bruto lielumu ar nekustamā īpašuma pārdevuma cenu. Kapitalizācijas likmi var noteikt arī teorētiski analizējot esošās banku likmes un visu iespējamo risku ietekmi.

Nēmot vērā, ka Latvijā nav datu bāzes ar uzkrātu nomas maksu informāciju, ienākumu pieejas lietošana masveida vērtēšanā ir ierobežota. Dienests uz attiecīgās vērtību bāzes izstrādes brīdi apkopo sludinājumu portālos publiski pieejamo nomas maksu piedāvājuma informāciju, bet ievērojot, ka tie ir tikai piedāvājumi, šī informācija nevar kalpot par pamatu bāzes vērtību noteikšanai. Pieejamā nomas maksu informācija un attiecīgi tiešās kapitalizācijas metode ēku vērtēšanā tiek izmantota, lai pārbaudītu uz izmaksu pieeju un tirgus pieeju balstīto vērtību bāzes rezultātu.

*Izmaksu pieejas* pamatā ir informācija par būvniecības izmaksām un vērtējamā objekta nolietojumu. Izmaksu pieeju izmanto gadījumos, kad nav informācijas par pirkumu darījumu cenām. Ar izmaksu pieeju tiek iegūta vērtība, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par objektu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības objekta iegādes vai izveides izmaksām. Lai novērtētu objektu, ir jāaprēķina objekta aizvietošanas izmaksas un tad nepieciešams tās koriģēt atbilstoši vērtējamā objekta fiziskajam, funkcionālajam un ārējam (ekonomiskajam) nolietojumam (objekta atlikusī aizvietošanas vērtība). Atlikusī aizvietošanas vērtība atspoguļo konkrēta objekta fizisko, funkcionālo un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu. Aizvietošanas izmaksas nosaka izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvniecības izmaksas (ietverot gan projektēšanas, gan

celtniecības izmaksas, gan arī būvnieka peļņu) un ņemot vērā vērtības zudumus jeb nolietojumus:

1) fiziskais nolietojums – vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem, tehnoloģijas u.t.t.;

2) funkcionālais nolietojums – vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojums, platības, apjoms, konstruktīvais risinājums, inženierkomunikācijas, neatbilstība sanitāro normu un ES direktīvu prasībām);

3) ārējais (ekonomiskais) nolietojums – vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā – ar pašu vērtējamo objektu nesaistītu apstākļu vai izmaiņu rezultātā – šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura.

Ņemot vērā to, ka masveida vērtēšanā vienlaicīgi jāizstrādā vērtību bāze pilnīgi visiem objektiem un bāzes vērtības jānosaka arī tādās zonās, kur attiecīgo apakšgrupu ēku nemaz nav, tad tiek kombinētas un vienlaicīgi izmantotas gan izmaksu, gan tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Vispirms tiek noteiktas bāzes vērtības ēku apakšgrupām, kuriem ir pieejama pirkumu darījumu informācija – vispirms vērtību zonās ar darījumiem, pēc tam salīdzinot vērtību ietekmējošos faktoros pārējās zonās.

Ēku apakšgrupām, kurās ir pirkuma darījumi, primāri izmanto tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, savukārt, izmaksu pieeju izmanto pārbaudei. Ēku apakšgrupās, kur darījumu ir ļoti maz – pamatā izmanto izmaksu pieeju un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju – pārbaudei.

Izmaksu pieeju masveida vērtēšanā izmantoto nevis konkrēta objekta vērtības noteikšanai, bet, lai noteiktu ēku apakšgrupai piemērojamo bāzes vērtību pa vērtību zonām. Konkrēta objekta vērtības aprēķinā bāzes vērtība tiks piemērota atkarībā no objektam reģistrētā ēkas tipa un atrašanās noteiktā vērtību zonā. Nedzīvojamo ēku kadastrālās vērtības aprēķina formula nosaka, ka ēkas fiziskais nolietojums un funkcionālais nolietojums tiks izvērtēti katram konkrētam objektam vērtības aprēķina formulā – ēkai piemērojot fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu un būvniecības perioda korekcijas koeficientu atkarībā no tās parametriem. Savukārt, ārējais (ekonomiskais) nolietojums ir jāietver ēkas tipa bāzes vērtībā, jo tas ir vērtējams plašāk – attiecināms uz visiem attiecīgā tipa objektiem. Ārējais (ekonomiskais) nolietojums (ar vērtējamo objektu nesaistīti apstākļi), kas ietverts ēku bāzes vērtībā, dod iespēju izvērtēt ietekmi pa pašvaldībām vai pa vērtību zonām atkarībā no novietojuma valstī.

Izmaksu pieeja viena pati bāzes vērtību noteikšanai tiek izmantota faktiski tikai inženierbūvē un nedzīvojamo ēku grupā ietilpstošajām Inženiertehniskās infrastruktūras apakšgrupas ēkām un kuģu ceļu bākām. Pārējos gadījumos bāzes vērtību noteikšana ir kombinēta izmantojot gan tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, gan izmaksu pieeju.

Lai nedzīvojamām ēkām noteiktu bāzes vērtības, izstrādes procesā ievēro šādu secību:

1. Nosaka būvniecības izmaksas visām ēku apakšgrupām, kas nepieciešamas, lai savstarpēji varētu salīdzināt ēku apakšgrupas pēc to būvniecības izmaksām.
2. Nosaka būvniecības izmaksu savstarpējās attiecības starp vienā ēku grupā esošajām ēku apakšgrupām (īpašumu grupai izvēlas galveno ēku tipu un pārējiem ēku tiptiem nosaka proporcionalitāti pret to).
3. Nosaka būvniecības izmaksu un NĪ pārdevuma cenu vidējās attiecības pa ēku grupām valstī kopumā – ekonomiskās korekcijas noteikšanai.
4. Nosaka bāzes vērtības ēku apakšgrupām, kurās ir pirkuma darījumi un kurām ir iespējams bāzes vērtības pamatā noteikt ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.
5. Nosaka bāzes vērtības pārējām ēku apakšgrupām īpašumu grupas ietvaros, kurā kādai no apakšgrupām ir no pirkuma darījumiem noteikta bāzes vērtība.

6. Nosaka bāzes vērtības ēku grupai, kur nevienai no ēku apakšgrupām nav ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteikto bāzes vērtību.
7. Pārbauda noteiktās bāzes vērtības – salīdzina aprēķinātās kadastrālās vērtības ar pirkuma darījumiem vai ar vērtībām, ko iegūtu izmantojot nomas informāciju.

