

Nekustamā īpašuma apbūves,  
“Ustupji”, Bērzes pag., Dobeles nov.  
(kadastra Nr.4652 505 0004)  
novērtējuma ziņojums



2022. gada maijs

**VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" Vadībai**

Rīgā, 2022. gada 27.maijā

**Par nekustamā īpašuma apbūves "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4652 505 0004) tirgus vērtību**

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos 2022.gada 16.maijā esam veikuši nekustamā īpašuma apbūves "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4652 505 0004) tirgus vērtības noteikšanu.

Zeme nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma apbūves "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4652 505 0004) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2022.gada 16.maijā aprēķināta **22 000 EUR** (Divdesmit divi tūkstoši euro).

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā sastāvs atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

SIA „Grant Thornton Baltic” neuzņemas atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Ar cieņu,  
Valdes priekšsēdētājs

Dainis Tunsts

*Dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu*

Grant Thornton Baltic SIA  
Blaumaņaiela 22  
LV-1011  
Rīga  
Latvija

T +371 6721 7569  
+371 6722 0320  
F +371 67320180  
E info@lv.gt.com  
www.grantthornton.lv

Reģ. Nr. 50003619401  
PVN Reģ. Nr. LV50003619401

Audits  
Grāmatvedības uzskaitē  
Nodokļi  
Juridiskā palīdzība  
Finanšu konsultācijas  
Vērtēšana

Grant Thornton International Ltd. dalībfirma

## Saturs

1. Vispārēja informācija	4.lpp.
2. Vērtējamā ģpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5.lpp.
2.2. Apbūve	6.lpp.
3. Ģpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	10.lpp.
3.2. Nekustamā ģpašuma tirgus situācijas analīze	11.lpp.
3.3. Ģpašuma labākais izmantošanas veids	12.lpp.
3.4. Ģpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori	13.lpp.
3.5. Ģpašuma tirgus vērtības aprēķins	13.lpp.
4. Kopsavilkums	16. lpp.
Pielikums	
Apbūves zemesgrāmata	
Tehniskās inventarizācijas lieta	
Nomas līgumi	
Firmas kompetences sertifikāts	
Vērtētāja sertifikāts	

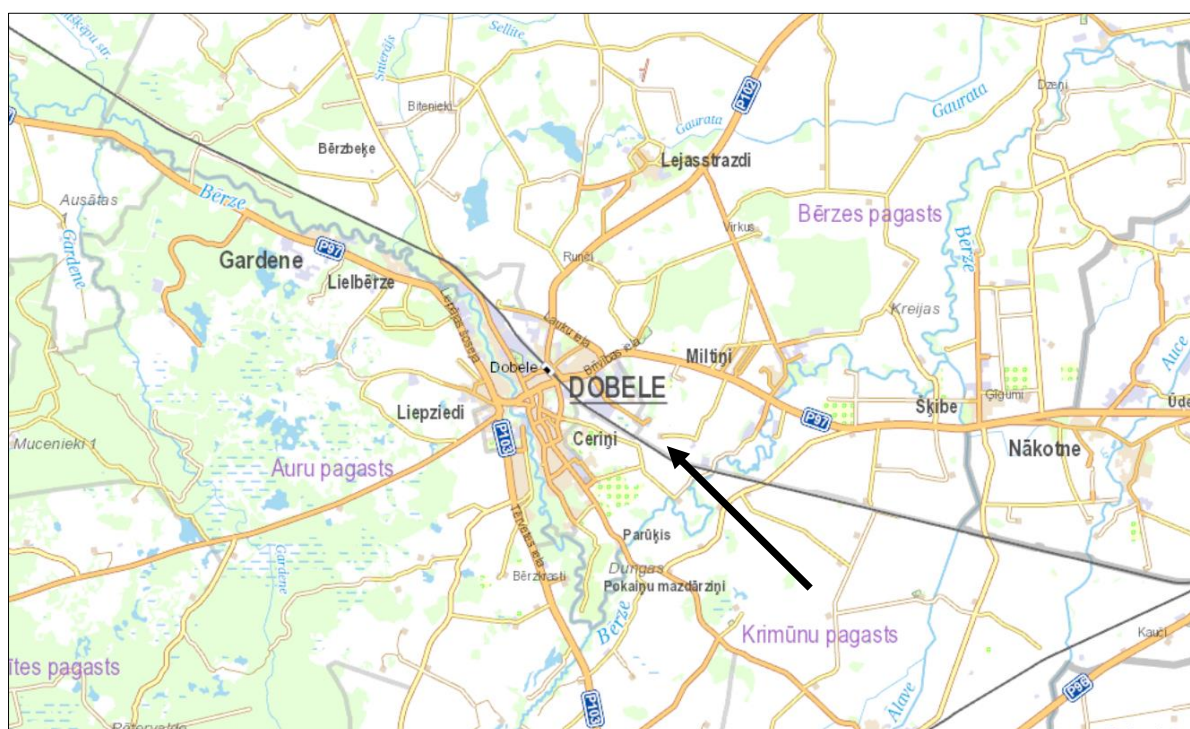
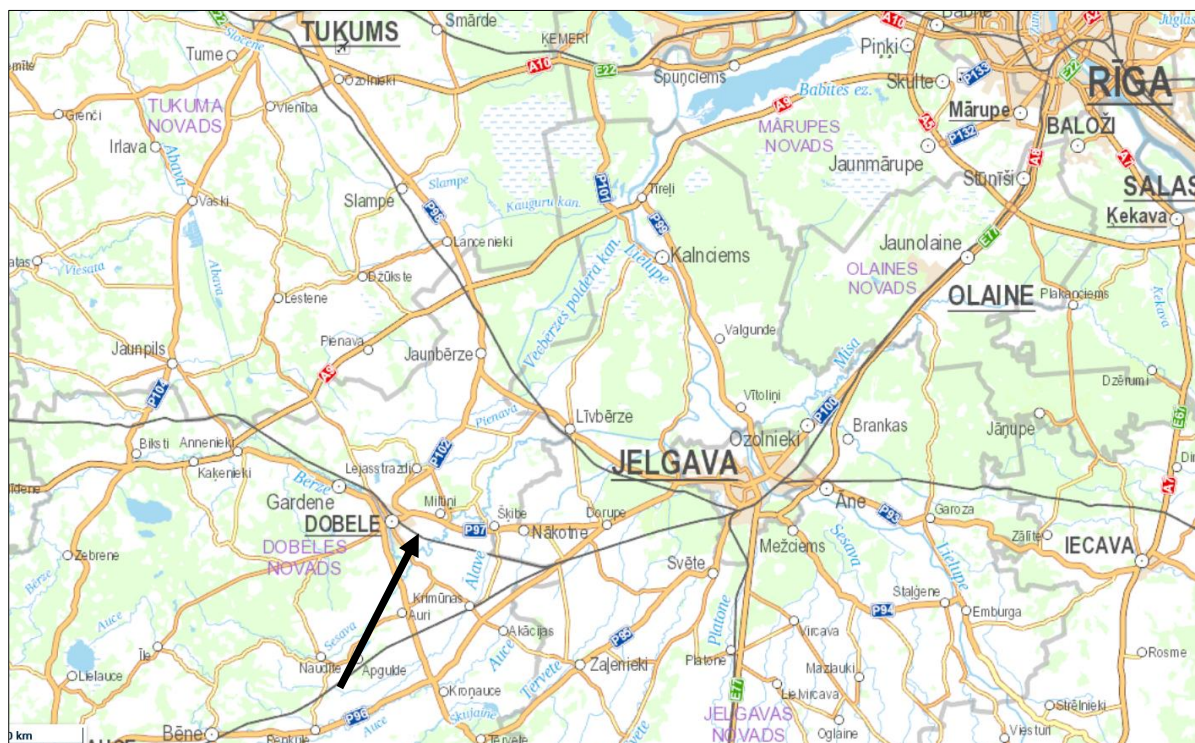
## 1. DARBA UZDEVUMS

