Vērtējums Nr.: 2026 – 258

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs – Maksātnespējas administrators Gints Puškundzis

Nekustamā īpašuma ar adresi
Burtnieku iela 10, Limbaži,
novērtējums



Darba izpildītājs sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

Limbažos, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Maksātnespējas administratoram Gintam Puškundzim

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

Burtnieku iela 10, Limbaži.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 28.septembrī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepazinusies.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6601 005 0044) un dzīvojamā māja (6601 005 0044 001)
kadastra numurs:	6601 005 0044
novērtējamā objekta platības:	Zeme (6601 005 0044) – 316 m^2 Dzīvojamā māja (6601 005 0044 001) – 52,0 m^2 (VZD Kadastra reģistra informācija)
stāvoklis:	Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
pašreizējā izmantošana:	Netiek izmantots.
labākais izmantošanas veids:	Dzīvojamā māja
infrastruktūra:	Attīstīta.
piekļūšanas iespējas:	Zemes vienība ar adresi Burtnieku iela 10 izvietota pašvaldībai piederošu ielu malā
labierīcības:	Elektrības pieslēguma vieta (nav informācijas par elektrības pieslēguma esamību)
apkārtne:	Komerciāla, sabiedriska rakstura un dzīvojamās ēkas.
teritorijas labiekārtojums:	Bez speciāla labiekārtojuma, zālājs.
galvenie pieņēmumi:	Apsekošanas dienā netika nodrošināta iekštelpu apsekošana, iekštelpu apdares stāvoklis tiek pieņemts kā slikts.
ESG faktoru ietekme: **Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte:** **Atjaunojamo energoresursu izmantošana:**	Nav Energosertifikāts netika iesniegts, BIS sistēmā nav reģistrēts Nav
īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0050 8360 ierakstu, īpašuma tiesības nostiprinātas SIA "AZ Mežs", reģistrācijas numurs 44103045397.
Pasūtītājs:	Maksātnespējas administrators Gints Puškundzis

Atzīmes un aizliegumi īpašumam:

- ✓ Noteikts aizliegums "AZ MEŽS" SIA, reģistrācijas numurs 44103045397, bez AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
- ✓ Atzīme – vērsta 1210,91 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa. Piedzinējs: SIA "Haitek Latvia", reģistrācijas numurs 40103979662. Pamats: Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.90 zvērināta tiesu izpildītāja Naura Miglava 2026.gada 18.marta nostiprinājuma lūgums Nr.03327/090/2026-NOS, Kurzemes rajona tiesas Liepājā tiesneses 2026.gada 16.marta lēmums lietā Nr.3-12/08748-26, kas stājies spēkā nekavējoties.
- ✓ Atzīme - vērsta 22385,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ģertrūdes īpašumi", reģistrācijas numurs 40203186752. Pamats: Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.92 zvērinātas tiesu izpildītājas Līgas Krimas 2026.gada 8.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.06456/092/2026-NOS, 2025.gada 9.aprīļa notariālais izpildu akts (reģ. Nr.2707, izdevējs zvērināta

notāre Ingūna Bobrovska).

Ķīlas tiesība un tās pamats:

- ✓ Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai.Prasītājs: SIA "BONO", reģistrācijas numurs 44103079618 - 1635687.51 EUR. Pamats: 2026.gada 25.marta Vidzemes rajona tiesas lēmums lietā Nr.3-12/17024-26/21.

Tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	-	0.0006	-	ha
- valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	-	0.0316	-	ha
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	-	0.0316	-	ha
- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	-	0.0316	-	ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	-	0.0068	-	ha
- valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	-	0.0316	-	

Reģistrētie apgrūtinājumi novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā nemazina, savukārt apsaimniekojot īpašumu jāievēro noteiktie aizsargjoslu teritoriju apgrūtinājumi – tiesību normās regulētie izmantošanas nosacījumi.

Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums **novērtējuma pasūtītāja vajadzībām.** Vērtējums nedrīkst tikt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs. Bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2026. gada 28.septembris
Vērtēšanas datums:	2026. gada 28.septembris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica : sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Burtnieku iela 10, Limbaži**, tirgus vērtība, noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju, novērtēšanas dienā 2026.gada 28.septembrī, noapaļojot, ir:

EUR 3 300 (trīs tūkstoši pieci simti eiro)

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Burtnieku iela 10, Limbaži,** piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 12 mēnešiem, noteikta 70 % apmērā no tirgus vērtības, novērtēšanas dienā ir:

EUR 2 300 (divi tūkstoši trīs simti eiro)

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicos par sadarbību!

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu. PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".

Saturs.

1.Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Foto fiksācija.

