Vērtējums Nr.: 2026 – 120

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs – Limbažu novada pašvaldība

Nekustamā īpašuma ar adresi
# Jūras iela 14B, Limbaži, Limbažu novads
novērtējums



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

Limbažos,

Dokumenta datums ir tā
elektroniskās parakstīšanas datums

Limbažu novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu zemes gabalu ar adresi:

**Jūras iela 14B, Limbaži, Limbažu novads.**

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 13.aprīlī.

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

| | |
|---|---|
| **Adrese:** | Jūras iela 14B, Limbaži, Limbažu novads, LV 4001 |
| **Nosaukums:** | Jūras iela 14B |
| **Novērtējamais objekts sastāv no:** | Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6601 004 0081) 287 $m^2$ platībā. |
| **kadastra numurs:** | 6601 004 0081 |
| **platības:** | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 6601 004 0081) – 287 $m^2$ |
| **pašreizējā izmantošana:** | No apbūves brīvs zemes gabals. |
| **labākais izmantošanas veids:** | Zemes gabala pievienošana blakus esošam īpašumam Jūras iela 14 |
| **infrastruktūra:** | Attīstīta. |
| **komunikācijas:** | Nav. |
| **piekļūšanas iespējas:** | Caur īpašumu ar adresi Jūras iela 14 un Jūras iela 12 |
| **apkārtne:** | Dzīvojamās mājas. |
| **Nomas līgumi:** | Nav. |
| **Īpašuma tiesības:** | Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0094 3310 ierakstu, īpašnieks Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631. |
| **Pasūtītājs:** | Limbažu novada pašvaldība. |

**VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:**

| | | |
|---|---|---|
| valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis | 0.0286 | ha |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0048 | ha |
| biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija | 0.0287 | ha |
| vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās | 0.0287 | ha |

*Apgrūtinājumi tirgu vērtību neietekmē.*

| | |
|---|---|
| **Vērtējuma uzdevums un mērķis:** | Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums **novērtējuma pasūtītāja vajadzībām**. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām. |

**Izmantotā dokumentācija un informācijas avoti:**

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdruka (www.zemesgramata.lv);
- VZD Kadastra informācijas sistēmas dati;
- www.balticmaps.eu; www.google.lv; www.limbaznovads.lv.

*Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus izmantojis pēc labākās pārliecības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.*

| | |
|---|---|
| **Objekta apsekošanas datums:** | 2026.gada 13.aprīlis |
| **Vērtēšanas datums:** | 2026.gada 13.aprīlis |
| **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 **Jūras iela 14B, Limbaži, Limbažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā ir:

**EUR 1 500 (viens tūkstotis pieci 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.

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

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

**Saturs**

I Novērtējamā objekta novietojuma shēma.

Novērtējamā objekta fotogrāfijas.

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

III Novērtējamā objekta vērtējums.

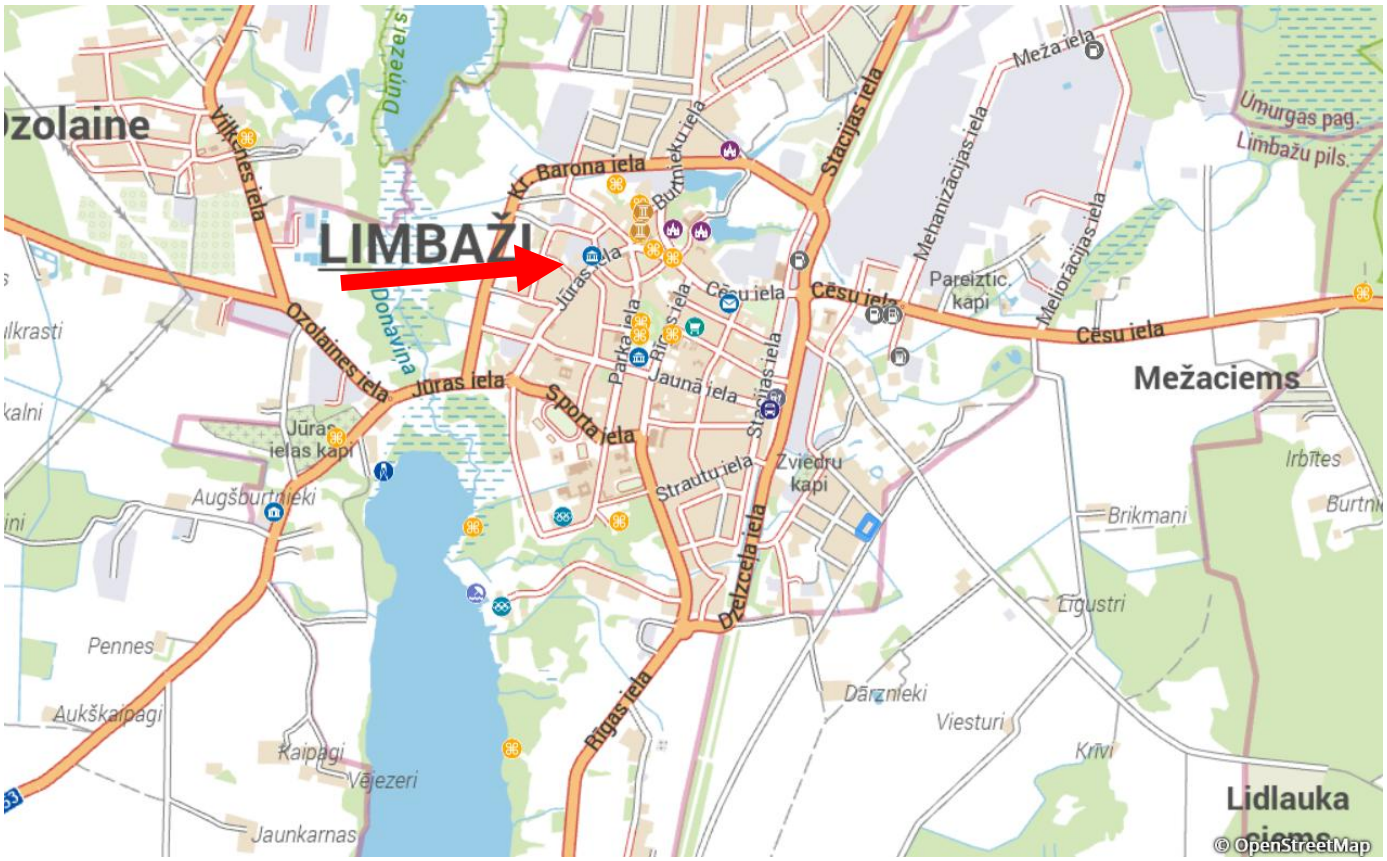
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.
2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.
3. Vērtību ietekmējoši faktori.
4. Vērtības noteikšana.