### **3. Informācija par būvniecības izmaksām**

Informācija par vidējām būvniecības izmaksām ēku tipu griezumā Latvijā nav pieejama. Oficiālās statistikas portālā – [stat.gov.lv](http://stat.gov.lv) – publicē Būvniecības izmaksu indeksu (turpmāk – BII), kas raksturo galveno būvniecībā ieguldīto resursu izmaksu pārmaiņas pārskata periodā attiecībā pret bāzes periodu. Aprēķinot BII, tiek salīdzinātas izmantoto būvmateriālu cenas, būvniecībā nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai. BII parāda izmaksu izmaiņas, bet absolūtos skaitļos būvniecības izmaksas ne par iepriekšējiem periodiem, ne arī pašreizējiem unificētajiem Centrālās statistikas pārvaldes (turpmāk – CSP) modeļiem nav pieejamas.

Būvniecības joma, tai skaitā arī informācija par būvniecības izmaksām ir Ekonomikas ministrijas kompetencē. Pašreiz informācija par būvniecības izmaksām tiek uzkrāta Būvniecības valsts kontroles biroja uzturētajā Būvniecības informācijas sistēmā (turpmāk – BIS). Atbilstoši Ekonomikas ministrijas sniegtajai informācijai, būvvaldes BIS lietošanu ir uzsākušas no 2015. gada augusta. Izanalizētā un apstrādātā veidā informācija par būvniecības izmaksām no BIS vēl nav pieejama.

#### **3.1. Būvniecības izmaksas no BIS**

Lai noteiktu būvniecības vienas vienības vidējās cenas pa ēku apakšgrupām, Dienests analizēja BIS reģistrētās būvniecības izmaksas konkrētiem objektiem. Informācija par projekta kopējām būvniecības izmaksām tiek reģistrēta no akta par objekta/ būves pieņemšanu ekspluatācijā. Izmaksas parasti ir norādītas uz visu projektu un, gadījumā, ja tas sastāv no vairākām būvēm (vairākas ēkas, vai ēkas un inženierbūves), atsevišķas būves izmaksas BIS nav izdalītas. Tāpat jāņem vērā, ka BIS tiek reģistrēta ne tikai jaunā būvniecība, bet arī pārbūves/ piebūves/atjaunošanas.

Pamatkritēriji datu statistiskās analīzes atļasei:

- projekta uzsākšanas gads norādīts – pēc 2019. gada,
- BIS reģistrēts ar pazīmi “jauna būvniecība”,
- projekts sastāv no vienas ēkas.

Gadījumos, ja pēc projekta nosaukuma varēja konstatēt, ka papildus tiek būvēta arī inženierbūve (piemēram, sporta ēkas kopā ar tribīnēm), tad objekts no datu kopas tika izslēgts. Atlasītajiem objektiem pēc adreses vai pēc kadastra apzīmējuma tika pievienota pārējā informācija no kadastra (apjoma rādītāji, ēku izmantošana, gadi, nolietojums u.c.). No datu kopas tika izslēgti objekti, kas radīja šaubas, ka nav pilnīgi no jauna būvēti, bet ir veikta tikai ēkas daļas piebūve vai pārbūve. Tālākai analīzei aprēķināta vienas vienības būvniecības izmaksa – būvniecības kopējās izmaksas izdalītas ar ēkas apjomu.

Statistikai analīzei tika atstātas tikai tās ēku apakšgrupas, kurās bija vismaz 15 objekti. Lai izslēgtu minimālo un maksimālo vērtību ietekmi, kā vidējais rādītājs aprēķināta mediāna. Sākotnēji ēku grupas, kurās pietiekoši daudz objektu, piemēram, dzīvojamo māju segmentā, tika analizētas atsevišķi pa teritorijām, nodalot Rīgu, Jūrmalu un Pierīgas pašvaldības. Bet, tā kā vidējās būvniecības izmaksas neuzrādīja vērā ņemamas atšķirības, tad datu kopas tika apvienotas un vidējie rādītāji noteikti uz valsti.

Rezultātā no ~ 2900 objektiem noteiktas vidējās būvniecības izmaksas 15 ēku apakšgrupām – 1. tabula.

*1. tabula. BIS reģistrēto ēku būvniecības izmaksas, EUR/m<sup>2</sup>*

| Ēku apakšgrupa                                | Objektu skaits | Būvniecības izmaksas, EUR/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|
| Dārza mājas                                   | 20             | 280                                      |
| Atsevišķas savrupmājas                        | 2000           | 490                                      |
| Savietotas savrupmājas                        | 187            | 420                                      |
| Daudzdzīvokļu mājas (1-2 stāvi)               | 18             | 520                                      |
| Daudzdzīvokļu mājas (5 un vairāk stāvi)       | 41             | 660                                      |
| Biroju ēkas                                   | 18             | 1070                                     |
| Tirdzniecības ēkas                            | 65             | 970                                      |
| Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas     | 15             | 690                                      |
| Atpūtas ēkas ar daļēju vai bez labiekārtojuma | 69             | 400                                      |
| Ražošanas ēkas                                | 142            | 560                                      |
| Noliktavas                                    | 128            | 230                                      |
| Garāžas (smagai tehnikai)                     | 19             | 380                                      |
| Kūtis un zvērkopības ēkas                     | 105            | 360                                      |
| Lauksaimniecības garāžas                      | 41             | 210                                      |
| Šķūņi, nojumes                                | 41             | 100                                      |
| <b>Kopā</b>                                   | 2909           |                                          |

### 3.2. Indeksētās būvniecības izmaksas ēkām

Kopējais ēku apakšgrupu skaits, kurām ir jānosaka bāzes vērtības ir 36. Savukārt no BIS iegūta informācija tikai par 15 apakšgrupām. Lai savstarpēji salīdzinātu ēku apakšgrupas, informācija par būvniecības izmaksām ir nepieciešama par visām apakšgrupām un šai informācijai ir jābūt noteiktai pēc viena principa.

Tāpēc papildus BIS informācijai, tika analizētas vēsturiskās būvniecības izmaksas, kuras pirmreizēji visiem būvju tipiem Dienests noteica uz 2000. gadu uzsākot masveida vērtēšanu, kas indeksētas ar CSP būvniecības izmaksu indeksiem.

Pirmreizējai būvniecības izmaksu noteikšanai izmantoja deviņdesmito gadu beigās apstiprinātos ēku un būvju atjaunošanas vērtības izmaksu rādītājus. Būvniecības izmaksas tika noteiktas ievērojot vienotus principus. Būvju izmaksu rādītājos ietvertas visas vispārējo būvdarbu, iekšējo sanitārtehnisko un elektrotehnisko darbu izmaksas, būvdarbu veicēja virsizdevumi un peļņa. Ēku būvniecības izmaksās nav iekļautas izmaksas, kas saistītas ar teritorijas labiekārtošanu, ārējo inženiertīklu un iekārtu uzstādīšanu.