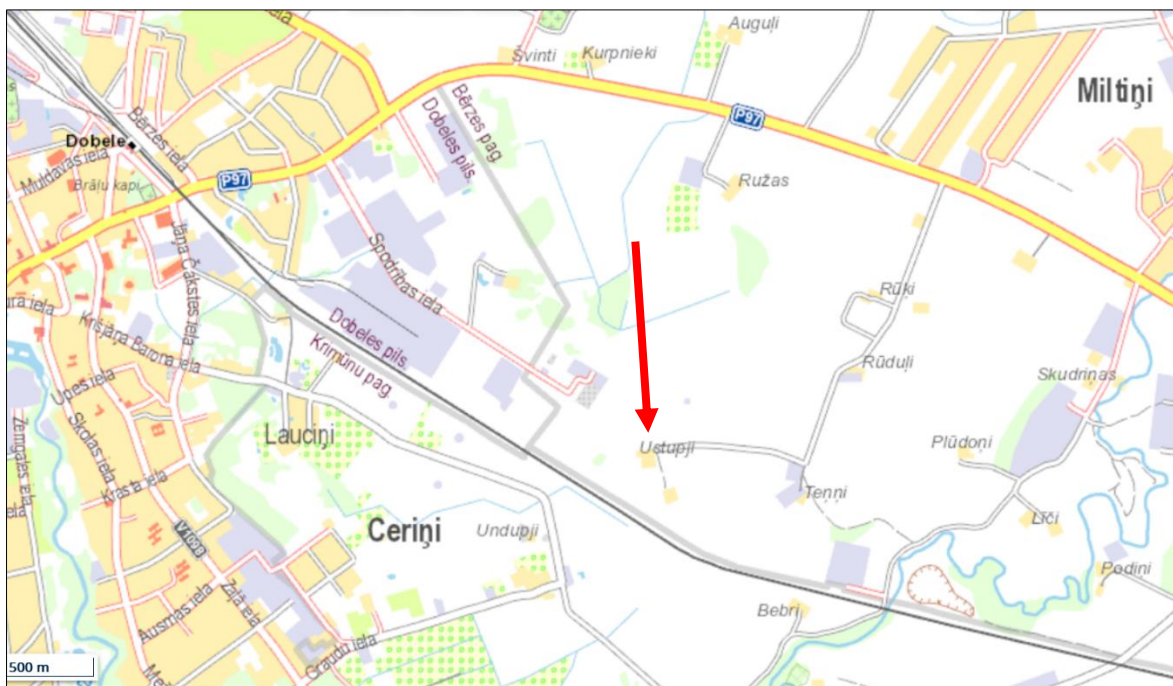
Postenis	Apraksts
Vērtējamais īpašums	Nekustamā īpašuma apbūve "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4652 505 0004). Zeme nav šī vērtējuma sastāvdaļa.
Vērtējuma pasūtītājs	VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs"
Pasūtījums	61V/2022
Vērtēšanas laiks	2022. gada 16.maijs
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Agrometerioloģiskā stacija (kadastra apz.4652 005 0197 001) ar kopējo platību 100,1 m <sup>2</sup> . Garāža (kadastra apz.4652 005 0197 011) ar kopējo platību 36,1 m <sup>2</sup> .  Zeme nav šī vērtējuma sastāvdaļa. Atzīme – ēka saistīta ar zemes gabalu "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov., kadastra Nr.4652 005 0197. Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.217. Zemes īpašnieks Māris Rūters.
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamā īpašuma apbūvi "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4652 505 0004) zemesgrāmatā reģistrētas VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs". Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000449258.  Lietu tiesībām, kas apgrūtina nekustamo īpašumu, zemesgrāmatā nav reģistrētas.
Spēkā esošie nomas līgumi	2017.gada 29.jūnijā starp Māri Rūteru (Iznomātājs) un VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" noslēgts Zemes nomas līgums Nr.LVĢMC2017/54. Iznomāta daļa no nekustamā īpašuma "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov., kadastra Nr.4652 005 0197, sastāvā esošās zemes vienības, kadastra apz.4652 005 0518, ar platību 2232 m <sup>2</sup> . Nomas līgums spēkā līdz 2032.gada 31.decembrim.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Bijusī administratīvā ēka. Īpašumā saimnieciskā darbība netiek veikta.
Vērtēšanas bāze	Latvijas Īpašumu vērtēšanas standarti LVS 401-2013.
Izmantotās vērtēšanas pieejas	Ienākumu pieeja Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums dabā 2022. gada 16.maijā. 2. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. 3. Inventarizācijas lieta. 4. Zemes nomas līgums. 5. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.

## 2. Īpašuma raksturojums

### 2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Dobeles novada Bērzēs pagastā, starp autoceļu P97 un dzelzceļu, netālu no pilsētas robežas un dzelzceļa (skat. atrašanās vietas plānu). Līdz ceļam P97 ~ 1,8 km, līdz Dobeles centram ~ 5,3 km. Pieklūšana apmierinoša, no autoceļa P79 ceļš ar apmierinošas kvalitātes grants segumu un bez seguma. Tuvākajā apkārtnē lauksaimniecības zemes ar retinātu individuālo apbūvi, ciemu teritorijās blīvās savrupmāju apbūves teritorijas, pilsētas teritorijā, pie Bērzēs pagasta un Dobeles pilsētas robežas, ražošanas zonas teritorijas. Visi galveni sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas Dobelē. Sabiedriskā transporta pietuvietas uz autoceļa P97. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā laba.





## 2.2. Apbūve

### 2.2.1. Agrometerioloģiskā stacija, kadastra apz. 4652 005 0197 001



Apbūvi veido 1920. gadā celta vienkārša ķieģeļu mūra ēka. Celta kā dzīvojamā māja, tikusi izmantota kā agrometerioloģiskā stacija, administratīvā ēka. Pēdējā laikā ēka saimnieciskās darbības veikšanai netiek izmantota.

Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli apmierinošā stāvoklī.

Apdare, grīdas segums – linolejs flīzes. Sienas - krāsotas un flīzētas. Griesti krāsoti. Apdare kopumā apmierinošā stāvoklī.

Ēkā ir centralizēta elektroapgāde, lokālā ūdensapgāde no urbuma, lokālā kanalizācija, vietējā centrālā, cietā kurināmā apkures katls. Ēkā remonts veikts pirms aptuveni 10 gadiem.

Pamati – dzelzsbetons/betons,  
Sienas – ķieģeļu mūra,  
Pārsegums – koka,  
Jumts – metāla loksnes,  
Logu ailes – dubultā stiklojuma, koka vērtnēs,  
Durvis – koka.

#### *Tehniskie parametri:*

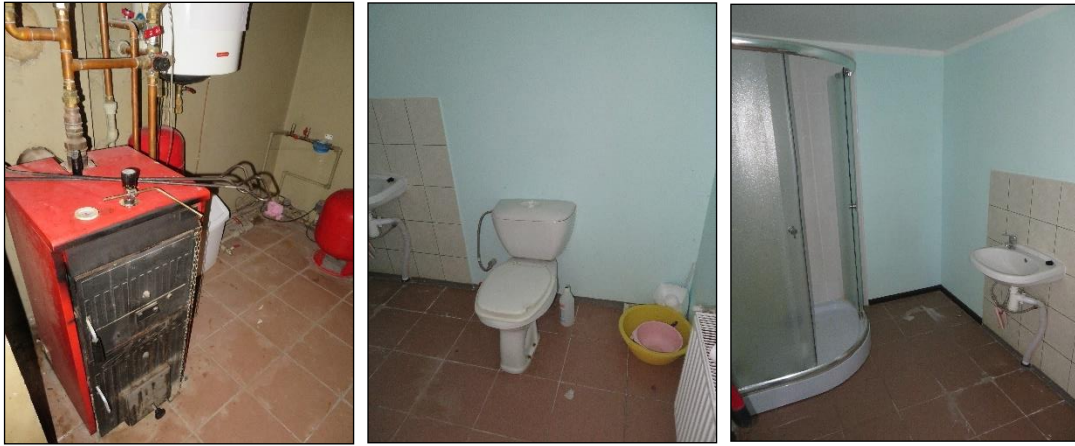
Apbūves laukums	152,5 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	397 m <sup>3</sup>
Kopējais grīdu laukums	100,1 m <sup>2</sup>

Griestu augstums - 2,2 – 2,3 m.

Ēkā saimnieciskā darbība netiek veikta. Vērtēšanas dienā vērtējamais objekts nav iznomāts. Vērtēšanas dienā ēkas fasāde un iekšējās ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ailu aizpildījumi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un esošās komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopumā būves tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

Ēkas skati





### 2.2.2. Garāža, kadastra apz. 4652 005 0197 011



Apbūvi veido 1991. gadā celta vienkārša ķieģeļu mūra garāža.

Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli apmierinošā stāvoklī.

Apdare, grīdas betona. Sienas un griesti bez apdares. Ir bedre.

Ēkā ir centralizēta elektroapgāde.

Pamati – dzelzsbetons/betons,  
Sienas – ķieģeļu mūra,  
Jumta konstrukcija – koka,  
Jumts – azbestcimenta loksnes,  
Vārti – koka.

Tehniskie parametri:

Apbūves laukums

42,7 m<sup>2</sup>

Būvtilpums

167 m<sup>3</sup>

Kopējais grīdu laukums

36,1 m<sup>2</sup>

Griestu augstums - 3,9 m.

### Ēkas skati







Ēka saistīta ar zemes vienību "Ustupji" (kadastra apzīmējums 4652 005 0518, kopējā platība 34,07 ha) kas vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst.



Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas uz nekustamā īpašuma "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov. (kadastra Nr.4652 005 0197) sastāvā esošās zemes vienības (kadastra apz.4652 005 0518) kuras kopējā platība 34,07 ha.



2017.gada 29.jūnijā starp Māri Rūteru (Iznomātājs) un VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" noslēgts Zemes nomas līgums Nr.LVĢMC2017/54. Iznomāta daļa no nekustamā īpašuma "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov., kadastra Nr.4652 005 0197, sastāvā esošās zemes vienības, kadastra apz.4652 005 0518, ar platību 2232 m<sup>2</sup>. Nomas līgums spēkā līdz 2032.gada 31.decembrim.

Iznomātais zemes gabals četrstūra formas. Neapbūvētajā platībā zālājs, ar retu koku un krūmu apaugumu. Pagalms bez seguma. Piekļuve no austrumu puses pa ceļu no autoceļa P97, kas ir ar apmierinošas kvalitātes grants segumu un bez seguma. Zemes gabals nav žogots.

Zemes gabals vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst un tas nav vērtēšanas objekts.



### 3. Īpašuma vērtējums

#### 3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtēšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013. formulēto tirgus vērtības definīciju: "Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības."

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas.

**Izmaksu pieeja** – tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Izmaksu pieeju parastu pielieto kā atlikušo izmaksu aizvietošanas metodi - vērtējamās apbūves būvvērtības un zemes vērtības summa lietošanas lietderības ziņā līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža prasībām, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, izmaksu pieeja šobrīd nav uzskatāma par tirgus situāciju raksturojošu lielumu, tādēļ šajā vērtējumā netiek izmantota.

**Ienākumu pieeja** - tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. *Naudas plūsmas diskontēšanas metode* – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā, diskontējot ar īpašuma saimniecisko darbību saistīto naudas plūsmu.

Vērtējamajam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu nomas tirgus, reģionā, kur atrodas vērtējams īpašums, ir neaktīvs. Ņemot vērā iepriekš minēto, ieņēmumu pieeja šajā vērtējumā netiek izmantota.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** – kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzināšana. Tiek analizēts notikušu funkcionāli līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas - pārdošanas darījumu un piedāvājumā esošu īpašumu cenu līmenis saistībā ar vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājiem.

Tirgus pieeja ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošu lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cenu korigējošo koeficientu k:

- koeficients  $k > 1$  rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m<sup>2</sup> cenu ievērtējot korigējošos faktoros;
- koeficients  $k < 1$  rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m<sup>2</sup> cenu ievērtējot korigējošos faktoros.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta bijušās agrometerioloģiskās stacijas ēkas kopējā grīdu platība 100,1 m<sup>2</sup>.

Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

### 3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā pēdējos dažos gados ir aktivizējies. Kredītu pieejamība gan joprojām samērā ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremzējošajiem faktoriem. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitāte ir galvenokārt dzīvokļu, dzīvojamu māju un labās vietās esošu, viegli apgūstamu zemesgabalu tirgū, pamatā galvaspilsētā, tai pieguļošajās teritorijās, pie jūras un republikas lielākajās pilsētās. Pārējā valsts teritorijā aktivitāte salīdzinoši zema. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums minimāls, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama.