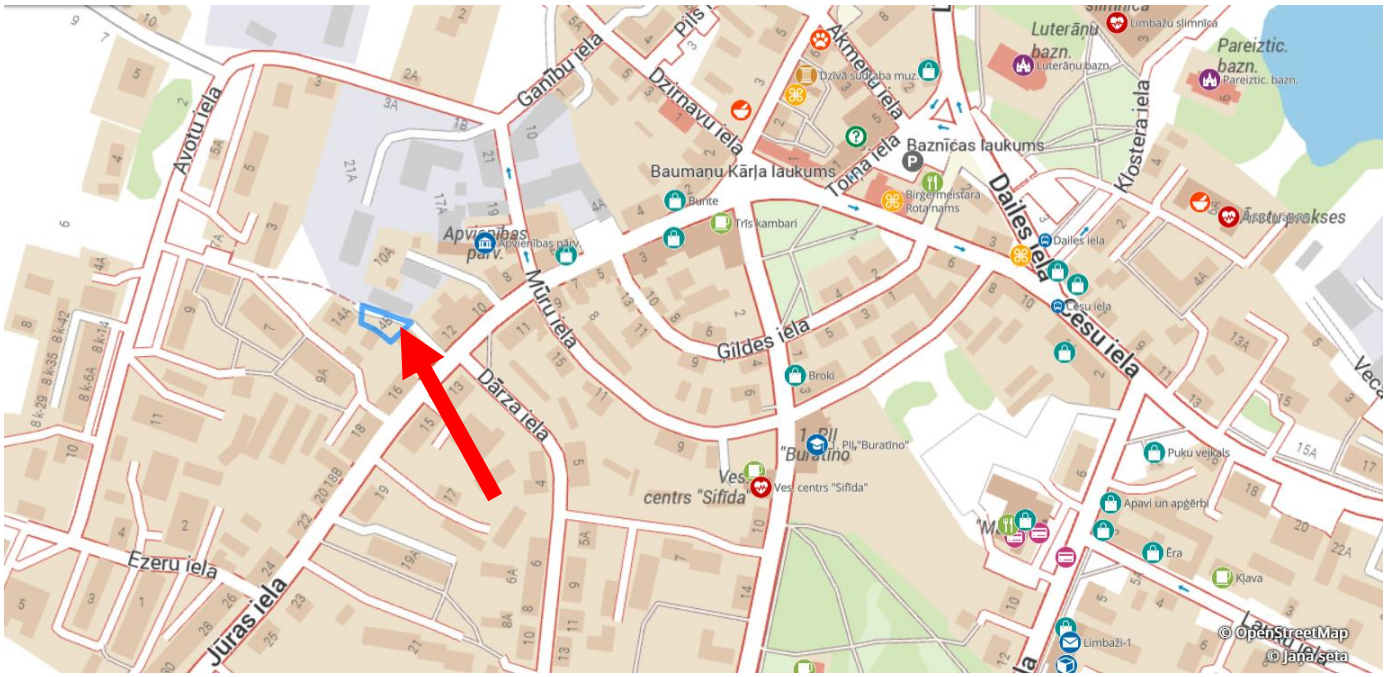
IV Slēdziens.

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

VI Neatkarības apliecinājums.

**Nekustamā īpašuma novietojuma shēma**



**Novērtējamā objekta fotogrāfijas**





**2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums**

**2.1. Atrašanās vietas raksturojums**

Novērtējamais objekts atrodas Limbažos, Jūras ielā (pilsētas maģistrālā iela), ar piekļūšanu no Jūras ielas caur citu īpašumu, kurā servitūts nav reģistrēts. Apkārtējo apbūvi veido pirmskara dzīvojamās mājas, padomju laika daudzdzīvokļu ēkas ielas pretējā pusē. Atrašanās vieta šāda veida zemei vērtējama kā laba, piekļūšana vērtējama kā apmierinoša. Gājēju plūsma šajā posmā pa Jūras ielu ir vidēja. Pilsētas centrs ~ 200 m.