BII no 2000. gada līdz 2012. gadam tika aprēķināts astoņās grupās, bet sākot ar 2010. gadu – četrās grupās, skatīt 2. tabulu.

*2. tabula. CSP BII grupas*

| CSP BII grupas līdz 2012. gadam | CSP BII grupas no 2010. gada |
|---------------------------------|------------------------------|
| Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas   | Dzīvojamās ēkas              |
| Ģimenes mājas                   | Nedzīvojamās ēkas            |
| Viesnīcas                       | Transporta objekti           |

|                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Biroji                                              | Pazemes maģistrālie cauruļvadi |
| Rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas |                                |
| Transporta objekti                                  |                                |
| Pazemes maģistrālie cauruļvadi                      |                                |

Atbilstoši CSP aprakstītajai metodoloģijai, BII aprēķina pamatā ir Laspeiresa tipa formula:

$$I_p = \frac{\sum p_1 q_0}{\sum p_0 q_0}, \text{ kur}$$

$p_1$ - būvniecībā ieguldīto resursu cena pārskata periodā;

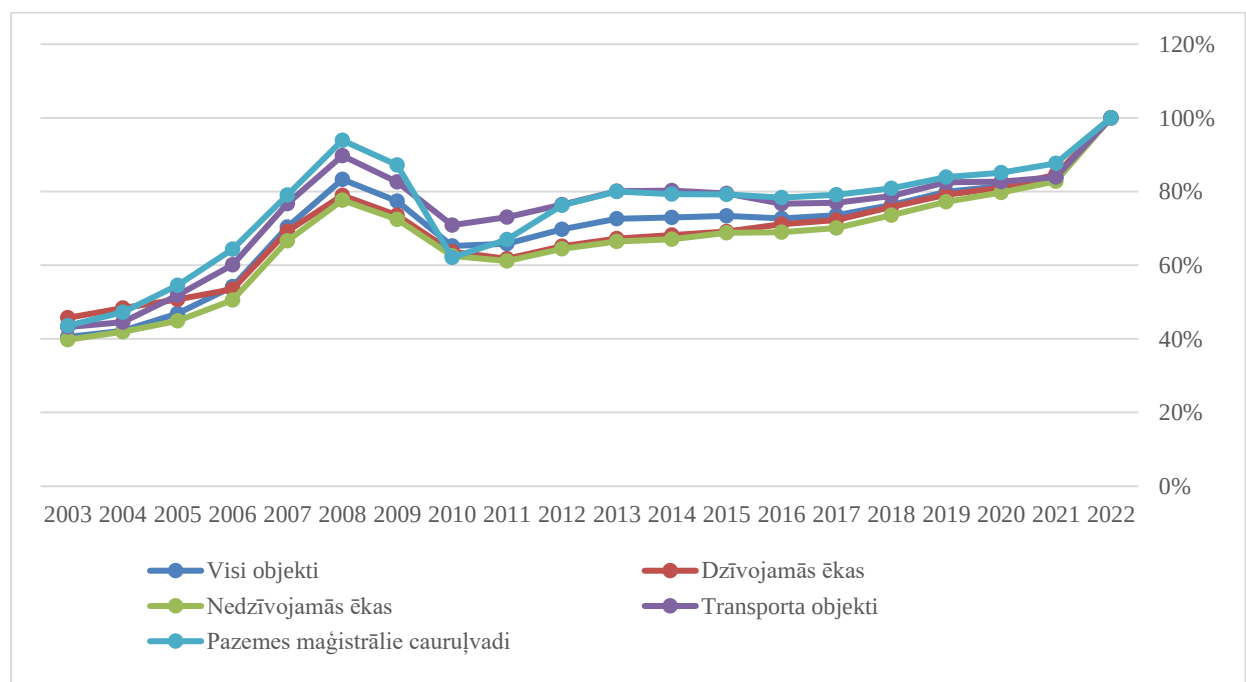
$q_0$ - būvniecībā ieguldīto resursu daudzums pārskata periodā;

$p_0$ - būvniecībā ieguldīto resursu cena bāzes periodā;

$q_0$ - būvniecībā ieguldīto resursu daudzums bāzes periodā.

Kā redzams 2.attēlā, būvniecības izmaksu līmenis Latvijā kopš 2016. gada ir palielinājies visās indeksējamās objektu grupās.

*2. attēls. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003. līdz 2022. gadam (attiecībā pret 2022. gadu)*



Aktuālās būvniecības izmaksas (uz 2022. gadu) tika noteiktas, indeksējot 2003. gada būvniecības izmaksas ar iegūtiem BII. 3. tabulā ir redzams būvniecības izmaksu saraksts pa ēku tipiem.

*3. tabula. Būvniecības izmaksas indeksētas uz 2022. gadu, EUR/m<sup>2</sup> vai EUR/m<sup>3</sup>*

| Ēku grupa   | Ēku apakšgrupa | Mērvienība     | Būvniecības izmaksa EUR/m <sup>2</sup> vai EUR/m <sup>3</sup> |
|-------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------------|
| Savrupmājas | Dārza mājas    | m <sup>2</sup> | 280                                                           |