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

5. Objekta vērtējums.

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

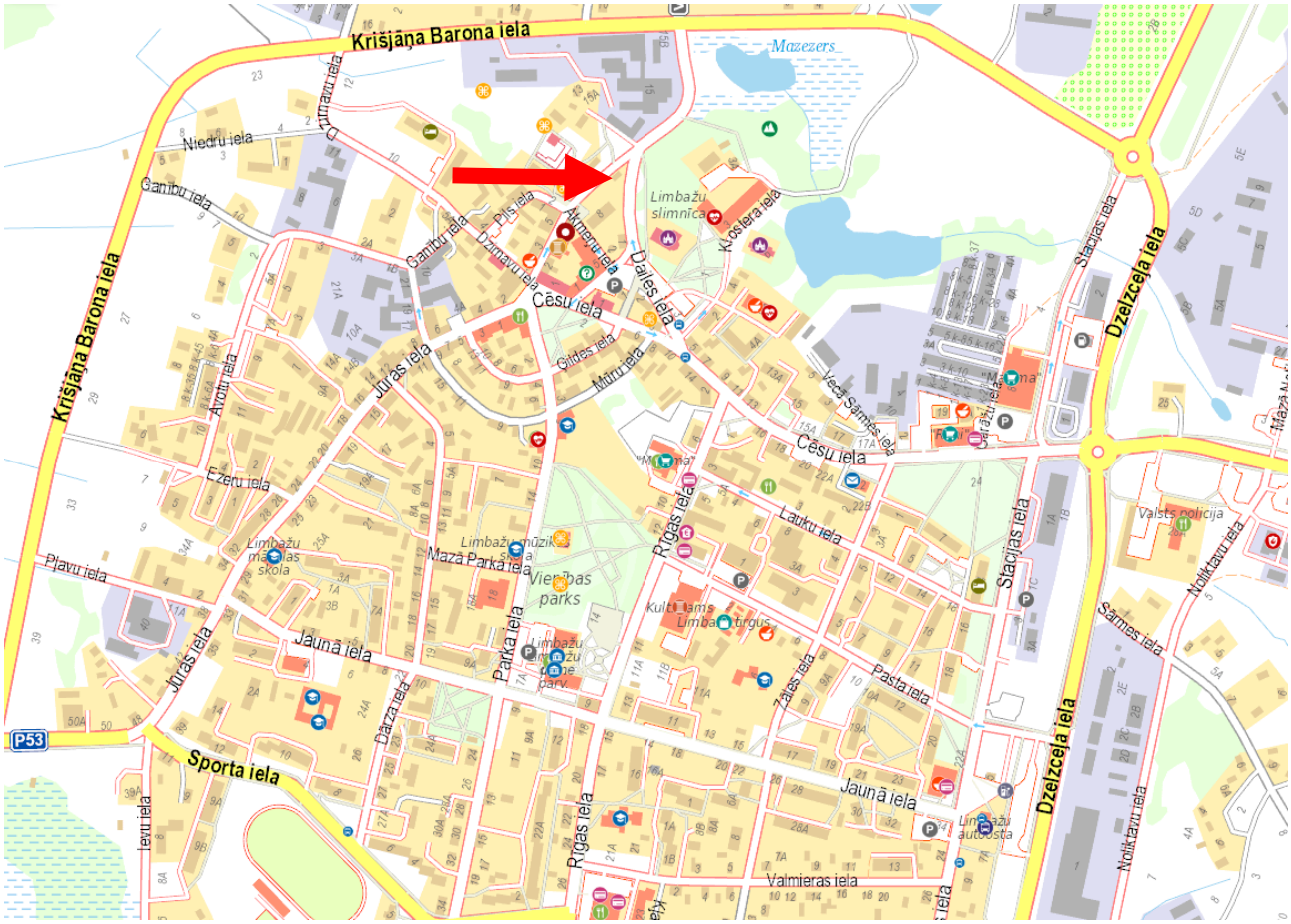
5.3. Objekta vērtības noteikšana.

6. Slēdziens.

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

8. Neatkarības apliecinājums.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.





Vērtējamā objekta fotoattēli










2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Pēdējā gada laikā Limbažos reģistrēts 61 darījums ar dzīvokļu īpašumiem, kur darījumu aktivitāte ir līdzīga kā periodā gadu iepriekš, kad tika reģistrēti 63 darījumi. Cenu kategorijā virs EUR 700/m^2 reģistrēti 11 darījumi, kas ir par vienu vairāk, kā periodā gadu iepriekš. Dārgākais reģistrētais darījums ir par divistabu dzīvokli renovētā ēkā. Par cenu no EUR 600 – 700/m^2 4 darījumi, par cenu no EUR 500 – 600/m^2 – 5 darījumi.
Pieprasījuma struktūra ir palikusi nemainīga, vislielākais pieprasījums ir bijis pēc divu istabu dzīvokļiem, kuri arī ir visvairāk pārdotie, kopumā 38. Vienistabas dzīvokļi – 11, trīs istabu – 9. Četru istabu dzīvoklis pārdots viens par cenu EUR 678/m^2'.
Pēdējā gada laikā Limbažos reģistrēti 22 darījumi ar zemes īpašumiem. Puse no tiem, kopā 11, reģistrēti ar zemes gabaliem privātmāju apbūvei un to cenas ir no 2 līdz 10 EUR/m^2. Seši darījumi reģistrēti ar zemi zem daudzdzīvokļu ēkā, īpašniekiem izpērkot zemes domājamo daļu. Notikuši arī divi darījumi ar zemi ražošanas apbūvei, kur cenas ir ap 3 EUR/m^2.

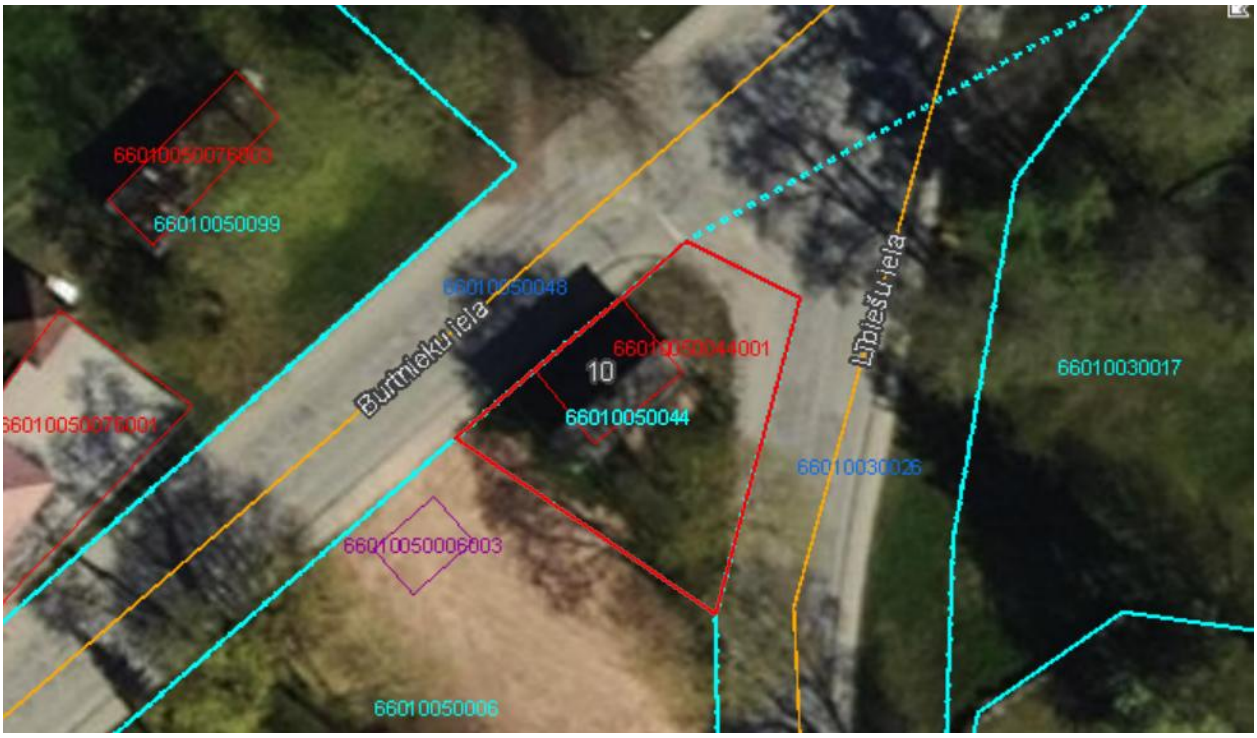
Dzīvojamo māju tirgus kļuvi aktīvāks. Pēdējo divu gadu laikā reģistrēti 17 darījumi ar individuālām dzīvojamām mājām. Cenu diapazons plašs, atkarīgs no pārdoto māju kvalitātes. Dzīvojamās mājas ar nelielu platību un nepieciešamu renovāciju pārdotas par 50 000 – 70 000 EUR, labākas kvalitātes ēkas, bet arī apmierinošā stāvoklī, apdzīvojamas, pārdotas par cenu no 75 000 – 125 000 EUR. Jaunas, labā stāvoklī esošas dzīvojamās mājas Limbažos pēdējo divu gadu laikā nav pārdotas. Limbažos joprojām novērojams jaunu, labu privātmāju piedāvājums tirgū.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