Covid-19 ieviesa korekcijas cilvēku ikdienā, un ilgā karantīna un/vai pašizolācija lika pārvērtēt mājokļa nozīmi mūsu dzīvēs. Daudziem šajos ārkārtas situācijas mēnešos mājokļi vairs nebija tikai tāda vieta, kur pārnakšņot un glabāt mantas, un mazie dzīvokļi, kas tika iegādāti šādam nolūkam, kļuva par šauru. Būtiski pieauga interese par privātmāju iegādi, jo zemes iegāde un mājas celtniecība ir ilgs process. Novērojumi rāda, ka būtiski pieaugusi interese par mājām pierīgā, lielākajās pilsētās un to tuvumā, taču trūkst piedāvājuma.

Notieka privātmāju darījumi, kas iepriekšējos periodos nenotika. Kurzemē, Zemgalē un Vidzemē pēdējo pāris gadu laikā būtiski palielinājies pieprasījums pēc lauku īpašumiem. Arī Zemgales pilsētās, īpaši Jelgavā, Iecavā, Dobelē un Bauskā palielinājies pieprasījums pēc privātmājām. Novērots, ka interese pieaugusi attiecībā uz vasarnīcām dārza māju rajonos. Dažas vasarnīcas, par kurām iepriekš netika izrādīta interese un kas ilgi atradās sludinājumos, šajā periodā tika veiksmīgi pārdotas. Pircējiem ir vēlme atrasties brīvā dabā. Otra iezīme ir tāda, ka mājas gatavi iegādāties par cenu, kas augstāka par sertificētu vērtētāju noteikto tirgus vērtību. Daļai potenciālo pircēju šķērslis mājokļa iegādei ir banku piesardzība (īpaši tas attiecas uz lauku mājām reģionos). Pašlaik, tāpat kā pirms Covid-19, pieprasījums ir pēc labām un izremontētām mājām. Ja tādas parādās piedāvājumā, tās ātri tiek nopirkas. Darījumi

visbiežāk notiek ar pagājušā gadsimta 60.-70.-os gados būvētajām neremontētām mājām ar vecajiem logiem un jumtiem, atbilstoši piedāvājumam.

Trūkst zemes gabalu par pircējiem pieņemamām cenām. Covid-19 ietekmes rezultātā pieaugusi interese par privātās apbūves zemes iegādi. Novērojumi rāda, ka pircējs zemes iegādei ir gatavs atvēlēt lielāku naudas summu, nekā pirms pandēmijas. Pierīgā un lielākajā pilsētās bieži nākas saskarties ar situāciju, kad pieprasījums pastāv, bet nav piedāvājuma. Aizvien biežāk nākas saskarties ar situāciju, kurā pircējs gaida, kad nolaidīs cenu, bet pārdevējs nevēlas kaulēties. Taču ir novēroti arī tādi gadījumi, kad pircējs gatavs samaksāt par īpašumu virs tirgus vērtības, ko noteicis sertificēts vērtētājs.

Liela interese ir par privātmājā. Pieprasītas ir jaunas vai kapitāli remontētas mājas, uzreiz izmantojamas dzīvošanai. Taču šādu īpašumu piedāvājums ir ļoti ierobežots. Darījumi pamatā notiek ar padomju laikā būvētām, neremontētām mājām. Liela interese ir arī par lauku īpašumiem, pamatā nelielas platības zemes gabaliem, no 0,5 līdz 3 ha, ar apbūvi. Taču šobrīd prasīto cenu līmenis ir ļoti augsts.

Ņemot vērā to, ka ar COVID-19 un tā novēršanas sekām saistītā globālā finansiālā lejupslīde nav tipiska ekonomiskai krīzei, iespējams, situācijai atbilstošāku ieskatu tajā, kādas īstermiņa un ilgtermiņa sekas šis posms atstās uz nekustamā īpašuma tirgu, var sniegt atskats uz konkrēto tirgu citu pandēmiju laikā. Iepriekšējā pieredze, gluži saprotami, liecina par to, ka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū drastiski nokritās tieši visasākajā pandēmiju uzliesmojuma posmā, taču, ilgtermiņā tas nekustamā īpašuma cenas īpaši nepazemināja vai pazemināja tikai nedaudz.

Analizējot dzīvojamo māju piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū un to realizācijas iespējas, jāsecina, ka individuālajai apbūvei izmantojamo zemes gabalu visoptimālākais lielums pilsētas un pilsētai piegulošo novadu ciematu teritorijās tiek uzskatīts 1000 – 2500 m<sup>2</sup> platībā. Lauku teritorijās pieprasītākās zemes gabalu platības ir robežās 0,5 – 3 ha. Kā vispieprasītākās tirgū ir dzīvojamās mājas ar kopējo grīdas platību 120 – 180 m<sup>2</sup>. Pašlaik tirgū kļūst pieprasītas nelielas dzīvojamās mājas ar kopējo grīdu platību ap 100 - 120 m<sup>2</sup>. Lielāka dzīvojamās mājas platība darbojas kā īpašuma vērtību samazinošs faktors, problēmas ar realizāciju, lielas apsaimniekošanas izmaksas. No minētā viedokļa vērtējamā īpašuma sastāvā esošā māja ar kopējo grīdu platību 100,1 m<sup>2</sup>, ir uzskatāma par optimālu tirgus dalībnieku. Zeme nav īpašumā un tas uzskatāms par īpašuma vērtību samazinošu faktoru.

Tirgus datu analīze rāda, ka pie vienādiem tehniskās kvalitātes rādītājiem, nelielu māju aprēķina pamatvienības (grīdu platību m<sup>2</sup>) tirgus vērtība ir augstāka nekā lielām mājām. Attiecinot īpašuma cenu uz dzīvojamās mājas grīdu platību, viena m<sup>2</sup> vērtība augsta galvenokārt māju nelielo platību dēļ. Dažkārt labā kvalitātē esošas mājas viena m<sup>2</sup> tirgus cena ir pat zemāka nekā neremontētai nelielai mājai. Minētā iemesla dēļ tirgus datu analīze, cenas attiecinot uz dzīvojamās mājas grīdu platību, ne vienmēr ir objektīvs tirgus situācijas atspoguļotājs.

Pēdējo pāris gadu laikā Dobeles novadā un tam pieguļošajos Bauskas un Jelgavas novados, vērtējamajam īpašumam līdzīgi īpašumu, ar apmierinošā un labā stāvoklī esošās mājām, ar platību 60 – 110 m<sup>2</sup> bez zemes, pārdevumu cenas ir bijušas robežās no 130 līdz 350 EUR/m<sup>2</sup>, attiecinot uz māju grīdu platību, atkarībā no atrašanās vietas, mājas platības, īpašuma tehniskās kvalitātes, palīgēku esamības, piekļūšanas iespējām, pieejamajām komunikācijām, infrastruktūras nodrošinājuma, apkārtējās vides vizuālās pievilcības un izmantošanas iespējām.