|                                             |                                               |                |     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|-----|
|                                             | Atsevišķas savrupmājas                        | m <sup>2</sup> | 420 |
|                                             | Savietotas savrupmājas                        | m <sup>2</sup> | 390 |
| Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas  | Daudzdzīvokļu mājas                           | m <sup>2</sup> | 480 |
|                                             | Sociālās dzīvojamās mājas                     | m <sup>2</sup> | 430 |
| Komerccēkas un publiskās ēkas               | Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas     | m <sup>2</sup> | 590 |
|                                             | Atpūtas ēkas ar daļēju vai bez labiekārtojuma | m <sup>2</sup> | 520 |
|                                             | Biroju ēkas                                   | m <sup>2</sup> | 650 |
|                                             | Tirdzniecības ēkas                            | m <sup>2</sup> | 630 |
|                                             | Staciju un sakaru ēkas                        | m <sup>2</sup> | 670 |
|                                             | Apjuntas estrādes                             | m <sup>2</sup> | 90  |
|                                             | Izklaides ēkas                                | m <sup>2</sup> | 920 |
|                                             | Muzeji un bibliotēkas                         | m <sup>2</sup> | 590 |
|                                             | Izglītības ēkas                               | m <sup>2</sup> | 680 |
|                                             | Medicīnas ēkas                                | m <sup>2</sup> | 650 |
|                                             | Sporta ēkas                                   | m <sup>2</sup> | 500 |
|                                             | Kulta ēkas                                    | m <sup>2</sup> | 910 |
|                                             | Kultūrvēsturiskie objekti                     | m <sup>2</sup> | 0   |
|                                             | Aizsardzības un drošības iestāžu ēkas         | m <sup>2</sup> | 450 |
| Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas | Gaisa un dzelzceļa satiksmes apkopes ēkas     | m <sup>2</sup> | 420 |
|                                             | Kuģu ceļu bākas                               | m <sup>3</sup> | 160 |
|                                             | Garāžas                                       | m <sup>2</sup> | 370 |
|                                             | Ražošanas ēkas                                | m <sup>2</sup> | 490 |
|                                             | Elektroenerģijas ēkas                         | m <sup>2</sup> | 610 |
|                                             | Ūdens attīrīšanas ēkas                        | m <sup>2</sup> | 470 |
|                                             | Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas        | m <sup>2</sup> | 430 |
|                                             | Noliktavas                                    | m <sup>2</sup> | 390 |
|                                             | Rezervuāri, tvertnes, bunkuri                 | m <sup>3</sup> | 450 |
|                                             | Silosveida, bunkurveida noliktavas            | m <sup>3</sup> | 200 |
|                                             | Ūdens rezervuāri                              | m <sup>3</sup> | 190 |
| Lauksaimniecības ēkas                       | Lauksaimniecības noliktavas                   | m <sup>2</sup> | 520 |
|                                             | Kūtis un zvērkopības ēkas                     | m <sup>2</sup> | 260 |
|                                             | Šķūņi, nojumes                                | m <sup>2</sup> | 130 |
|                                             | Siltumnīcas                                   | m <sup>2</sup> | 100 |
|                                             | Garāžas                                       | m <sup>2</sup> | 160 |
|                                             | Kūtsmēslu un vircas krātuves                  | m <sup>3</sup> | 80  |
| Palīgēkas                                   | Saimniecības ēkas, garāžas                    | m <sup>2</sup> | 310 |

|  |                             |                |     |
|--|-----------------------------|----------------|-----|
|  | Siltumnīcas, šķūņi, nojumes | m <sup>2</sup> | 160 |
|--|-----------------------------|----------------|-----|

### 3.3. Būvniecības izmaksas inženierbūvēm

Būvniecības izmaksas inženierbūvju tipiem noteiktas 2009. gadā, kad tika apstiprināta pašreiz spēkā esošā inženierbūvju tipu klasifikācija. Informācija tika apzināta no pašvaldībām, būvniecības organizācijām, inženierbūvju apsaimniekotājiem, ostu pārvaldēm, būvniecības un celtniecības portālos pieejamajām ziņām. Noteiktās būvniecības izmaksas tika izskatītas un apspriestas ar Latvijas Būvnieku asociācijas, Latvijas Būvinženiera savienības un Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas pārstāvjiem.

Būvniecības izmaksu aktualizēšanai uz 2022. gadu, tika apstrādāta 2009. gadā apkopotā informācija – izteikta *euro* par attiecīgo mērvienību un indeksēta ar CSP noteikto BII. BII uzrāda, ka būvniecības izmaksas salīdzinājumā ar 2009. gadu ir mainījušās – pieaugums ~ 15% apmērā ir pazemes maģistrālajiem cauruļvadiem un ~ 20% apmērā transporta objektu būvēm.

Aktualizētās būvniecības izmaksas tika nosūtītas inženierbūvju turētājiem izvērtēšanai. Rezultātā aktuālāka informācija par būvniecības izmaksām tika saņemta no:

- AS “Conexus Baltic Grid” – par gāzes pārvades un uzglabāšanas sistēmām;
- AS “Latvenergo” – par ielām, ceļiem, platsliežu dzelzceļiem, maģistrālajiem ūdensapgādes cauruļvadiem, mastiem un torņiem, maģistrālajām sakaru līnijām, elektrosadales pazemes līnijām;
- AS “Augstsprieguma tīkls” un AS “Sadales tīkls” – par elektropārvades līnijām;
- SIA “Tet” – par sakaru kabeļu kanalizācijas cauruļvadiem un maģistrālajām sakaru līnijām;
- Rīgas pašvaldības aģentūras “Rīgas gaisma” – par apgaismes būvēm;
- AS “Gasol” – par sadales sistēmas gāzesvadiem.

Bāzes vērtību noteikšanai uz 2022. gadu izmantota gan inženierbūvju turētāju sniegtā informācija par būvizmaksām, gan indeksētās būvizmaksas uz 2022. gadu (skat. 4. tabulu).

Ministru kabineta 2018.gada 12.jūnija noteikumu Nr.326 “Būvju klasifikācijas noteikumi” 11.punktā tika noteikti jauni inženierbūvju tipi (ledus nobrauciena trases (kods 24120104), nobrauciena trases (kods 24120105), sporta un atpūtas trošu ceļi (kods 24120106), laukumi (kods 24200701), skatu torņi un platformas (kods 24200801), trošu ceļi (kods 24200901)), kuri tiks izmantoti pēc to apjoma rādītāju noteikšanas Ministru kabineta noteikumos Nr.116 “Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”.

2023.gada 28.martā stājās spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr.116 “Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, kuros tika noteikti iepriekš minēto jauno inženierbūvju tipu apjoma rādītāji. Līdz brīdim, kamēr nav saņemta aktualizēta informācija no inženierbūvju turētājiem, jaunus inženierbūvju tipus klasificē un vērtē šādi:

- ledus nobrauciena trases (kods 24120104) un nobrauciena trases (kods 24120105) kā būvju tipu "sporta laukumi un trases ar cieta segumu (kods 24110101)";
- sporta un atpūtas trošu ceļus (kods 24120106) un trošu ceļus (kods 24200901) kā būvju tipu "maģistrālās sakaru līnijas (kods 22130201)";
- laukumus (kods 24200701) atkarībā no seguma veida kā būvju tipu "ielas, ceļi un laukumi ar cieta segumu (kods 21120101)" vai "ielas, ceļi un laukumi ar mīksto segumu (kods 21120102)";
- skatu torņus un platformas (kods 24200801) kā būvju tipu "režģotie torņi un masti (kods 22130101)" vai "čaulveida torņi vai masti (kods 22130102)".