**2.2. Zemes gabala raksturojums**




| Zemes gabala raksturojums | | | |
|---|---|---|---|
| Zemes gabala kadastra apzīmējums | 6601 004 0081 | | |
| Zemes gabala platība, $m^2$ | 287 | | |
| t.sk. | Ceļi – 0,0100 ha<br>zem ēkām – 0,0187 ha | | |
| t.sk. apgrūtinājumu platības | 287 $m^2$ | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Piebraukšana | Apgrūtināta | No pašvaldībai piederošām ielām, līdz zemes gabalam iela nav izbūvēta | |
| Nožogojums | Nav | | |
| Vārti | Nav | | |
| Reljefs | Līdzens | | |
| Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m | Nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni | | |
| Konfigurācija | Regulārs daudzstūris | | |
| **Labiekārtojums** | | | |
| celiņi | Nav | | |
| zālājs | Ir | Kopts | |
| koku krūmu apaugums | Ir | | |
| laukumi | Nav | | |
| Pašreizējā izmantošana | No apbūves brīvs zemes gabals | | |
| Atļautais izmantošanas veids | Centru apbūve | | |
| Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās | Biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija | | |
| Apbūves esamība | Nav | - | |
| | | | |
| **Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)** | | **Klimats un vide** | |
| | Informācijas avoti | Ietekme uz TV | Veiktie pasākumi |
| Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 10 gados | Plūdu riska un plūdu draudu karte | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 100 gados | Plūdu riska un plūdu draudu karte | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par stipru lietusgāžu izraisītiem plūdiem | nav datu | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par vētras riskiem un to izraisītiem plūdiem | nav datu | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par krasta erozijas riskiem | nav datu | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par augsnes eroziju vai degradāciju | nav datu | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par karstuma viļņu riskiem | nav datu | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par ūdens stresa un sausuma ietekmi uz ūdenspagādi | nav datu | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem | nav datu | nav | teritorijā nav veikti speciāli pasākumi |
| Informācija par vides piesārņojumu | nav datu | nav | |
| Bīstamu objektu tuvums | nav datu | nav | |
| Dabas resursu karjeru tuvums | https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/zemes-dzilu-informacijas-sistema | nav | |
| Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība | nav datu | nav | |
| Informācija par troksnu piesārņojumu | nav datu | nav | |
| Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai | nav | nav | |
| Citi novērojami | nav | nav | |
| Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai | nav | nav | |

## 3. Novērtējamā objekta vērtējums

3.1. 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, kas saskaņā spēkā esošu ar Limbažu novada teritorijas plānojumu- centru apbūves teritorija;



Centru apbūves teritorijas (DZC)

**2)** novērtējamā objekta atrašanās vietu – Limbažu pilsētas centrālā daļa,
**3)** apkārtējo apbūvi – daudzstāvu daudzdzīvokļu un komerciāla / sabiedriska rakstura apbūve,
**4)** zemes gabala platību (neliela),

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir tā pievienošana pie blakus zemes gabala, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākās izmantošanas.

**3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.**

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus 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 „bezriska" 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 brīdi 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).**

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).
Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo iegūtais rezultāts būs identisks ar salīdzināmo darījumu pieeju iegūtajam rezultātam.
Ienākumu pieeja tiek piemērota tirgus vērtības noteikšanai, jo par zemes gabalu noslēgts Apbūves tiesību līgums.

### 3.3. Novērtējamā objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

1. Laba atrašanās vieta.

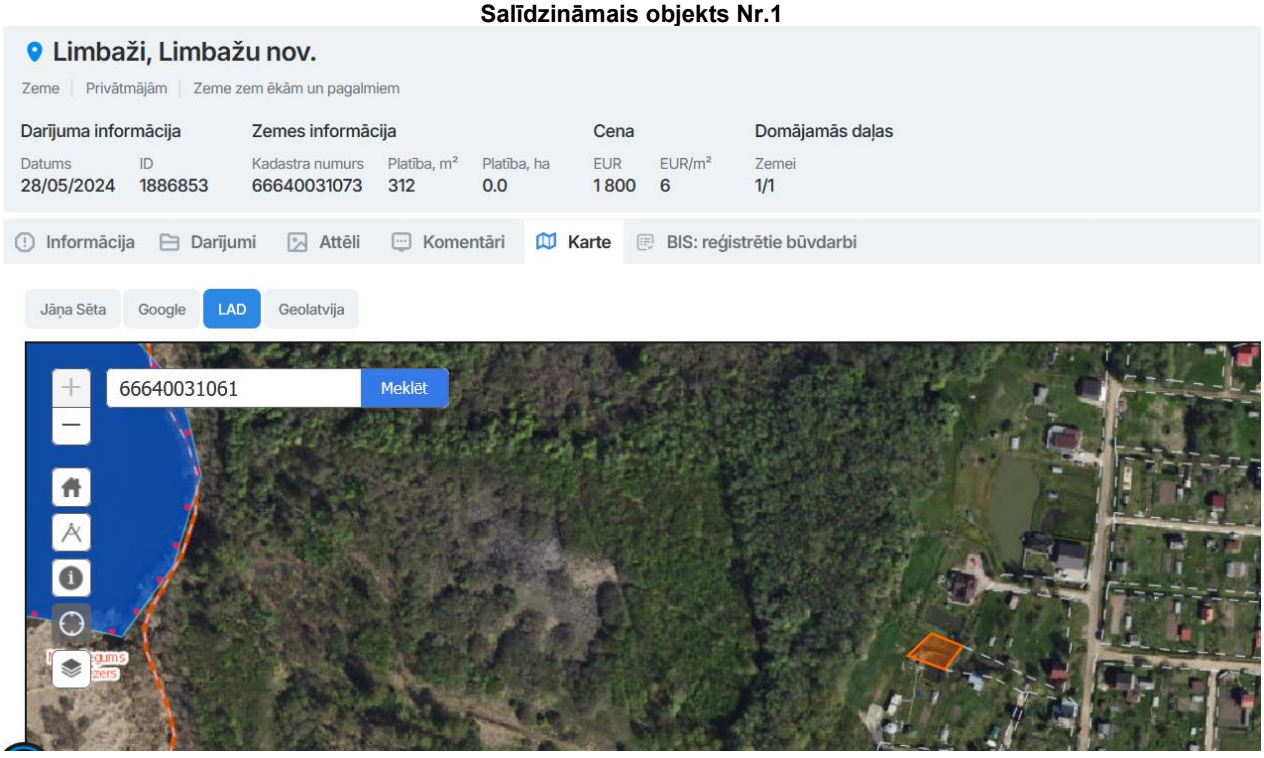
Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Nav komunikāciju.
2. Apgrūtinātas piekļūšanas iespējas.
3. Neliela zemes gabala platība.