3.1.atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais objekts atrodas Limbažu pilsētas vēsturiskā centra daļā. Izvietots Burtnieku un Lībiešu ielu stūrī ar piebraukšanu no abām šīm ielām un ieeju ēkā no Lībiešu ielas. Tuvākajā apkārtnē sabiedriskie objekti un pirmskara dzīvojamās mājas. Infrastruktūra uzskatāma par labi attīstītu. Burtnieku iela ir vietējās nozīmes iela ar nelielu automašīnu un gājēju plūsmu. Novietojums Limbažos šāda veida dzīvojamo ēku īpašumam tiek vērtēts kā labs jo atrodas pilsētas centrālajā daļā.

3.2.zemes gabala raksturojums



Zemes gabala raksturojums			
Zemes gabala kadastra apzīmējums	6601 005 0044		
Zemes gabala platība, kv.m.	316		
t.sk. ielu sarkanās līnijās	0		
t.sk. apgrūtinājumu platības	316		
Piebraukšana	laba	pašvaldībai piederošas asfalta seguma ielas	
Nožogojums	nav		
Vārti	nav		
Reljefs	līdzens		
Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m	nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni		
Konfigurācija	regulārs četrstūris		
Labiekārtojums	nav		
celiņi	nav		
zālājs	ir	kopts	
koku krūmu apaugums	nav		
laukumi	nav		
Pašreizējā izmantošana	zemes gabals apbūves uzturēšanai		
Atļautais izmantošanas veids	centru apbūves teritorija		
Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija		
Apbūves esamība	Dzīvojamā māja		

Vides sociālo un pārvaldības (VSP) risku apkopojums

Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz tirgus vērtību
Plūdu risks - upju/ ezeru/ strautu pārplūšana	X	0
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti plūdi	X	0
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	X	0
Plūdu risks - vētru radītie riski piekrastes zonās	x	0
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	X	0
1/100 gados	x	0
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	x	0
Zeme/augsne:		
Augsnes erozija	X	0
Krasta erozija (jūras, citas ūdenskrātuves)	X	0
Augsnes degradācija	X	0
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	X	0
Piesārņojums:		
Piesārņojums un piesārņojuma risks	X	0
Vēsturiskais piesārņojums	X	0
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	X	0
Bīstamu objektu tuvums	X	0
Gaisa piesārņojums	X	0
Citi piesārņojuma avoti	X	0
Investīciju nepieciešamība piesārņojumu risku novēršanai/ mazināšanai	X	0
Trokšņa piesārņojums		
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	X	0
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	X	0
Vējš un temperatūra:		
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	X	0
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	X	0
Citi vides faktori		
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	X	0
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	X	0
Citi novērojumi	☐	0
☒ Jā/ Ir ☐ Nē/ Nav	Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums: *0–nav ietekmes; 1–maznozīmīga; 2–nozīmīga; 3 - ir būtiska ietekme*	

3.3. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (6601 005 0044 001)		
Ēkas apjoms	Viena stāva ēka	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1950.	
Apbūves laukums, m²	66,0	
Kopējā platība, m²	52,0	
Iekštelpu platība, m²	52,0	
Pagrabstāvs	2,5	
1.stāva platība	49,5	
2.stāva platība	Nav	
Tilpums, m³	213,0	
Griestu augstums, m	2,8 m, pagrabā 1,6 m	
Ēkas konstruktīvie elementi		
Pamati	Dzelzsbetons	Slikts
Ārsienas, nesošās iekšsienas	Vieglbetons	Slikts
Pārsegumi	Koks	Nav informācijas
Jumta konstrukcija	Koks	Nav informācijas
Jumta segums (vērtējamai daļai)	Azbestcements	Slikts
Apdare		
Ārsienu apdare ēkai	Krāsots	Slikts
Sienas	Nav informācijas	
Griesti	Nav informācijas	
Grīdas	Nav informācijas	
Logi	Daļai ēkas logi aizklāti ar OSB plātnēm	
Ārdurvis	Koks	Slikts
Iekšdurvis	Nav informācijas	
Komunikācijas		
Elektrība	Elektrības pieslēguma vieta, nav informācijas par pieslēguma esamību	
Ūdensapgāde	Nav (VZD Kadastra reģistra informācija)	
Kanalizācija	Nav (VZD Kadastra reģistra informācija)	
Apkure	Krāsns (VZD Kadastra reģistra informācija)	
Gāzes apgāde	Nav	