Saskaņā ar interneta portālos [www.ss.lv](http://www.ss.lv), [www.reklama.lv](http://www.reklama.lv), [www.nams.24](http://www.nams.24) publicēto informāciju, pašlaik Dobeles novadā un tam pieguļošajos Bauskas un Jelgavas novados līdzvērtīgi īpašumi pārdošanai netiek piedāvāti. Kopumā prasīto cenu līmenis par lauku īpašumiem ir augsts. Liela ietekme ir īpašuma sastāvā esošās zemes platībai un lauksaimniecības zemes cenām rajonā, kur atrodas īpašums. Ja īpašums ir labas kvalitātes un prasītā cena ir optimāla attiecībā pret īpašuma kvalitāti, īpašums tiek pārdots ļoti ātri.

### 3.3. Īpašuma izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Analizējot situāciju nekustamā īpašuma tirgū, atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apbūves plānojuma, funkcionālās nozīmes un konstruktīvā risinājuma, vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids varētu būt – individuālā dzīvojamā māja.

### 3.4. Īpašuma vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinošie:

- atrašanās vieta novada teritorijā, netālu no pilsētas;
- ēkas kopējā grīdu platība;
- ēkas konstruktīvais risinājums;
- ēkas tehniskais stāvoklis;
- apmierinošas piekļūšanas iespējas;
- komunikāciju nodrošinājums;
- nav līdzvērtīgu īpašumu pārdošanas piedāvājumu un piedāvājumu nomai.

Vērtību pazeminošie :

- ēka atrodas uz iznomātas zemes (nomas līgums līdz 2032.gada 31.decembrim);
- salīdzinoši maza piesaistītā (iznomātā) zemes gabala platība.

### 3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

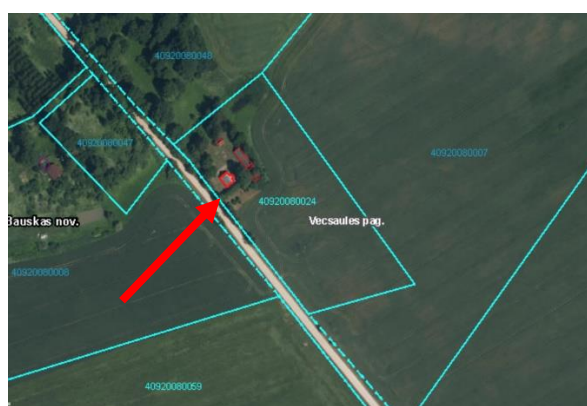
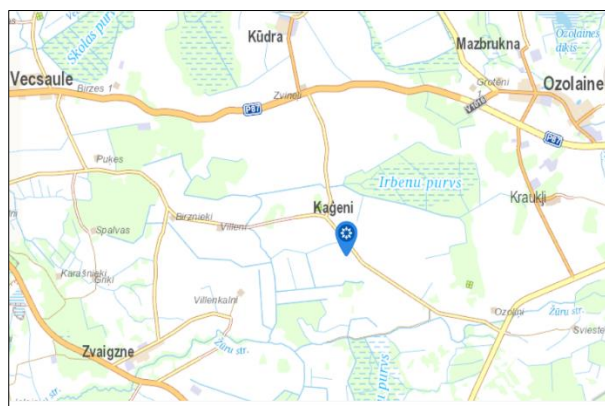
Precīzas informācijas iegūšana par pārdotajiem līdzvērtīgiem nekustamajiem īpašumiem ir problemātiska. Daudzi pirkšanas – pārdošanas darījumi ilgstoši netiek reģistrēti zemesgrāmatā. Bez tam nereti, lai izvairītos no nodokļu maksāšanas, īpašumu pārdošanas cenas zemesgrāmatā tiek uzrādītas samazinātas, bet patiesā informācija tiek formulēta kā konfidenciāla.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta bijušās agrometeoroloģiskās stacijas ēkas kopējā grīdu platība 100,1 m<sup>2</sup>.

Vērtējuma autora rīcībā ir dati par notikušiem salīdzināmu īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumiem Dobeles novadā un tam pieguļošo Bauskas un Jelgavas novadu teritorijās pēdējo pāris gadu laikā (informācija no Zemesgrāmatas un "Cenu banka"):

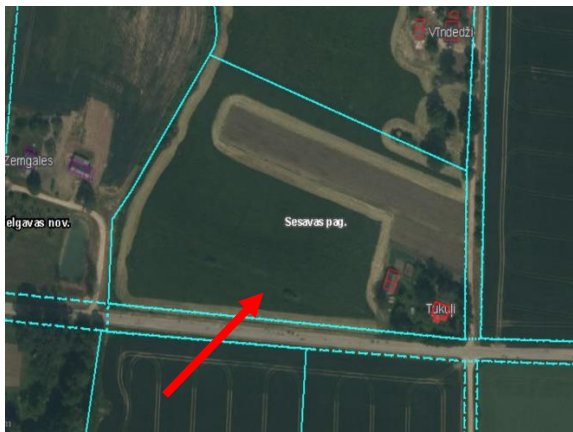
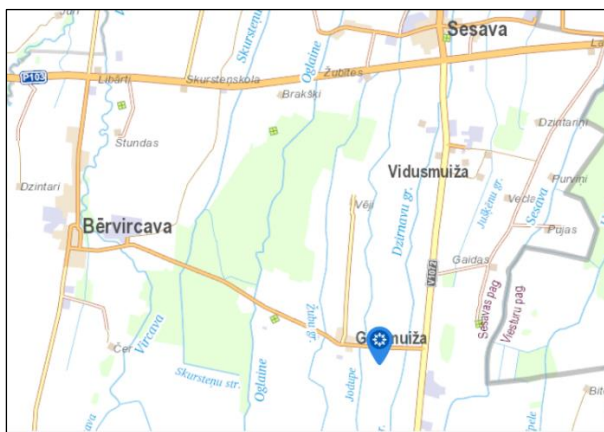
#### 1.salīdzināmais objekts

"Zemdegas", Vecsaules pag., Bauskas nov. (kadastra Nr.40952 508 0002) atrodas Kaģenē, starp Vecsauli un Ozolaini, pie vietējās nozīmes grants seguma ceļa. Nekustamā īpašuma sastāvā ir 1963.gadā celta koka/mūra dzīvojamā māja ar kopējo platību 68,4 m<sup>2</sup>. Māja daļēji apmierinošā stāvoklī, ūdens no akas, kanalizācijas nav, malkas apkure. Stāvoklis sliktāks kā vērtējamajam īpašumam. Ir daļēji apmierinošas kvalitātes koka/mūra palīgēkas ~ 100 m<sup>2</sup>. Zeme īpašuma sastāvā neietilpst. Pieguļošā zemesgabala platība 20600 m<sup>2</sup>, īpašnieks pašvaldība. Nekustamais īpašums pārdots 2020. gada janvārī par cenu 10 000 EUR (146,2 EUR/m<sup>2</sup>).