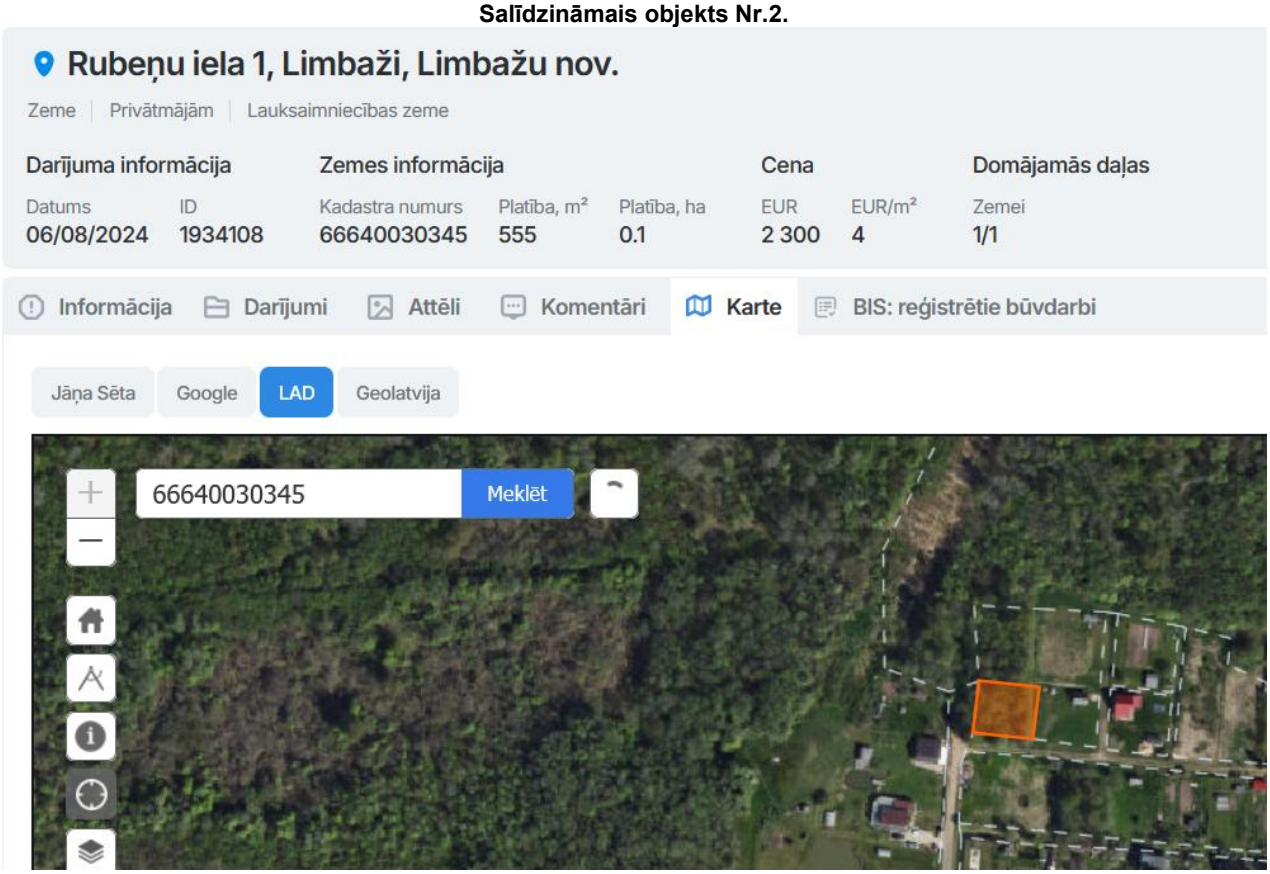
### 3.4. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem. 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.
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:

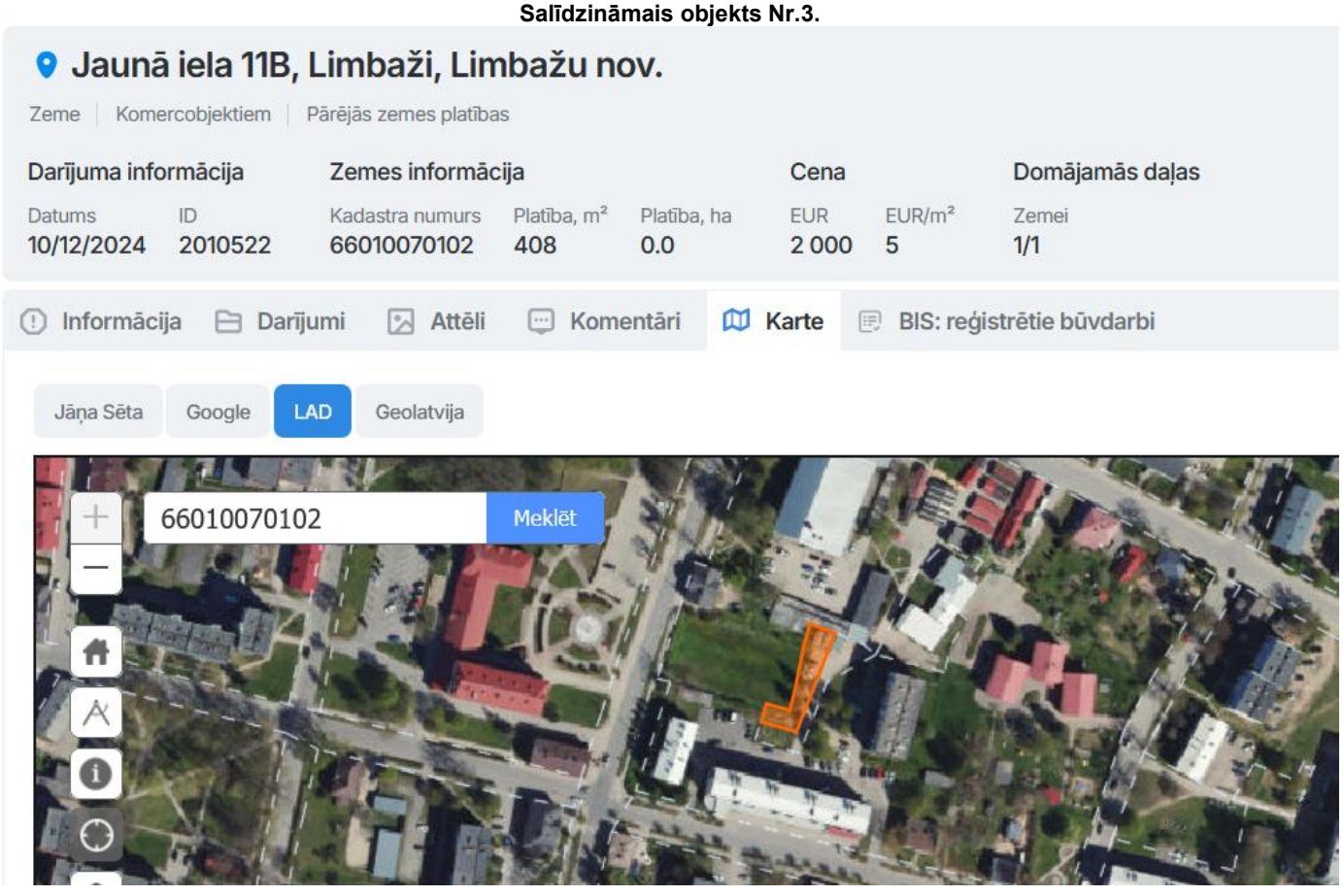
**Salīdzināmais objekts Nr.1**



**Salīdzināmais objekts Nr.2.**




**Salīdzināmais objekts Nr.3.**



Tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju

| Salīdzināmais objekts | Novērtējamais objekts | Limbaži, Limbažu nov. | | Rubeņu iela 1, Limbaži | | Jaunā iela 11B, Limbaži, | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Darījuma laiks | | 05.2024. | | 08.2024. | | 12.2024. | |
| Kadastra numurs | | 66640031073 | | 66640030345 | | 66010070102 | |
| Darījuma cena, EUR | | **1800** | | **2300** | | **2000** | |
| Vienības cena, EUR/kv.m. | | 5.77 | | 4.14 | | 4.90 | |
| Zemes gabala platība, kv.m | 287 | 312 | | 555 | | 408 | |
| Apbūves esamība | nav | nav | | nav | | nav | |
| Inženierkomunikācijas | nav | nav | | nav | | nav | |
| Atļautā izmantošana | centru apbūve | savrupmāju apbūve | | savrupmāju apbūve | | komercobjektu apbūve | |
| Piebraukšana | apgrūtināta | apgrūtināta | | laba | | nav ceļa | |
| **Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR** | | % | EUR | % | EUR | % | EUR |
| Cena, EUR | | | 1800 | | 2300 | | 2000 |
| Īpašuma tiesības | | 0% | 1800 | 0% | 2300 | 0% | 2000 |
| Finansējuma apstākļi | | 0% | 1800 | 0% | 2300 | 0% | 2000 |
| Darījuma apstākļi | | 0% | 1800 | 0% | 2300 | 0% | 2000 |
| Izdevumi uzreiz pēc darījuma | | 0% | 1800 | 0% | 2300 | 0% | 2000 |
| Darījuma veikšanas laiks | | 0% | 1800 | 0% | 2300 | 0% | 2000 |
| Koriģētā darījuma cena, EUR | | 1800 | | 2300 | | 2000 | |
| **Vienības cena, EUR/kv.m.** | | 5.77 | | 4.14 | | 4.90 | |
| Objekta atrašanās vietas faktors | | 0% | 0.00 | 5% | 0.21 | 0% | 0.00 |
| Novietojums, infrastruktūra | | 5% | | 5% | | 0% | |
| Novietojums kvartālā | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Apkārtnes ietekme | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Dabas faktors | | -5% | | 0% | | 0% | |
| Zemes gabala platības faktors | | 0% | 0.00 | 5% | 0.21 | 2% | 0.10 |
| Piebraucamo ceļu faktors | | 0% | 0.00 | -3% | -0.12 | 3% | 0.15 |
| Inženierkomunikāciju līmenis, pieejamība | | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 |
| Izmantošanas iespējas | | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 |
| Apbūves ietekmes faktors | | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 |
| Apgrūtinājumu faktors | | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 |
| Teritorijas stāvoklis | | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 |
| Kopējā korekcija | | 0% | 0.00 | 7% | 0.29 | 5% | 0.25 |
| Koriģētā vienības vērtība, EUR | 5.12 | | 5.77 | | 4.43 | | 5.15 |
| **Objekta tirgus vērtība, EUR** | **1,469** | | | | | | |