Apbūves ilgtspēja	
Energoefektivitātes sertifikāta veids	Nav
Sertifikāta derīguma datums	Nav
Energoefektivitāte klase apkurei	Nav
Primārās enerģijas novērtējums	Nav
Viedās mājas vadības sistēma	Nav informācijas
Telpu insolācija un dabiskais apgaismojums	Nav informācijas
Gaisa kondicionēšanas sistēma	Nav informācijas
Ventilācija	Nav informācijas
Gaisa rekuperācijas iekārtas	Nav informācijas
Atbilstība minimālām energoefektivitātes prasībām	Nav informācijas
Atjaunojamā enerģija	
Saules enerģija, karstā ūdens sildīšanai	Nav informācijas
Zemes siltumsūkņa iekārtas apkurei	Nav informācijas
Gaisa siltumsūknis apkurei	Nav informācijas
Vēja enerģija, elektrības ražošanai	Nav
Hidroenerģijas iekārtas elektr. ražošanai	Nav
Saules enerģija, elektrības ražošanai	Nav

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

1. attīstīta infrastruktūra
2. piekļūšanas iespējas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

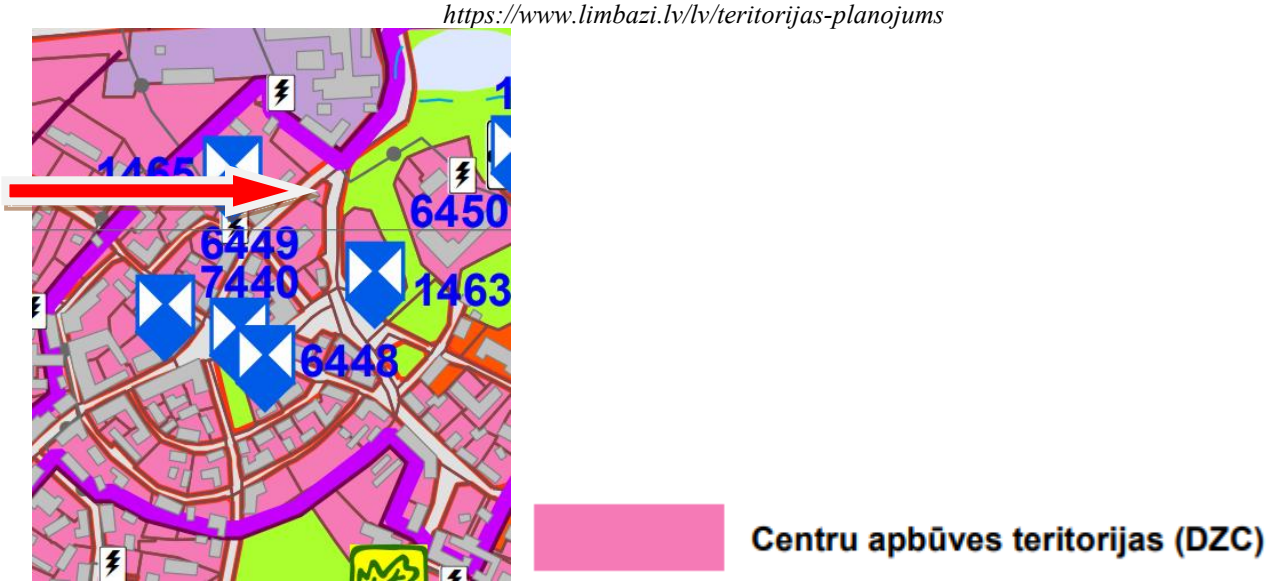
1. slikts apbūves tehniskais stāvoklis,
2. neliela zemes gabala platība,
3. novietojums kvartālā.

5. Objekta vērtējums.
5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)
Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā – saskaņā spēkā esošu ar Limbažu novada teritorijas plānojumu – centru apbūves teritorija

https://www.limbazi.lv/lv/teritorijas-planojums



2) atrašanās vietu (pilsētas centrā),
3) esošo ēkas tehnisko stāvokli (slikts),
4) komunikācijas pieejamību (uz Burtnieku ielas pieejamas pilsētas centrālās komunikācijas),
5) ēkas juridisko statusu (reģistrēta zemesgrāmatā),
7) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato pastāvošās apbūves lietderību un atbilstību esošai situācijai, secināms, ka novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas – dzīvojamā māja.

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.
Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.
Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.
Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.
Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.
Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.
Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:
a) īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,
b) lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),
c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):
- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).
Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.
Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:
a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.
Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.
Vispārējos gadījumos, šādi nekustāmā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu , investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.
Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi

no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.
Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.
Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

V = NOI/R, kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.
Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.
Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezdiska" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.
Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme.
Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.
Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).
Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.
Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits ” labprātīgu ” pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.
Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.
Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.
Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbildīs konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.
Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.
Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.
Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja tirgus vērtības noteikšanā, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem Vidzemē.
Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo izmaksu pieejas zemes komponentes noteikšana dos mazticamu rezultātu, kas skaidrojams ar zemes gabalu darījumu mazskaitlīgumu un pielietojamu korekciju lielumu iespējamo neprecizitāti, izmaksu pieejas ārējā nolietojuma aprēķinam nav nepieciešamo salīdzināmo darījumu objektu vai arī to izmantošana dos mazticamu rezultātu.
Ienākumu pieeja netiek piemērota.