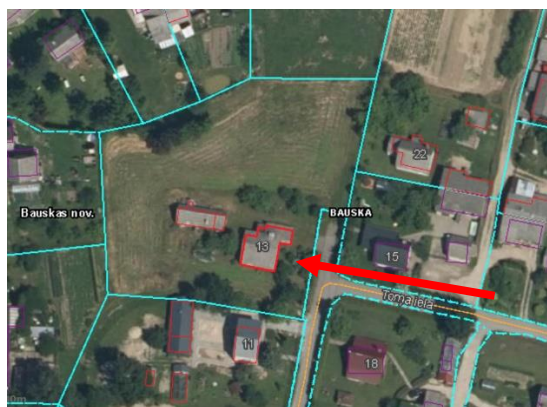
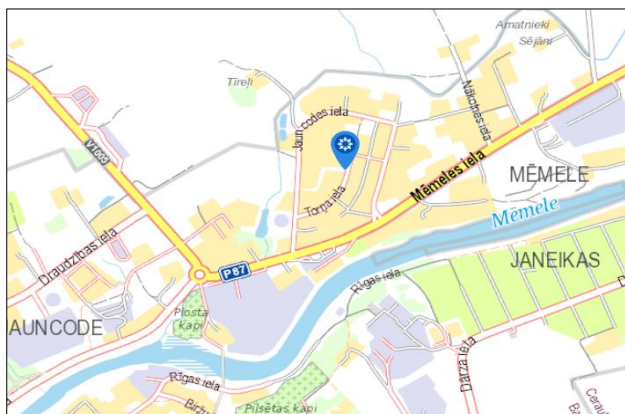
#### 2.salīdzināmais objekts

"Tukulji", Sesavas pag., Jelgavas nov. (kadastra Nr.5474 509 0004) atrodas pie Galamuižas, pie ceļa, no V1072 uz Bērvircavu. Ceļš ar asfalta segumu. Nekustamā īpašuma sastāvā ir 1963.gadā celta koka/mūra dzīvojamā māja ar kopējo platību 61,0 m<sup>2</sup>. Māja apmierinošā stāvoklī, ūdens no akas, kanalizācijas nav, malkas apkure. Stāvoklis sliktāks kā vērtējamajam īpašumam. Ir apmierinošas kvalitātes koka/mūra palīgēka 60 m<sup>2</sup>. Zeme īpašuma sastāvā neietilpst. Pieguļošā zemesgabala platība 26420 m<sup>2</sup>, īpašnieks pašvaldība. Nekustamais īpašums pārdots 2020. gada oktobrī par cenu 8 000 EUR (131,2 EUR/m<sup>2</sup>). Prasītā cena pirms pārdošanas 8 500 EUR.



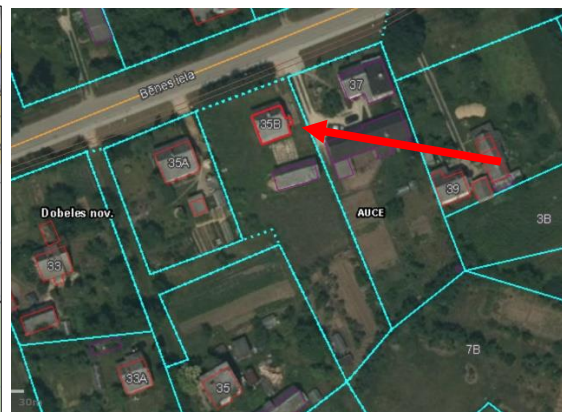
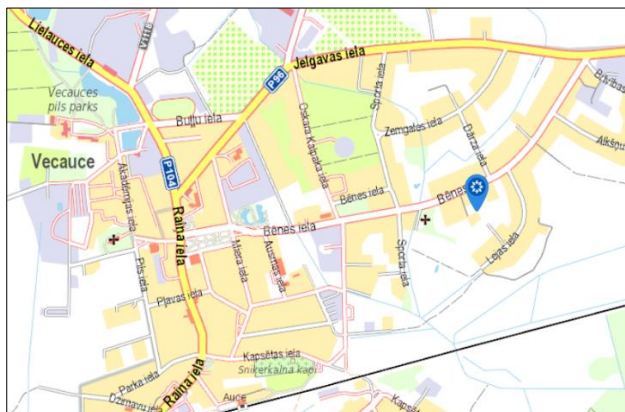
### 3.salīdzināmais objekts

Torņa iela 13, Bauska, Bauskas nov. (kadastra Nr.4052 509 0048) atrodas Bauskas Mēmeles apkaimē, strap Torņa un Jauncodes ielām. Iela ar asfalta segumu. Nekustamā īpašuma sastāvā ir 1978.gadā celta mūra dzīvojamā māja ar kopējo platību 105,5 m<sup>2</sup>. Māja apmierinošā stāvoklī, ir centralizēta ūdensapgāde, lokālā kanalizācija, vietējā centrālā apkure. Stāvoklis labāks kā vērtējamajam īpašumam. Ir apmierinošas kvalitātes neregistrēta koka/mūra palīgēka ~ 100 m<sup>2</sup>. Zeme īpašuma sastāvā neietilpst. Pieguļošā zemesgabala platība 4638 m<sup>2</sup>, īpašnieks pašvaldība. Nekustamais īpašums pārdots 2021. gada jūnijā par cenu 37 000 EUR (350,7 EUR/m<sup>2</sup>).



### 4.salīdzināmais objekts

Bēnes iela 35B, Auce, Dobeles nov. (kadastra Nr.4605 521 0002) atrodas Aucē, strap Bēnes un Lejas ielām. Iela ar asfalta segumu. Nekustamā īpašuma sastāvā ir 1972.gadā celta mūra dzīvojamā māja ar kopējo platību 88,9 m<sup>2</sup>. Māja apmierinošā stāvoklī, ir lokālā ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure. Stāvoklis sliktāks kā vērtējamajam īpašumam. Ir apmierinošas kvalitātes koka/mūra palīgēka 59,7 m<sup>2</sup>. Zeme īpašuma sastāvā neietilpst. Pieguļošā zemesgabala platība 2208 m<sup>2</sup>, īpašnieks pašvaldība. Nekustamais īpašums pārdots 2022. gada februārī par cenu 17 500 EUR (196,9 EUR/m<sup>2</sup>). Prasītā cena pirms pārdošanas 18 900 EUR.