## 4. Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar adresi **Jūras iela 14B, Limbaži, Limbažu novads** tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir, 2026. gada 13.aprīlī, noapaļojot ir:

**EUR 1 500 (viens tūkstotis pieci simti eiro)**

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

**5. 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, tajā skaitā īres un nomas līgumiem, 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.
- Tirgus vērtība noteikta pie nekustamā īpašuma tirgus šodienas situācijas un uz vērtēšanas brīdi pastāvošajām celtniecības izmaksām.

Šis novērtējuma atskaite sastādīts vienā eksemplārā uz 15 lapām ar pielikumiem un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Vērtējuma atskaitei ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

1) LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110
2) Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti,
3) Izdruka no VZD Kadastra reģistra datiem;
4) Lēmums.

**6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, 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.

Ilze 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

Informāciju pieprasīja Līga Viļčinska 10.04.2026 13:35:21

***VIDZEMES RAJONA TIESA***
***Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943310***
***Kadastra numurs: 6601 004 0081***
***Nosaukums: Jūras iela 14B***
***Adrese: Jūras iela 14B, Limbaži, Limbažu nov.***

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|---|---|---|---|
| **Ieraksta Nr.** | **Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas** | **Daļa** | **Platība, lielums** |
| 1.1. | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66010040081).<br>*Žurn. Nr. 300008289782, lēmums 03.04.2025, tiesnese Sandra Vītola* | | 287 m² |
| **I. daļa 2. iedaļa** | | | |
| **Ieraksta Nr.** | **No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi** | **Daļa** | **Platība, lielums** |
| | *Nav ierakstu* | | |
| **II. daļa 1. iedaļa** | | | |
| **Ieraksta Nr.** | **Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats** | **Daļa** | **Summa** |
| 1.1.<br>1.2. | Īpašnieks: Limbažu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114631.<br>Pamats: 2025.gada 25.marta Limbažu novada pašvaldības uzziņa Nr.4.8.3/25/541N.<br>*Žurn. Nr. 300008289782, lēmums 03.04.2025, tiesnese Sandra Vītola* | 1 | |
| **II. daļa 2. iedaļa** | | | |
| **Ieraksta Nr.** | **Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem** | | |
| | *Nav ierakstu* | | |
| **III. daļa 1. iedaļa** | | | |
| **Ieraksta Nr.** | **Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu** | | **Platība, lielums** |
| | *Nav ierakstu* | | |
| **III. daļa 2. iedaļa** | | | |
| **Ieraksta Nr.** | **Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi** | | **Platība, lielums** |
| | *Nav ierakstu* | | |

1.

Valsts zemes dienests

# Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

## Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|---|---|---|---|---|---|
| 66010040081 | Jūras iela 14B | 0.0287 ha | 100000943310 | - | Limbaži, Limbažu novads |

## Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes |
|---|---|---|---|
| Fiskālā kadastrālā vērtība | 753 | 19.03.2026 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu |
| Universālā kadastrālā vērtība | 1263 | 01.01.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 753 | 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 | 1263 | 01.01.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |

## Īpašuma sastāvs

### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese |
|---|---|---|
| 66010040081 | 1/1 | Jūras iela 14B, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001 |

| | |
|---|---|
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.0287 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | - |

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|---|---|
| Platība: | 0.0287 |
| 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: | 0.0187 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0100 |
| Pārējās zemes platība: | 0.0000 |

**Lietošanas mērķi**

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|---|---|---|---|
| Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve | 0701 | 0.0287 | ha |

**Apgrūtinājumi**

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 14.12.2025 | 7314010602 | valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis | 0.0286 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312050201 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0048 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7313030600 | biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija | 0.0287 | ha |
| - | 14.12.2025 | 7314020102 | vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras piemineklī pilsētās | 0.0287 | ha |

**Mērniecība**

| Mērniecības metode | Mērnieks | Uzmērīšanas datums |
|---|---|---|
| uzmērīts LKS-92TM | Jānis Kokins | 13.09.2024 |

**Īpašnieki**

| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese |
|---|---|---|---|---|---|
| 90009114631 | Limbažu novada pašvaldība | 1/1 | pašvaldība | 66010040081 | Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001 |

**Zemesgrāmata**

| Nosaukums | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|---|---|---|
| Limbažu pilsētas zemesgrāmata | 03.04.2025 | - |