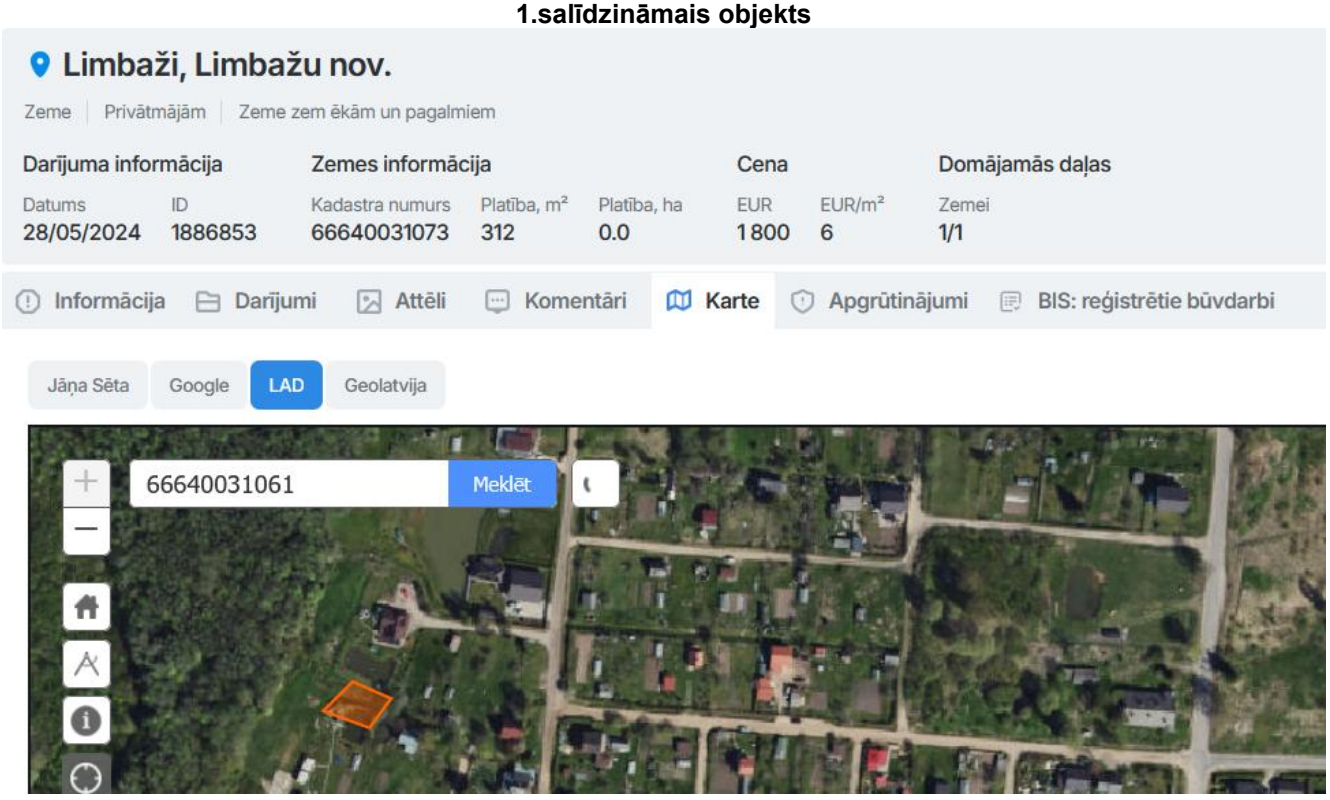
5.3. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemē. Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādejādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādejādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

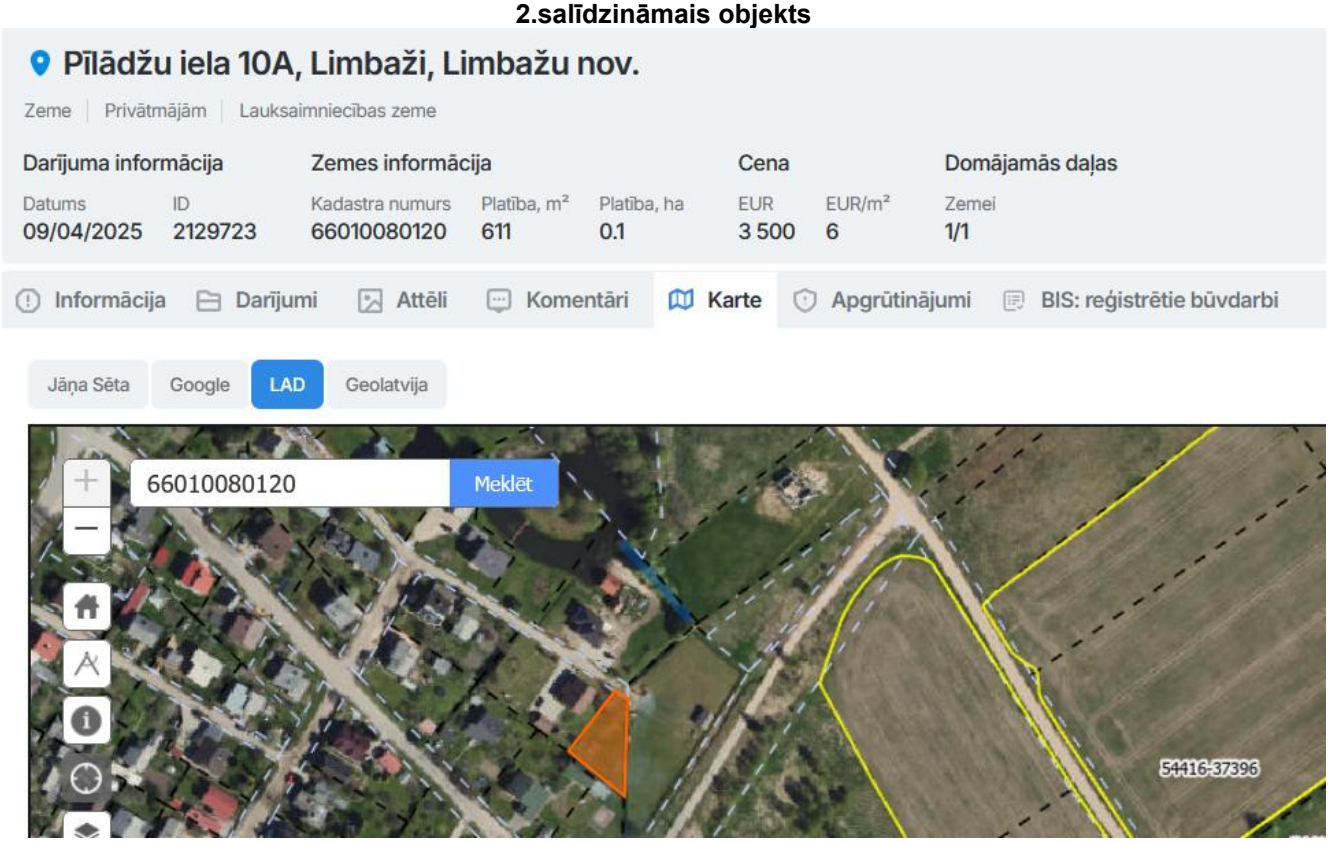
Ņemot vērā apbūves slikto stāvokli, galvenais vērtību veidojošais faktors ir zeme, apbūves esamība tiks iekļauta ar vērtību paaugstinošu faktoru.