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Ustupji	Zemdegas, Vecsaules pag. Bauskas nov.	Tukuļi, Sesavas pag, Jelgavas nov.	Torņa iela 13, Bauska	Bēnes iela 35B, Auce
Pārdošanas datums	-	01.2020.	10.2020.	06.2021.	02.2022.
Darījuma cena, EUR	-	10 000	8 000	37 000	17 500
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	<b>100,1</b>	<b>68,4</b>	<b>61,0</b>	<b>105,5</b>	<b>88,9</b>
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m <sup>2</sup>		146,2	131,1	350,7	196,9
<b>Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku</b>		<b>% EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>% EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>% EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>% EUR/m<sup>2</sup></b>
<i>Darījuma apstākļi</i>		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
<i>Darījuma laiks</i>		10% 14,62	10% 13,11	5% 17,54	0% 0,00
<i>Apbūves tehniskais stāvoklis</i>		20% 29,24	20% 26,23	-10% -35,07	10% 19,69
<b>Kopējā korekcija</b>		<b>30% 43,86</b>	<b>30% 39,34</b>	<b>-5% -17,54</b>	<b>10% 19,69</b>
<b>Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR</b>		<b>190,1</b>	<b>170,5</b>	<b>333,2</b>	<b>216,5</b>
<b>Vērtību ietekmējošās korekcijas:</b>		<b>% EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>% EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>% EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>% EUR/m<sup>2</sup></b>
Atrašanās vieta		15% 28,51	15% 25,57	-35% -116,61	-5% -10,83
- <i>novietojums novada teritorijā</i>		10% 19,01	10% 17,05	-20% -66,64	10% 21,65
- <i>novietojums kvartālā</i>		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
- <i>piebraukšanas iespējas</i>		-5% -9,50	-5% -8,52	-5% -16,66	-5% -10,83
- <i>infrastruktūras objektu nodrošinājums</i>		10% 19,01	10% 17,05	-10% -33,32	-10% -21,65
Piesaistītā zemes gabala platība, īpašum tiesības		-10% -19,01	-10% -17,05	-5% -16,66	-5% -10,83
Zemes gabala konfigurācija		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apbūves platības korekcija		-5% -9,50	-5% -8,52	0% 0,00	0% 0,00
Apbūves konstruktīvais risinājums		10% 19,01	10% 17,05	0% 0,00	0% 0,00
Inženierkomunikācijas		20% 38,01	20% 34,10	0% 0,00	10% 21,65
Palīgēku esamība		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
<b>Kopējā korekcija</b>		<b>30% 57,02</b>	<b>30% 51,15</b>	<b>-40% -133,27</b>	<b>0% 0,00</b>
Salīdzināmo objektu 1 m <sup>2</sup> koriģēta vērtība, EUR		247,1	221,6	199,9	216,5
<b>Vērtējamā īpašuma 1 m<sup>2</sup> aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>221</b>				
<b>Īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>		<b>22122</b>			

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta (noapaļojot) 221 EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot uz ēkas kopējo grīdu platību 100,1 m<sup>2</sup>. Pie šāda nosacījuma vērtējamā īpašuma tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 22 000 EUR.

Šobrīd Dobeles novadā un tam pieguļošo Bauskas un Jelgavas novadu teritorijās līdzvērtīgi īpašumi pārdošanai netiek piedāvāti.

#### 4. Kopsavilkums

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma apbūves "Ustupji", Bēzres pag., Dobeles nov. (kadastra Nr. 4652 505 0004) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2022.gada 16.maijā aprēķināta **22 000 EUR** (Divdesmit divi tūkstoši euro).

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas tiesības uz visu novērtēto īpašumu, tā sastāvs atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

SIA „Grant Thornton Baltic” neuzņemas atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

*Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:*

- saņemto informāciju esmu atspoguļojusi patiesi,*
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(sertifikāts Nr. 88)

Ģirts Kļaviņš



### Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000449258

Kadastra numurs: 46525050004

Nosaukums: Ustupji

"Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no divām ēkām. 1.2. Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 4652 005 0197 001). 1.3. Palīgēka (kadastra apzīmējums 4652 005 0197 011). 1.4. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu "Ustupji", Bērzes pag., Dobeles raj., LV-3732, kadastra numurs 4652 005 0197, Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.217. Zemes īpašnieks Māris Rūters, personas kods Žurn. Nr. 300002586240, lēmums 17.12.2008., tiesnese Ligita Birkhāne		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LATVIJAS REPUBLIKAS VIDES MINISTRIJAS, nodokļu maksātāja kods 90000028508 personā. 1.2. Pamats: 2001.gada 27.decembra akts, 2002.gada 12. septembra akts. Žurn. Nr. 300002586240, lēmums 17.12.2008., tiesnese Ligita Birkhāne	1	
2.1. Īpašnieks: Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs, Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 50103237791. 2.2. Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000028508. Īpašuma tiesība izbeigusies.	1	
2.3. Pamats: 2010.gada 26. oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta rīkojums Nr.617, 2010.gada 2. decembra Nekustamā īpašuma objektu pieņemšanas nodošanas akts. Žurn. Nr. 300003034988, lēmums 10.05.2011., tiesnese Ligita Birkhāne	0	

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

Informācijas prastājs: Ģirts Kļaviņš. Pieprasījums izdarīts 16.05.2022. 14:42:06.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4652 005 0518