**Dokumenti**

| Dokumenta veids | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējiestāde |
|---|---|---|---|
| Situācijas plāns | 16.09.2024 | - | Kokins Jānis AB0115 |
| Apgrūtinājumu plāns | 16.09.2024 | - | Kokins Jānis AB0115 |
| Zemes robežu plāns | 16.09.2024 | - | Kokins Jānis AB0115 |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 06.09.2024 | - | Limbažu novada pašvaldība, p.p. Muceniece Marita |
| Robežas neatbilstības novēršanas akts | 06.09.2024 | - | Kokins Jānis AB0115 |
| Atzinums par robežas neatbilstību | 06.09.2024 | - | Kokins Jānis AB0115 |
| Robežas apsekošanas akts | 06.09.2024 | - | Kokins Jānis AB0115 |
| Robežas noteikšanas akts | 06.09.2024 | - | Kokins Jānis AB0115 |
| Akts par zemes vienības robežu neatbilstību | 23.08.2024 | - | Kokins Jānis AB0115 |
| Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai | 28.06.2012 | 10.20.§ | Limbažu novada pašvaldība |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu | 23.12.2010 | 25.25.§ | Limbažu novada pašvaldība |
| Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā | 22.09.2010 | 15-22-V1/50 | VZD Vidzemes reģionālā nodaļa Cēsu birojs |
| Cits dokuments | 26.11.2009 | 14 32.§ | Limbažu novada dome |

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

**LIMBAŽU NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME**
Reģ. Nr. 90009114631; Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu novads LV-4001;
E-pasts pasts@limbazunovads.lv; tālrunis 64023003

**LĒMUMS**

2026. gada 26. martā Nr.226
(protokols Nr.6, 45.)

**Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jūras ielā 14, Limbažos, Limbažu novadā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu un īpašuma atsavināšanu**

Ziņo Sigita Upmale

Limbažu novada pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisija (turpmāk – Komisija) ir izskatījusi SIA "NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr. 46603000240, adrese Ezeru iela 2, Limbaži, Limbažu novads, LV-4001, iesniegumu, saņemts Limbažu novada pašvaldībā 25.04.2025. ar reģistrācijas Nr. 4.8.4/25/3109, "Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Jūras ielā 14, Limbažos, Limbažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu".

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju, konstatēts, ka iesniegumam pievienots:

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Jūras ielā 14, Limbažos, Limbažu novadā, dzīvokļu īpašnieku 24.04.2025. kopsapulces protokols, kurā noteikts, ka dzīvokļu īpašnieki (8 no 8 dzīvokļu īpašniekiem) pilnvaro pārstāvi SIA "NAMSAIMNIEKS" veikt darbības, kas saistītas ar Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (turpmāk - FNZG) pārskatīšanas procesa īstenošanu (kadastra apzīmējums 66010040081). Visi astoņi dzīvokļi ir privatizēti atbilstoši 1995.gada 21.jūnija likumam "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju". Dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu lūgt Limbažu novada pašvaldībai zemes vienību Jūras ielā 14B, Limbažos, Limbažu novadā, ar kadastra apzīmējumu 66010040081, 287 $m^2$ platībā, noteikt kā funkcionāli nepieciešamo zemi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Jūras ielā 14, Limbažos, uzturēšanai. Zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 66010040081, 287 $m^2$ platībā, iegādāties no Limbažu novada pašvaldības. Zemes atsavināšanai nepieciešamo summu segt no uzkrātā mājas finansējuma. Uz zemes gabala Jūras ielā 14B Limbažos, Jūras ielas 14, dzīvokļu īpašnieki plāno izbūvēt malkas šķūnīšus, jo dzīvokļi tiek apsildīti ar individuāli izbūvētām apkures ierīcēm, izmantojot malku kā kurināmo;
2. Zemes gabala robežplāns;
3. Aptaujas anketas;
4. Limbažu pilsētas domes 12.02.2008. Zemes komisijas sēdes protokola pielikums Nr.2 (par zemes starpgabala, ar apzīmējumu kadastrā 66010040081, platība 287 $m^2$, iznomāšanu vienādās domājamās daļās Jūras ielas 14 dzīvojošajām personām uz 5 gadiem bez apbūves tiesībām);
5. 10.12.2008. noslēgtais LĪGUMS (par to, ka Iznomātājs nodod un Nomnieki pieņem atlīdzības lietošanā bez apbūves tiesībām, neapbūvētu zemesgabalu 287 $m^2$ platībā pie nekustamā īpašuma Jūras ielā 14, Limbažos ar apzīmējumu kadastrā 6601 004 0081, zemesgabala uzkopšanai un malkas novietošanai, uz pieciem gadiem);
6. Limbažu novada pašvaldības 28.06.2012. domes sēdes protokola Nr. 10 pielikums "Par pašvaldībai piekrītošās zemes vienības Jūras ielā 14B, Limbažos, iznomāšanu" (iznomāt pašvaldībai piekrītošo zemesgabalu – starpgabalu Jūras ielā 14B, Limbažos, kadastra Nr.66010040081, 287 $m^2$ platībā, bez apbūves tiesībām, uz nenoteiktu laiku Jūras ielas 14 dzīvojošām privātpersonām).

Komisija, izvērtējot tās rīcībā esošo informāciju, secinājusi, ka Jūras ielas 14, Limbažos dzīvokļu īpašnieki vēlas palielināt Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu ar Jūras iela 14B, kadastra apzīmējums 66010040081, lai uz tā izbūvētu malkas šķūņus. Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumos Nr. 522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" (izdoti saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta ceturto daļu) 3. punktā noteikts, ka Funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, savukārt 6. punktā noteikts, ka Funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā var tikt ietverta zaļā teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko telpu. Jaunā kopējā FNZG sastāda 680.00 $m^2$, kas sastāv no vienas zemes vienības 287,00 $m^2$ ar kadastra apzīmējumu 66010040081 un vienas zemes vienības 393.00 $m^2$ ar kadastra apzīmējumu 66010040064, kas jau pieder dzīvokļu īpašniekiem.