Vērtētājam zināmi vairāki līdzīgu objektu (pēc izmantošanas veida, atrašanās vietas un zemes platības) pārdošanas gadījumi vai atrašanās piedāvājumā fakti. Salīdzināšanai izvēlētas trīs pārdoti vai piedāvājumā esoši līdzīgi nekustamie īpašumi:

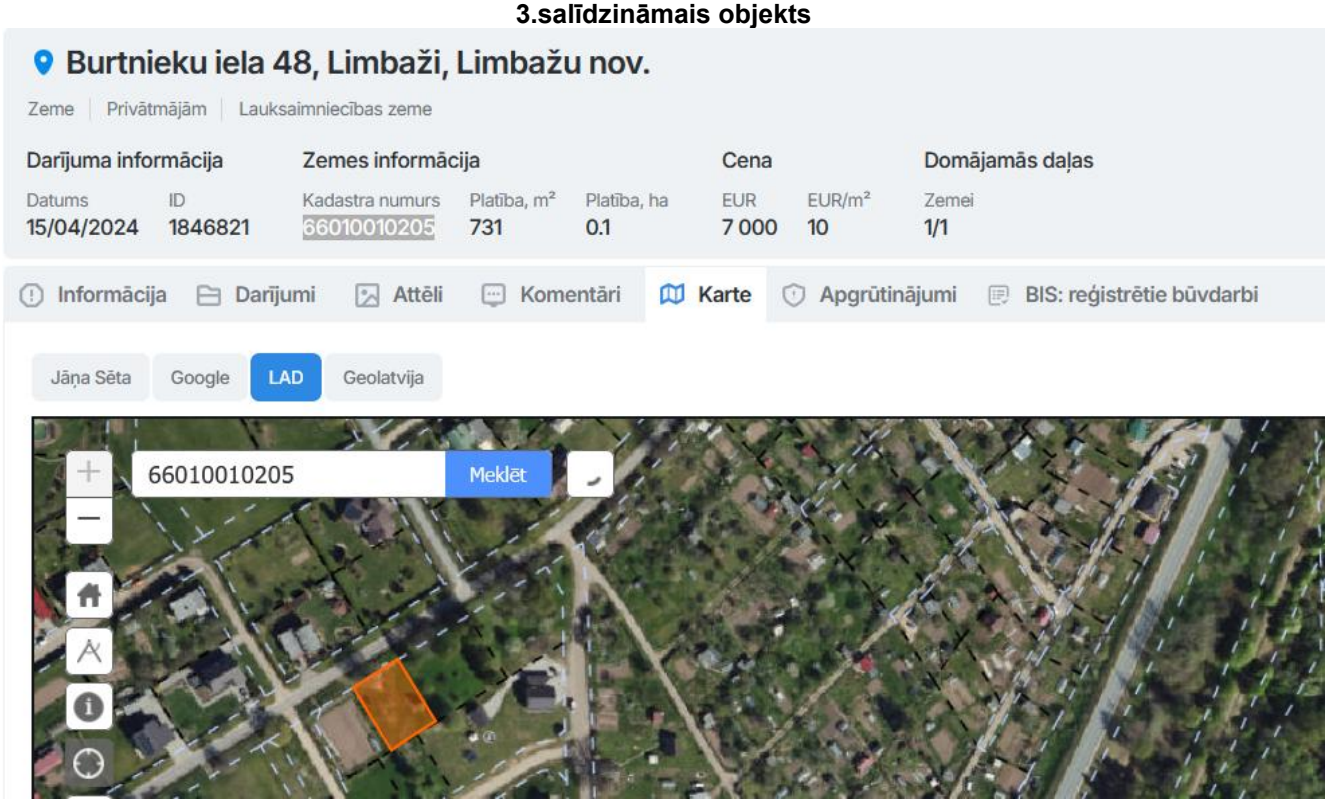
1.salīdzināmais objekts



2.salīdzināmais objekts



3.salīdzināmais objekts



Tirgus vērtības noteikšana

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Limbaži, Limbažu nov.		Pīlādžu iela 10A, Limbaži, Limbažu nov.		Burtnieku iela 48, Limbaži, Limbažu nov.	
Darījuma laiks		05.2025.		04.2025.		04.2024.	
Kadastra numurs		66640031073		66010080120		66010010205	
Darījuma cena, EUR		**1800**		**3500**		**7000**	
Vienības cena, EUR/kv.m.		5.77		5.73		9.58	
Zemes gabala platība, kv.m	316	312		611		731	
Apbūves esamība	dzīvojamā māja	nav		nav		nav	
Inženierkomunikācijas	elektrība	nav		nav		nav	
Atļautā izmantošana	centru apbūve	savrupmāju apbūve		savrupmāju apbūve		savrupmāju apbūve	
Piebraukšana	laba	nav ceļa		laba		laba	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			1800		3500		7000
Īpašuma tiesības		0%	1800	0%	3500	0%	7000
Finansējuma apstākļi		0%	1800	0%	3500	0%	7000
Darījuma apstākļi		0%	1800	0%	3500	0%	7000
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	1800	0%	3500	0%	7000
Darījuma veikšanas laiks		0%	1800	0%	3500	0%	7000
Koriģētā darījuma cena, EUR		1800		3500		7000	
Vienības cena, EUR/kv.m.		5.77		5.73		9.58	
Objekta atrašanās vietas faktors		10%	0.58	8%	0.46	-5%	-0.48
Novietojums, infrastruktūra		5%		5%		0%	
Novietojums kvartālā		0%		-2%		-5%	
Apkārtnes ietekme		5%		5%		0%	
Dabas faktors		0%		0%		0%	
Zemes gabala platības faktors		0%	0.00	5%	0.29	6%	0.57
Piebraucamo ceļu faktors		10%	0.58	3%	0.17	0%	0.00
Inženierkomunikāciju līmenis, pieejamība		10%	0.58	10%	0.57	0%	0.00
Izmantošanas iespējas		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apbūves ietekmes faktors		***30%***	***1.73***	***30%***	***1.72***	***30%***	***2.87***
Apgrūtinājumu faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Teritorijas stāvoklis		0%	0.00	5%	0.29	0%	0.00
Kopējā korekcija		60%	3.46	61%	3.49	31%	2.97
Koriģētā vienības vērtība, EUR	10.33		9.23		9.22		12.54
Objekta tirgus vērtība, EUR	3,265						

6. Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi **Burtnieku iela 10, Limbaži**, tirgus vērtība, noapaļojot, vērtēšanas brīdī, tas ir 2026. gada 28.septembrī, sastāda:

EUR 3 300 (trīs tūkstoši pieci simti eiro)

Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtētājs pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumu noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 17 lapām un parakstīta ar elektronisko parakstu.
Novērtējuma atskaitei ir pievienoti sekojoši dokumenti:

1) Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110.
2) Nodalījuma noraksts;
3) Izdruka no VZD Kadastra reģistra.

8. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

I.Apeine

Pielikumi



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 110

Ilze Apeine
vārds, uzvārds

230471-10015
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2008. gada 3. janvāra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 4. janvārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 3. janvārim
datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000508360

Kadastra numurs: 66010050044

Burtnieku iela 10, Limbaži, Limbažu nov.

Nodalījuma aktualizēts (07.11.2021., 400001428507) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6601 005 0044. ***Žurn. Nr. 300003279693, lēmums 08.08.2012., tiesnese Anita Grīnberga***		0.0316 ha
2.1. Pievienots patstāvīgs ēku (būvju) nekustamais īpašums Burtnieku iela 10, Limbaži, Limbažu nov. (Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000590962) visā tā sastāvā:		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 66010050044001). ***Žurn. Nr. 300005258766, lēmums 10.12.2020., tiesnese Aija Grāve***		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2012.gada 1. augusta uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.38-17/11696. ***Žurn. Nr. 300003279693, lēmums 08.08.2012., tiesnese Anita Grīnberga***		
2.1. Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: "AZ MEŽS" SIA, reģistrācijas numurs 44103045397.	1	
2.3. Pamats: 2020.gada 19.novembra pirkuma līgums Nr.IEN/2020/2272.		800.00 EUR
2.4. Pamats būves pievienošanai: Vidzemes rajona tiesas tiesneses 2020.gada 6.marta lēmums (žurnāla Nr.300005079584), likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14.pants. ***Žurn. Nr. 300005258766, lēmums 10.12.2020., tiesnese Aija Grāve***		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Noteikts aizliegums bez AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
1.2. Pamats: 2022.gada 12.aprīļa hipotēkas līgums Nr.H22-04. ***Žurn. Nr. 300005591942, lēmums 08.05.2022., tiesnese Jolanta Uminska***
2.1. Atzīme - vērsta 1210.91 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa.Piedzinējs: SIA "Haitek Latvia", reģistrācijas numurs 40103979662.
2.2. Pamats: 2026.gada 18.marta zvērināta tiesu izpildītāja Naura Miglava nostiprinājuma lūgums, 2026.gada 16.marta Kurzemes rajona tiesas tiesneses lēmums lietā Nr.3-12/08748-26. ***Žurn. Nr. 300008539237, lēmums 24.03.2026., tiesnese Lolita Marovska***
3.1. Atzīme - vērsta 22385,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ģertrūdes īpašumi", reģistrācijas numurs 40203186752.
3.2. Pamats: Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.92 zvērinātas tiesu izpildītājas Līgas Krimas 2026.gada 8.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.06456/092/2026-NOS, 2025.gada 9.aprīļa notariālais izpildu akts (reģ. Nr.2707, izdevējs zvērināta notāre Ingūna Bobrovska). ***Žurn. Nr. 300008552209, lēmums 09.04.2026., tiesnese Aija Grāve***

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša būve. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005258766)***	
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005258766)***	0.0064 ha
1.3. Atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005258766)***	0.0316 ha
1.4. Atzīme - valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005258766)***	0.0316 ha
1.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtām. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005258766)***	0.0002 ha
1.6. Pamats: 2012.gada 1. augusta uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.38-17/11696. ***Žurn. Nr. 300003279693, lēmums 08.08.2012., tiesnese Anita Grīnberga*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005258766)***	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300003279693, 07.08.2012). Pamats: 2020.gada 19.novembra pirkuma līgums Nr.IEN/2020/2272.	
1.2. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 (žurnāls Nr.300003279693, 07.08.2012). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. ***Žurn. Nr. 300005258766, lēmums 10.12.2020., tiesnese Aija Grāve***	

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005414653)***	28037.33 EUR
1.2. Pamats: 2021.gada 7.jūnija Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4-17.20.5/17.20.5/56976 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. ***Žurn. Nr. 300005381700, lēmums 28.06.2021., tiesnese Sandra Vītola*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005414653)***	
2.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956.	390000.00 EUR
2.2. Pamats: 2020.gada 10.septembra aizdevuma līgums Nr.AH20-022, 2022.gada 12.aprīļa vienošanās pie aizdevuma līguma Nr.AH20-022, 2022.gada 12.aprīļa hipotēkas līgums Nr.H22-04. ***Žurn. Nr. 300005591942, lēmums 08.05.2022., tiesnese Jolanta Uminska***	
3.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300006583585)***	27582.86 EUR
3.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu nomaksas veicināšanas pārvaldes 2024.gada 2.februāra lēmums Nr.30.4/17.20.2/15012 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. ***Žurn. Nr. 300006554042, lēmums 09.02.2024., tiesnese Aija Grāve*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300006583585)***	
4.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300007647992)***	33037.03 EUR