4. tabula. Būvniecības izmaksas indeksētas uz 2022. gadu, EUR/m<sup>2</sup> vai EUR/m<sup>3</sup>

| Tips     | Tipa nosaukums                                                                 | Mērvienība     | Apjoma veids | Būvniecības izmaksas 2022. gads |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------------------------|
| 21110101 | Valsts galvenie autoceļi, reģionālie un vietējie autoceļi                      | m <sup>2</sup> | laukums      | 103                             |
| 21120101 | Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu                                         | m <sup>2</sup> | laukums      | 47                              |
| 21120102 | Ielas, ceļi un laukumi ar mīksto segumu                                        | m <sup>2</sup> | laukums      | 38                              |
| 21210101 | Platsliežu dzelzceļi                                                           | m              | garums       | 439                             |
| 21210201 | Šaursliežu dzelzceļi                                                           | m              | garums       | 321                             |
| 21220101 | Tramvaja sliežu ceļi bez ceļa seguma                                           | m              | garums       | 312                             |
| 21220102 | Tramvaja sliežu ceļi ar ceļa segumu                                            | m              | garums       | 453                             |
| 21300101 | Lidlauku skrejceļi un stāvvietas                                               | m <sup>2</sup> | laukums      | 141                             |
| 21410101 | Autoceļa un dzelzceļa dzelzsbetona un metāla laidumu tilti                     | m <sup>2</sup> | laukums      | 1378                            |
| 21410102 | Autoceļa un dzelzceļa koka laidumu tilti                                       | m <sup>2</sup> | laukums      | 551                             |
| 21410201 | Dzelzsbetona, metāla un mūra laidumu gājēju tilti vai virszemes gājēju pārejas | m <sup>2</sup> | laukums      | 1550                            |
| 21410202 | Koka laidumu gājēju tilti                                                      | m <sup>2</sup> | laukums      | 344                             |
| 21410301 | Dzelzceļu estakādes                                                            | m              | garums       | 2239                            |
| 21410302 | Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes                               | m              | garums       | 861                             |
| 21410303 | Gaisa cauruļvadu pārvadu estakādes                                             | m              | garums       | 465                             |
| 21420101 | Transporta un gājēju tuneļi                                                    | m <sup>2</sup> | laukums      | 1636                            |
| 21510101 | Krastmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem                             | m              | garums       | 8783                            |
| 21510102 | Iekšzemes ūdeņu piestātnes                                                     | m              | garums       | 1274                            |
| 21510201 | Moli un viļņlauži                                                              | m              | garums       | 8955                            |
| 21510202 | Jūras ostu piestātnes                                                          | m              | garums       | 9816                            |
| 21520101 | Dambji ar nostiprinātām nogāzēm                                                | m <sup>3</sup> | būvtilpums   | 103                             |
| 21520102 | Dambji bez nogāžu nostiprināšanas                                              | m <sup>3</sup> | būvtilpums   | 26                              |
| 22110101 | Maģistrālie naftas produktu cauruļvadi ar iekšējo diametru 500 mm un lielāku   | m              | garums       | 326                             |
| 22110201 | Pārvades sistēmas gāzesvadi ar iekšējo diametru līdz 300 mm (ieskaitot)        | m              | garums       | 97                              |
| 22110202 | Pārvades sistēmas gāzesvadi ar iekšējo diametru no 300 līdz 600 mm (ieskaitot) | m              | garums       | 161                             |
| 22110203 | Pārvades sistēmas gāzesvadi ar iekšējo diametru, lielāku par 600 mm            | m              | garums       | 667                             |
| 22120101 | Ūdensvadi ar iekšējo diametru no 150 līdz 300 mm (ieskaitot)                   | m              | garums       | 98                              |
| 22120102 | Ūdensvadi ar iekšējo diametru no 300 līdz 600 mm (ieskaitot)                   | m              | garums       | 153                             |
| 22120103 | Ūdensvadi ar iekšējo diametru no 600 līdz 900 mm (ieskaitot)                   | m              | garums       | 379                             |
| 22120104 | Ūdensvadi ar iekšējo diametru, lielāku par 900 mm                              | m              | garums       | 571                             |
| 22130101 | Režģotie torņi un masti                                                        | m              | augstums     | 1209                            |
| 22130102 | Čaulveida torņi vai masti                                                      | m              | augstums     | 1550                            |
| 22130103 | Torņi ar augstumu, lielāku par 300 m                                           | m              | augstums     | 6854                            |
| 22130201 | Maģistrālās sakaru līnijas                                                     | m              | garums       | 25                              |
| 22140101 | 330 kilovoltu gaisvadu elektrolīnijas                                          | m              | garums       | 400                             |
| 22140102 | 110 kilovoltu gaisvadu elektrolīnijas                                          | m              | garums       | 300                             |
| 22140201 | 330 kilovoltu pazemes kabeļu elektrolīnijas                                    | m              | garums       | 1700                            |
| 22140202 | 110 kilovoltu pazemes kabeļu elektrolīnijas                                    | m              | garums       | 1000                            |
| 22140301 | Vidussprieguma 6, 10 un 20 kilovoltu gaisvadu elektrolīnijas                   | m              | garums       | 16                              |