Saskaņā ar Limbažu novada pašvaldības domes 2023. gada 24. augusta saistošo noteikumu Nr.14 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtība" 13. punktu Limbažu novada pašvaldības dome ar lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu apstiprina dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānu.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 21. punktu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85. pantu, Limbažu novada pašvaldības domes 24.08.2023. saistošajiem noteikumiem Nr.14 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtība", Limbažu novada pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 26.11.2025. lēmumu Nr. 3.9.3/25/30, **atklāti balsojot: PAR** – 14 deputāti (Andris Garklāvs, Aigars Legzdiņš, Dāvis Melnalksnis, Rūdolfs Pelēkais, Jānis Remess, Ziedonis Rubezis, Baiba Siktāre, Dagnis Straubergs, Sigita Upmale, Ģirts Vilciņš, Roberts Viziņš, Andis Zaļaiskalns, Diāna Zaļupe, Edmunds Zeidmanis), **PRET –** nav, **ATTURAS –** nav, Limbažu novada pašvaldības dome **NOLEMJ:**

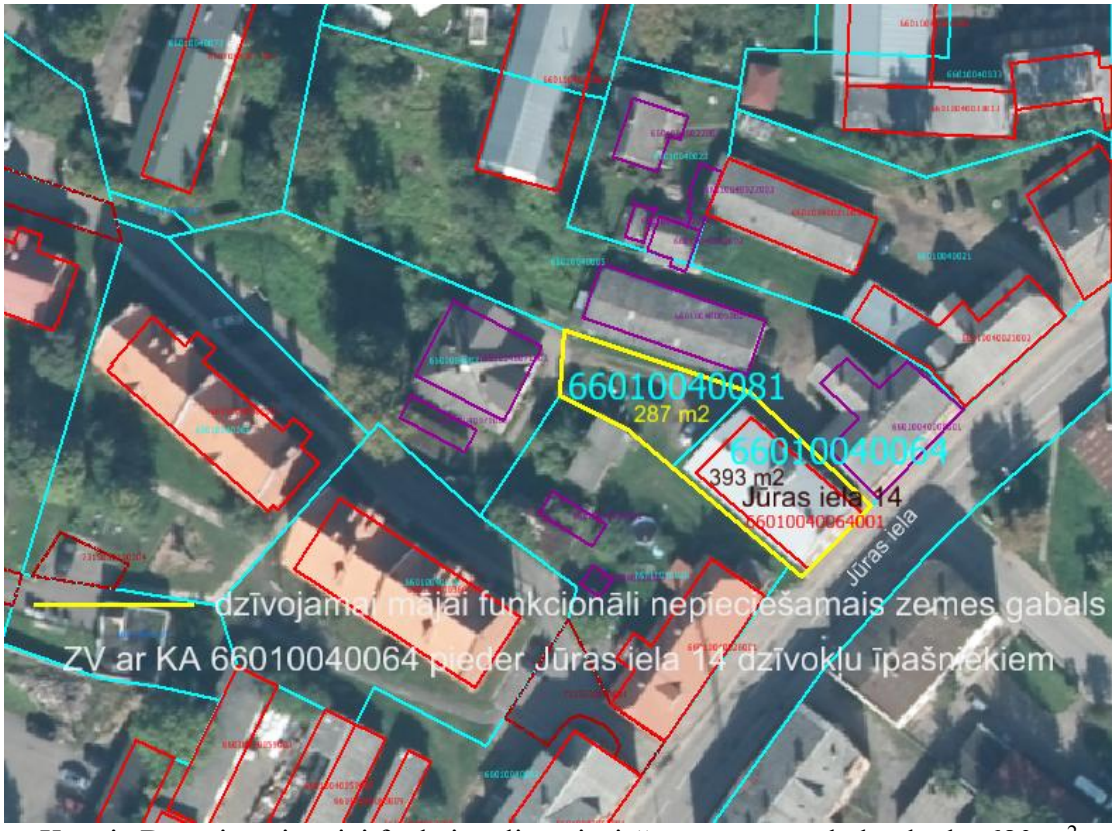
1. Apstiprināt dzīvojamās mājas ar būves kadastra apzīmējumu 66010040064001 Jūras ielā 14, Limbažos, Limbažu novadā, FNZG robežas saskaņā ar pielikumu.

2. Noteikt dzīvojamās mājas ar būves kadastra apzīmējumiem 66010040064001 Jūras ielā 14, Limbažos, Limbažu novadā FNZG platību 680.00 $m^2$, kas atrodas uz divām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 66010040081 – 287.00 $m^2$ un 66010040064 – 393,00 $m^2$ (pieder Jūras iela 14 dzīvokļu īpašniekiem).
3. Uzdot Nekustamā īpašuma un teritorijas plānojuma nodaļai, pēc lēmuma spēkā stāšanās, organizēt zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 66010040081 – 287.00 $m^2$ platībā tirgus vērtības noteikšanu un virzīšanu atsavināšanai.
4. Atbildīgais par lēmuma izpildi Limbažu novada pašvaldības izpilddirektors.
5. Šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvās rajona tiesas Valmieras tiesu namā (Voldemāra Baloža ielā 13A, Valmierā, LV-4201) viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Limbažu novada pašvaldības
Domes priekšsēdētāja S. Upmale

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

**PIELIKUMS**
Limbažu novada pašvaldības domes
26.03.2026. sēdes lēmumam Nr.226
(protokols Nr.6, 45.)




Kopējā Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība 680 $m^2$
ZV ar KA 66010040064 393 $m^2$ platībā pieder Jūras iela 14 dzīvokļu īpašniekiem