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
4.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu nomaksas veicināšanas pārvaldes Otrās juridisko personu parādu atgūšanas daļas 2024.gada 10.septembra lēmums Nr.30.4/17.20.2/97193. ***Žurn. Nr. 300007586504, lēmums 18.09.2024., tiesnese Baiba Lielpētere*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300007647992)***	
5.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300008250159)***	19117.20 EUR
5.2. Pamats: 2024.gada 29.novembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4/17.19.3/130636 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. ***Žurn. Nr. 300008072830, lēmums 10.12.2024., tiesnese Lolita Marovska*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300008250159)***	
6.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300008365134)***	4410.52 EUR
6.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 8.jūlija lēmums Nr.30.4/17.20.2/73778 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. ***Žurn. Nr. 300008359365, lēmums 14.07.2025., tiesnese Antra Bušmane*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300008365134)***	
7.1. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 6.1 (300008444761)***	7759.84 EUR
7.2. Pamats: 2025.gada 10.oktobra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.30.4/17.20.2/108506. ***Žurn. Nr. 300008428850, lēmums 22.10.2025., tiesnese Sandra Vītola*** ***Dzēsts*** ***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 6.1 (300008444761)***	
8.1. Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai.Prasītājs: SIA "BONO", reģistrācijas numurs 44103079618.	1635687.51 EUR
8.2. Pamats: 2026.gada 25.marta Vidzemes rajona tiesas lēmums lietā Nr.3-12/17024-26/21. ***Žurn. Nr. 300008544441, lēmums 01.04.2026., tiesnese Sandra Vītola***	

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300005381700, 18.06.2021). Pamats: 2021.gada 10.augusta nostiprinājuma lūgums. ***Žurn. Nr. 300005414653, lēmums 13.08.2021., tiesnese Inese Čakša***	28037.33 EUR
2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1, 3.2, žurnāla Nr. 300006554042, 07.02.2024). Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2024.gada 16.februāra nostiprinājuma lūgums Nr. 30.4/17.20.2/21039. ***Žurn. Nr. 300006583585, lēmums 20.02.2024., tiesnese Aija Grāve***	27582.86 EUR
3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.4.1, 4.2, žurnāla Nr. 300007586504, 13.09.2024). Pamats: 2024.gada 23.septembra nostiprinājuma lūgums. ***Žurn. Nr. 300007647992, lēmums 26.09.2024., tiesnese Inese Kiršteine***	33037.03 EUR
4.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.5.1, 5.2, žurnāla Nr. 300008072830, 02.12.2024).Pamats: 2025.gada 27.janvāra nostiprinājuma lūgums Nr.30.4/17.19.3/9772. ***Žurn. Nr. 300008250159, lēmums 31.01.2025., tiesnese Sandra Vītola***	19117.20 EUR
5.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.6.1, 6.2, žurnāla Nr.300008359365, 09.07.2025).Pamats: 2025.gada 16.jūlija nostiprinājuma lūgums. ***Žurn. Nr. 300008365134, lēmums 24.07.2025., tiesnese Lolita Marovska***	4410.52 EUR

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
6.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.7.1, 7.2, žurnāla Nr. 300008428850, 15.10.2025).Pamats: 2025.gada 6.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.30.4/17.20.2/117791. ***Žurn. Nr. 300008444761, lēmums 11.11.2025., tiesnese Sandra Vītola***	7759.84 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS https://ozols.gov.lv/pub

Informācijas prasītājs: Gints Puškundzis (e-lug). Pieprasījums izdarīts 08.07.2026 19:42:17.

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

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66010050044	Burtnieku iela 10	0.0316 ha	100000508360	-	Limbaži, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2718	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7102	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	2718	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	2718	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7102	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	2718	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

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
66010050044	1/1	Burtnieku iela 10, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0316
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
66010050044001	1/1	Burtnieku iela 10, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0316
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0316
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0316	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0006	ha
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.0316	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0316	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras piemineklī pilsētās	0.0316	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0068	ha
-	14.12.2025	7314010202	valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	0.0316	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Ilze Vikmane	15.06.2012

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
66010050044001	1/1	Burtnieku iela 10, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	52.0
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1950
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	21.10.2008

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	52
Lietderīgā platība (kv.m.):	52
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	52
Dzīvokļu platība (kv.m.):	52
Dzīvojamā platība (kv.m.):	24.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	27.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
66010050044001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	21.10.2008
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	52
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	52
Dzīvokļu platība (kv.m.):	52
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	24.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	27.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	15.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	9.0	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	0.8	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	0.9	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	3.3	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	4.3	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	15.5	-
8	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.6	-	-	2.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	213.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	66.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde

Mantojuma apliecība	16.12.2008	7015	Vidzemes apgabaltiesa zvērināts notārs Dace Ozoliņa
Dāvinājuma līgums	06.06.1994	1156	Vidzemes apgabaltiesa zvērināts notārs Dace Ozoliņa

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1950
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1950
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1950
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1950

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde. Centralizētā		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
44103045397	"AZ MEŽS" SIA	1/1	juridiska persona	66010050044	"Jaunkarnas", Limbažu pag., Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	10.12.2020	-
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	08.08.2012	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.07.2012	-	VAS Valsts nekustamie īpašumi pilnvarota persona
Cita veida dokuments	27.06.2012	92	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Zemes robežu plāns mērogā 1:250	16.06.2012	-	Mērnieks Ilze Rika (sertifikāta Nr.BB-281)
Apgrūtinājumu plāns	16.06.2012	-	Mērnieks Ilze Rika (sertifikāta Nr.BB-281)
Situācijas plāns	16.06.2012	-	Mērnieks Ilze Rika (sertifikāta Nr.BB-281)
Robežas noteikšanas akts	16.06.2012	-	Mērnieks Ilze Rika (sertifikāta Nr.BB-281)
Robežas apsekošanas akts	15.06.2012	-	Mērnieks Ilze Rika (sertifikāta Nr.BB-281)
Ministru kabineta rīkojums	19.10.2011	538	Ministru kabinets
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	15.12.2010	8-1/1894	Limbažu novada pašvaldība
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	05.10.2010	15-22-V1/272	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297;27 42.	Ministru kabinets
Cita veida dokuments	26.11.2009	14 32.	Limbažu novada dome
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	18.12.2001	-	Limbažu pilsētas dome

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