|          |                                                                                                                                    |                |          |      |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|------|
| 22140302 | Zemsprieguma gaisvadu elektrolīnijas                                                                                               | m              | garums   | 13   |
| 22140401 | 6, 10 un 20 kilovoltu pazemes kabeļu elektrolīnijas                                                                                | m              | garums   | 31   |
| 22140402 | Zemsprieguma kabeļu elektrolīnijas                                                                                                 | m              | garums   | 23   |
| 22210101 | Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru līdz 150 mm (ieskaitot)                                                     | m              | garums   | 139  |
| 22210102 | Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru no 150 līdz 400 mm (ieskaitot)                                              | m              | garums   | 245  |
| 22210103 | Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru, lielāku par 400 mm                                                         | m              | garums   | 408  |
| 22210201 | Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru līdz 150 mm (ieskaitot)                                                     | m              | garums   | 139  |
| 22210202 | Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru no 150 līdz 400 mm (ieskaitot)                                              | m              | garums   | 245  |
| 22210203 | Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru, lielāku par 400 mm                                                         | m              | garums   | 408  |
| 22220101 | Ūdens ieguves urbumi vai grodu akas                                                                                                | m              | dziļums  | 98   |
| 22220201 | Ūdenstorni ar ūdens rezervuāra ietilpību līdz 200 m <sup>3</sup> (ieskaitot)                                                       | m <sup>3</sup> | tilpums  | 212  |
| 22220202 | Ūdenstorni ar ūdens rezervuāra ietilpību lielāku par 200 m <sup>3</sup>                                                            | m <sup>3</sup> | tilpums  | 163  |
| 22220301 | Ūdensvadu tīkli ar cauruļu iekšējo diametru līdz 350 mm (ieskaitot)                                                                | m              | garums   | 158  |
| 22220302 | Ūdensvadu tīkli ar cauruļu iekšējo diametru, lielāku par 350 mm                                                                    | m              | garums   | 375  |
| 22220401 | Termofikācijas, tvaika un kondensāta cauruļvadi siltumtrašu kanālos ar iekšējo diametru līdz 300 mm (ieskaitot) un siltumizolāciju | m              | garums   | 106  |
| 22220402 | Termofikācijas, tvaika un kondensāta cauruļvadi siltumtrašu kanālos ar iekšējo diametru, lielāku par 300 mm, un siltumizolāciju    | m              | garums   | 302  |
| 22220403 | Virszemes termofikācijas un tvaika cauruļvadi ar siltumizolāciju                                                                   | m              | garums   | 180  |
| 22220404 | Bezkanāla pazemes siltumtīklu cauruļvadi ar iekšējo diametru līdz 500 mm (ieskaitot) un siltumizolāciju                            | m              | garums   | 310  |
| 22220405 | Bezkanāla pazemes siltumtīklu cauruļvadi ar iekšējo diametru, lielāku par 500 mm, un siltumizolāciju                               | m              | garums   | 604  |
| 22220501 | Ūdens gradētavas                                                                                                                   | m <sup>3</sup> | tilpums  | 170  |
| 22230101 | Čuguna vai dzelzsbetona kanalizācijas cauruļvadi                                                                                   | m              | garums   | 384  |
| 22230102 | Tērauda cauruļvadu kanalizācijas kolektoru pārejas zem upju gultnēm                                                                | m              | garums   | 522  |
| 22230103 | Keramikas vai plastmasas kanalizācijas cauruļvadi                                                                                  | m              | garums   | 196  |
| 22230201 | Attīrīšanas iekārtu rezervuāri                                                                                                     | m <sup>3</sup> | tilpums  | 76   |
| 22230202 | Attīrīšanas iekārtu baseini                                                                                                        | m <sup>2</sup> | laukums  | 66   |
| 22230203 | Dūņu lauki ar pamatni                                                                                                              | m <sup>2</sup> | laukums  | 65   |
| 22240101 | Sakaru kabeļu kanalizācijas cauruļvadi                                                                                             | m              | garums   | 40   |
| 23020101 | Vēja elektrostacijas                                                                                                               | m              | augstums | 1550 |
| 24110101 | Sporta laukumi un trases ar cieto segumu                                                                                           | m <sup>2</sup> | laukums  | 34   |
| 24110102 | Sporta laukumi un trases ar mīksto segumu                                                                                          | m <sup>2</sup> | laukums  | 16   |
| 24120101 | Tribīnes                                                                                                                           | m <sup>2</sup> | laukums  | 23   |
| 24120102 | Velotreki                                                                                                                          | m <sup>2</sup> | laukums  | 28   |
| 24120103 | Pelddbaseini                                                                                                                       | m <sup>2</sup> | laukums  | 196  |
| 24120104 | Ledus nobrauciena trases                                                                                                           | m <sup>2</sup> | laukums  | 34   |
| 24120105 | Nobrauciena trases                                                                                                                 | m <sup>2</sup> | laukums  | 34   |

|          |                                                                                                                 |                |            |      |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------|
| 24120106 | Sporta un atpūtas trošu ceļi                                                                                    | m <sup>2</sup> | laukums    | 25   |
| 24200101 | Ķieģeļu dūmeņi                                                                                                  | m              | augstums   | 2448 |
| 24200102 | Dzelzsbetona dūmeņi                                                                                             | m              | augstums   | 7833 |
| 24200103 | Metāla dūmeņi                                                                                                   | m              | augstums   | 196  |
| 24200201 | Baseini                                                                                                         | m <sup>2</sup> | laukums    | 65   |
| 24200301 | Elevatoru un graudu pārstrādes (pirmapstrādes) uzņēmumu tvertnes graudu piegādāšanai transportam un atkritumiem | m <sup>3</sup> | būvtilpums | 73   |
| 24200401 | Apgaismošanas līnijas ar balstiem un lampām                                                                     | m              | garums     | 100  |
| 24200501 | Žogi bez cokola ar koka, klūgu pinuma vai cita līdzīga materiāla pildījumu                                      | m <sup>2</sup> | laukums    | 27   |
| 24200502 | Žogi bez cokola ar metāla, stikla vai cita līdzīga materiāla pildījumu                                          | m <sup>2</sup> | laukums    | 27   |
| 24200503 | Žogi ar cokolu un koka klūgu pinuma, metāla, stikla vai cita materiāla pildījumu                                | m <sup>2</sup> | laukums    | 33   |
| 24200504 | Mūra, betona vai dzelzsbetona žogi                                                                              | m <sup>2</sup> | laukums    | 38   |
| 24200701 | Laukumi                                                                                                         | m <sup>2</sup> | laukums    | 47   |
| 24200801 | Skatu torņi un platformas                                                                                       | m              | augstums   | 1209 |
| 24200901 | Trošu ceļi                                                                                                      | m              | garums     | 25   |

#### 4. Būvniecības izmaksu un nekustamo īpašumu darījuma cenu attiecība

Salīdzināt ēku tipu vērtības starp atšķirīgām nekustamā īpašuma grupām tikai ar būvniecības izmaksu starpniecību nevar, jo papildus jāņem vērā, ka dažādas īpašumu grupas nekustamā īpašuma tirgū “uzvedas” atšķirīgi. Gadījumā, ja nekustamā īpašuma grupā nav neviena ēku tipa, kuram iespējams noteikt bāzes vērtību ar darījumu salīdzināšanas metodi, lai veiktu būvniecības izmaksu salīdzinājumu ar citu īpašuma grupu, ir jāveic papildus analīze.

Nepieciešams veikt analīzi par to, kāda ir attiecīgās īpašuma grupas objektu darījuma cenu un būvniecības izmaksu attiecība. Šādu analīzi iespējams veikt tikai valsts griezumā un uz visu īpašumu grupu kopumā, jo pirkumu darījumu skaits ir ierobežots.

Tirgus cenu un būvniecības izmaksu vidējās attiecības valstī nosaka no tirgus datiem ar darījuma objekta sastāvu – zeme ar ēkām. Visiem analīzē izmantajamiem tirgus datiem aprēķina ēkas vienas vienības tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvniecības izmaksu attiecību. Visu valsts teritoriju, kur ir reģistrēti analīzē izmantotie tirgus dati, sadala teritorijās, ievērojot šādus nosacījumus:

- notikušo darījumu skaits katrā teritorijā ir ne mazāk par 30;
- teritorijā ir apvienotas vairākas teritoriālas vienības ar līdzīgu ēkas tipa cenu līmeni.

Katrā teritorijā izrēķina ēkas vienas vienības tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvizmaksas attiecības 10% nogrieztu vidējo vērtību (rēķina kā vidējo vērtību no pieaugošā secībā sakārtotas datu kopas, neizmantojot 10% elementus no datu kopas abiem galiem, lai neietekmētos no izteikti atšķirīgām vērtībām).

Visās teritorijās aprēķina ietekmes koeficientus (svarus), attiecinot teritorijā Kadastra IS datu bāzē reģistrēto noteikta ēkas tipa ēku skaitu pret kopējo šī ēkas tipa ēku skaitu, kas reģistrēti Kadastra IS datu bāzē visās apskatāmās teritorijās.

Pareizinot ietekmes koeficientu ar ēkas vienas vienības tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvizmaksas attiecības 10% nogrieztu vidējo vērtību un saskaitot iegūtos lielumus pa visām teritorijām, iegūst vienas vienības tirgus cenu un attiecīgo ēku tipu būvniecības izmaksu vidējo procentuālo attiecību noteiktajam ēkas tipam (vai ēku tipu grupai) valstī kopumā.

Vērtību bāzes izstrādei ar atskaites punktu 2022. gada 1. jūlijs, tika analizēta tirgus informācija par darījumiem ar darījuma sastāvu zeme ar ēkām laika periodā sākot no 2017.

gada 1. janvāra, sadalot darījumus pa īpašumu grupām: dzīvojamās mājas, komercēkas, sabiedriskās ēkas, ražošanas ēkas un lauksaimniecības ēkas. Izvērtējot darījumus, derīgie dati tika iedalīti teritoriju grupās atkarībā no plānošanas reģiona (noteikti ar 2021. gada 22. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.418 „Noteikumi par plānošanas reģionu teritorijām”), izņemot Rīgas plānošanas reģionu, kas vērtēšanas vajadzībām ir sadalīts detalizētāk divās daļās, un katras grupas ietvaros aprēķināta 1 m<sup>2</sup> cenas un 2022. gada indeksēto būvniecības izmaksu attiecību 10% nogrieztā vidējā vērtība un ietekmes koeficients no kadastra datiem (svari).

Tirgus darījumu atlasei izmantotie pieņēmumi:

- ēkas fiziskais nolietojums ir līdz 50% (dzīvojamo māju grupai – līdz 60%),
- ēkas 1 m<sup>2</sup> vērtība darījumā lielāka par 10 EUR,
- īpašuma sastāvā ietilpstošā meža īpatsvars ir ne lielāks kā 20% no kopējās zemes platības,
- īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes platība ir samērīga attiecīgā objekta uzturēšanai.

Analīzē izmantoto darījumu skaits pa nekustamo īpašumu grupām un analīzes rezultātā iegūtās attiecības apkopotas 5. tabulā.

*5. tabula. Tirgus cenu un Būvniecības izmaksu vidējā svērtā attiecība valstī*

| Nekustamo īpašumu grupa | Izmantoto darījumu skaits | Tirgus cenu un Būvniecības izmaksu vidējā svērtā attiecība valstī |                                           |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                         |                           | Vidējā svērtā attiecība valstī                                    | Vidējā attiecība Rīgā, Jūrmalā un Pierīgā |
| Dzīvojamās mājas        | 10464                     | 0.89                                                              | 1.6                                       |
| Komercēkas              | 950                       | 0.71                                                              | 1.5                                       |
| Sabiedriskās ēkas       | 88                        | 0.39                                                              | 0.7                                       |
| Ražošanas ēkas          | 764                       | 0.26                                                              | 0.5                                       |
| Lauksaimniecības ēkas   | 148                       | 0.09                                                              | 0.2                                       |

Analīze parāda, ka ir ievērojama atšķirība starp īpašumu grupu un būvniecības izmaksu savstarpējām attiecībām. Sabiedrisko objektu un ražošanas objektu būvniecības izmaksu attiecības pret tirgu ir aptuveni uz pusi zemākas salīdzinājumā ar dzīvojamo vai komercēku grupu būvniecības izmaksām valstī. Ja analizē tikai Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas pašvaldību darījumu cenu un būvniecības izmaksu attiecības, tad skaitliski attiecības ir lielākas, bet proporcionālā savstarpējā attiecība saglabājas.

Minētās attiecību likumsakarības tiek izmantotas, lai savstarpēji varētu salīdzināt ēkas starp dažādām īpašumu grupām. Piemēram, lai noteiktu kāda ir savstarpējā vērtību sakarība starp sabiedriskās grupas ēku un komercēku vērtībām, tad attiecīgo ēku tipu būvniecības izmaksas vispirms jāsapareizina ar attiecīgās īpašumu grupas attiecību un tikai tad tās var savstarpēji salīdzināt. Pēc šāda principa ir noteikts, ka komercēku grupā ietilpstošo medicīnas ēku un biroju ēku vienas vienības vērtību attiecība ir aptuveni 0.5, bet lauksaimniecības ēku (Kūti un zvērkopības ēkas) un ražošanas ēku vienas vienības vērtību attiecība ir aptuveni 0.2.

No būvniecības izmaksu rādītājiem noteiktās vērtību sakarības starp dažādiem ēku tipiem ir kā orientējošs rādītājs un to piemēro gadījumos, kad nav citas informācijas, kas raksturo vērtību. Vērtību zonās, kurās var pamatot ēku vērtību bāzi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tā tiek izmantota kā prioritāra.

## 5. Pamatprincipi nedzīvojamo ēku vērtību bāzes izstrādei

### 5.1. Būvniecības izmaksu izmantošana ēku vērtību bāzes izstrādē

Būvniecības izmaksas masveida vērtēšanā nelieto kā absolūto skaitli, bet tikai ēku apakšgrupu savstarpējo vērtību salīdzināšanai. Vienas nekustamā īpašuma grupas ietvaros būvniecības izmaksas pielieto kā tiešās proporcionalitātes rādītāju, lai savstarpēji salīdzinātu dažādo apakšgrupu ēkas. Ja attiecīgajā nekustamā īpašuma grupā ir ēku tips, kuram bāzes vērtība noteikta no pirkuma darījumiem, tad, izmantojot būvniecības izmaksu un no tirgus noteiktās ēku apakšgrupas bāzes vērtības attiecību, proporcionāli iespējams noteikt arī pārējo ēku apakšgrupu bāzes vērtības attiecīgajā īpašuma grupā.

Piemēram, ja no pirkumu darījumu informācijas zināms, ka attiecīgajā vērtību zonā ražošanas ēku bāzes vērtība ir 100 Eur/m<sup>2</sup>, tad izmantojot būvniecības izmaksu attiecību, var pieņemt, ka noliktavu ēkām bāzes vērtība šajā zonā būtu par 20% zemāka, jo būvniecības izmaksu attiecība ir 0.8. Būvniecības izmaksu proporcijas tiek izmantotas gadījumiem, kad nav citas pamatojošās informācijas un zona ir ar “klasisku” ražošanas objektu apbūvi, kur noliktavu ēkas ir kā ražošanu atbalstošais objekts. Savukārt, vērtību zonās, kur noliktavu ēkas ir kā patstāvīgs objekts, piemēram lielās tirdzniecības noliktavas, bāzes vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju – izvērtējot vērtību ietekmējošos faktorus starp objektiem, kuriem vērtība ir zināma.

Būvniecības izmaksu proporciju bāzes vērtības noteikšanai izmanto, ja nav citas pamatojošās informācijas, jo masveida vērtēšanas automatizētai nodrošināšanai bāzes vērtības ir jānosaka pilnīgi visās zonās – arī tādās, kur attiecīgo apakšgrupu objektu nemaz nav.

### 5.2. Būvniecības izmaksu sakarības nedzīvojamām ēkām

Lai noteiktu starp ēku apakšgrupām piemērojamo attiecību konkrētajā īpašuma grupā, tika analizētas attiecības gan starp būvniecības izmaksām, kas iegūtas no BIS, gan starp tām, kas iegūtas vēsturiskās izmaksas indeksējot ar CSP indeksiem uz 2022. gadu. Papildus starp būvniecības izmaksām noteiktā attiecība tiek pārbaudīta, analizējot pirkumu darījumu attiecības zonās, kurās ir bijuši tādu objektu darījumi.

Analīzes rezultātā noteikti koeficienti ēku bāzes vērtību savstarpējai salīdzināšanai vienas grupas ietvaros gadījumos, kad trūkst pirkumu darījumu informācijas. Analīzes rezultātā iegūtās attiecības apkopotas 6. tabulā.

*6. tabula. Koeficienti ēku bāzes vērtību savstarpējai salīdzināšanai*

| Ēku grupa                                  | Ēku apakšgrupa                                | Attiecība   | Apakšgrupa pret kuru salīdzina |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas | Sociālās dzīvojamās mājas                     | <b>0.80</b> | Daudzdzīvokļu (6-9) mājas      |
| Komerceķas                                 | Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas     | <b>0.85</b> | Biroju ēkas                    |
|                                            | Atpūtas ēkas ar daļēju vai bez labiekārtojuma | <b>0.80</b> |                                |
|                                            | Tirdzniecības ēkas                            | <b>1.00</b> |                                |
| Publiskās ēkas                             | Medicīnas ēkas                                | <b>0.50</b> | Biroju ēkas                    |
|                                            | Izklaides ēkas                                | <b>0.80</b> |                                |

|                                                                  |                                           |      |                            |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------|----------------------------|
|                                                                  | Staciju un sakaru ēkas                    | 1.00 | Medicīnas ēkas             |
|                                                                  | Apjuntas estrādes                         | 0.15 |                            |
|                                                                  | Muzeji un bibliotēkas                     | 0.90 |                            |
|                                                                  | Izglītības ēkas                           | 1.10 |                            |
|                                                                  | Sporta ēkas                               | 0.80 |                            |
|                                                                  | Kulta ēkas                                | 1.40 |                            |
|                                                                  | Aizsardzības un drošības iestāžu ēkas     | 0.70 |                            |
| Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas                      | Gaisa un dzelzceļa satiksmes apkopes ēkas | 0.85 | Ražošanas ēkas             |
|                                                                  | Garāžas                                   | 0.80 |                            |
|                                                                  | Elektroenerģijas ēkas                     | 1.00 |                            |
|                                                                  | Ūdens attīrīšanas ēkas                    | 1.00 |                            |
|                                                                  | Noliktavas                                | 0.80 |                            |
| Lauksaimniecības ēkas salīdzinājumā ar kūtīm un zvērkopības ēkām | Lauksaimniecības noliktavas               | 2.00 | Kūtis un zvērkopības ēkas  |
|                                                                  | Šķūņi, nojumes                            | 0.60 |                            |
|                                                                  | Siltumnīcas                               | 0.70 |                            |
|                                                                  | Garāžas                                   | 0.70 |                            |
| Palīgēkas                                                        | Siltumnīcas, šķūņi, nojumes               | 0.50 | Saimniecības ēkas, garāžas |

## 6. Būvniecības izmaksu izmantošana inženierbūvju vērtību bāzes izstrādē

Inženierbūvju tipu bāzes vērtības atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem nosaka analizējot:

- informāciju par inženierbūves tiešajām būvniecības izmaksām;
- CSP publicētos būvniecības izmaksu indeksus un apkopotās vidējās būvniecības resursu cenas;
- tiešo būvniecības izmaksu un būvju klasifikācijā ietverto rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu vidējā tirgus cenu līmeņa attiecību valstī.

Vērtēšanas noteikumi nosaka, ka inženierbūvju tipiem, kuriem nav pieejamas attiecīgā vērtību bāzes izstrādes perioda būvniecības izmaksas, bāzes vērtību noteikšanai izmanto pēdējās ar Ministru kabineta noteikumiem apstiprinātās inženierbūvju tipu bāzes vērtības, ņemot vērā CSP noteiktos būvniecības izmaksu indeksus.

Lineārajām inženierbūvēm, kā arī ar lineārajām inženierbūvēm cieši saistītajām punktveida inženierbūvēm bāzes vērtību nosaka kā vienu vidējo vērtību valstī – visās vērtību zonās bāzes vērtības attiecīgajiem tipiem ir vienādas. Bāzes vērtība šai grupai tiek noteikta, būvniecības izmaksām piemērojot noapaļoto noteikto tirgus cenu un būvniecības izmaksu vidējo attiecību koeficientu valstī ( $k=0.3$ ), kas noteikts analizējot ražošanas objektu (rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu) vidējo NĪ tirgus cenu un attiecīgo objektu būvniecības izmaksu savstarpējo attiecību valstī.

Katras būves jaunā projektētā kadastrālā vērtība ir pieejama portālā [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv).

## **Izmantotā literatūra**

### **Normatīvie dokumenti**

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, 22.12.2005.
2. Noteikumi Nr.103 Kadastrālās vērtēšanas noteikumi, 18.02.2020.

Latvijas Standarts LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana”.

### **Nepublicētie materiāli**

3. Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta dati, 02.03.2023.
4. Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma tirgus datu bāze, 02.03.2023.
5. Būvniecības informācijas sistēma BIS, [www.bis.gov.lv](http://www.bis.gov.lv)

### **Interneta resursi**

Būvniecības izmaksu indeksi pa resursu veidiem: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/razotaju-cenas/tabulas/rcb040c-buvniecibas-izmaksu-indeksi-pa>