Adrese: "Ustupji", Bērzes pagasts, Dobeles novads

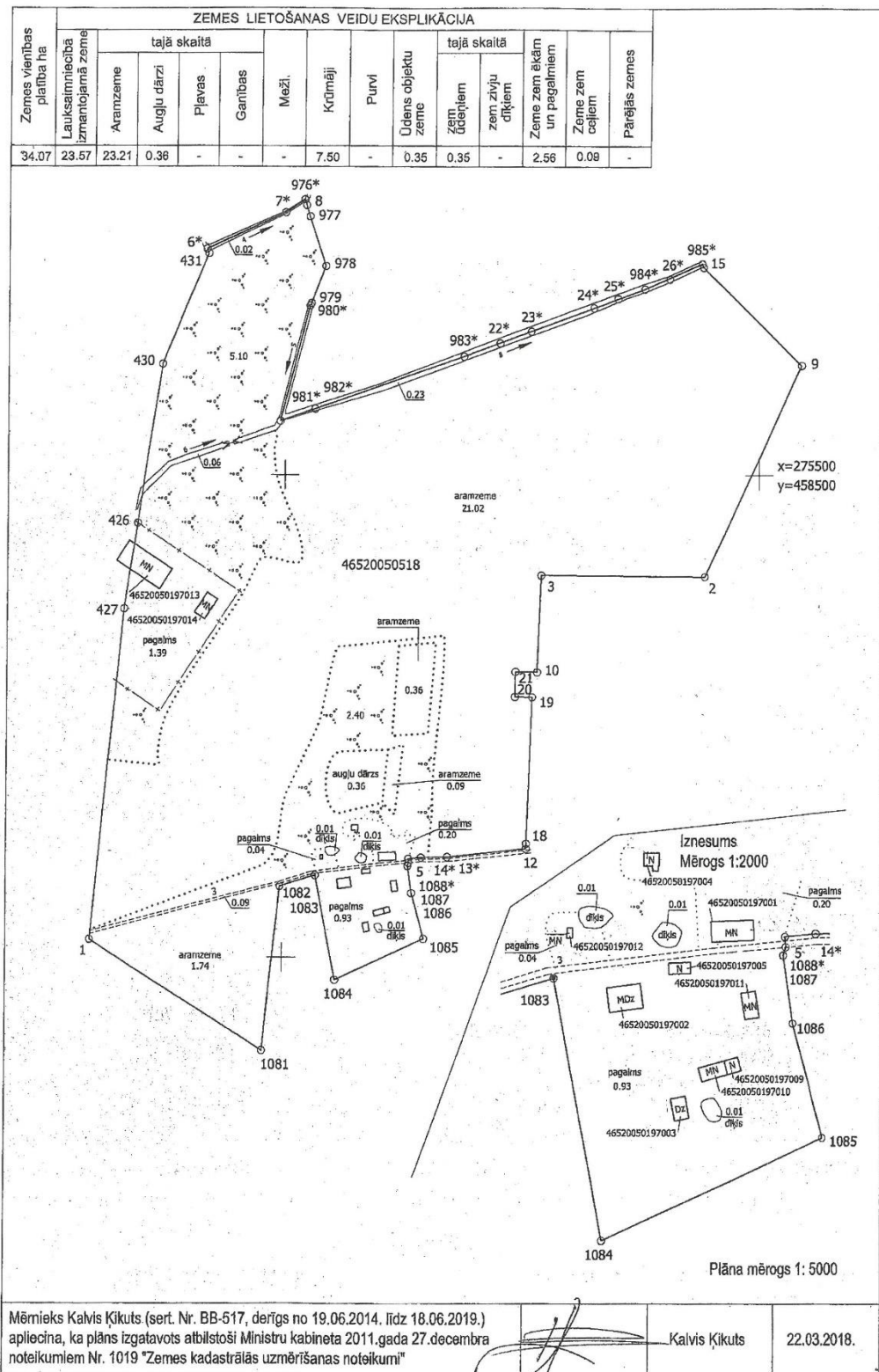
Situācijas elementi uzmērīti: 10.11.2017. - 15.02.2018.

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 34.07 ha



SIA "Metrum" Jelgavas biroja vadītājs		Kalvis Ķikuts	22.03.2018
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Māris Rūters	12.05.2018
		Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs"	16.05.2018



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz 3 (trīs) caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4652 005 0518

Adrese: "Ustupji", Bērzes pagasts, Dobeles novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko novērojumu stacijas vai posteņa novērojumu laukumu - 8.98 ha
2.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.12 ha
3.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.48 ha
4.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.48 ha
5.	7312030502 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālas nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus lauku apvidos - 1.57 ha
6.	7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.45 ha
7.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.07 ha
8.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.12 ha
9.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 1.35 ha
10.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.04 ha
11.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa (46520050197013) - 0.10 ha
12.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa (46520050197014) - 0.03 ha
13.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa (46520050197002) - 0.01 ha

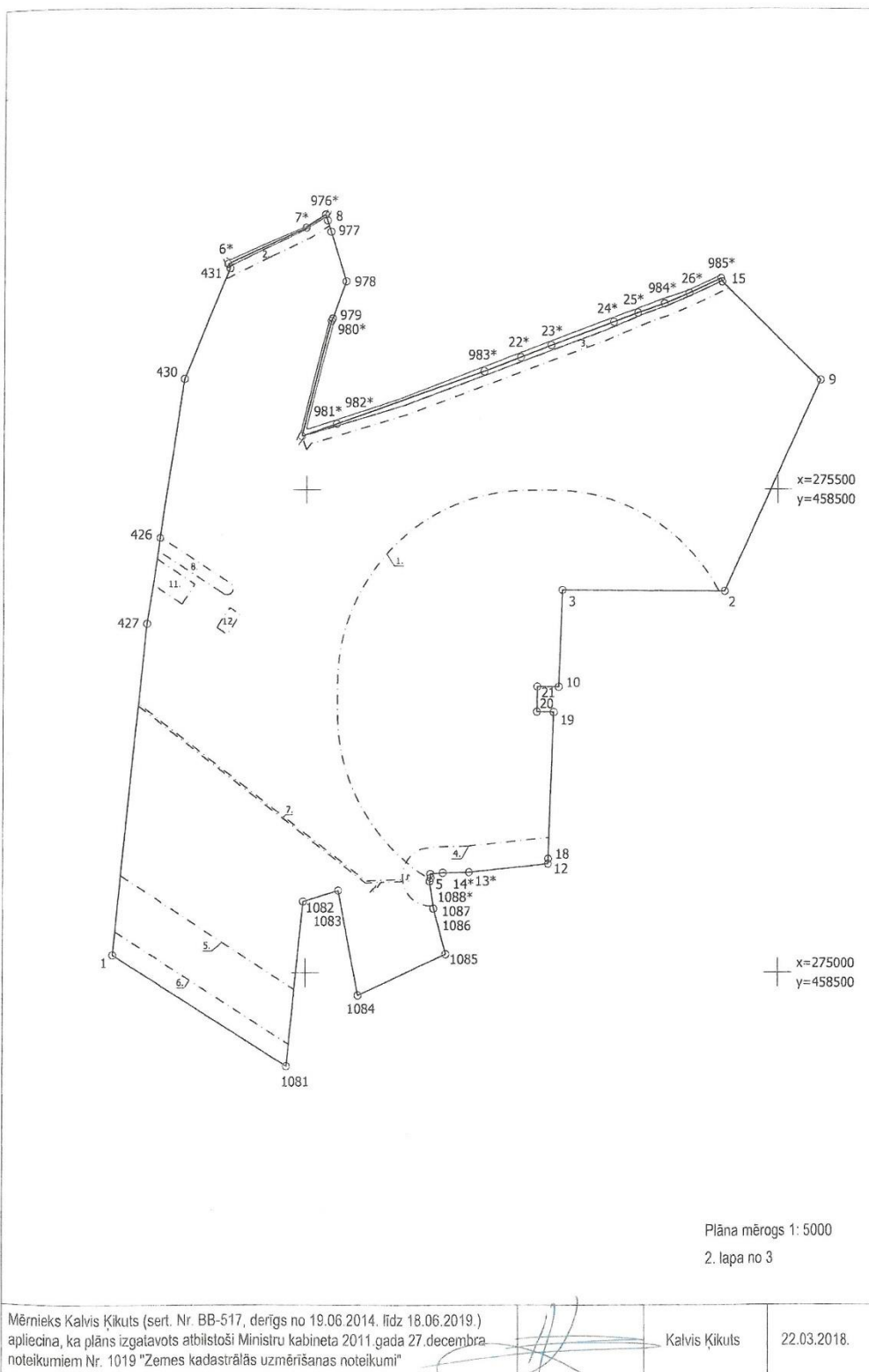
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2018. gada 22. martā

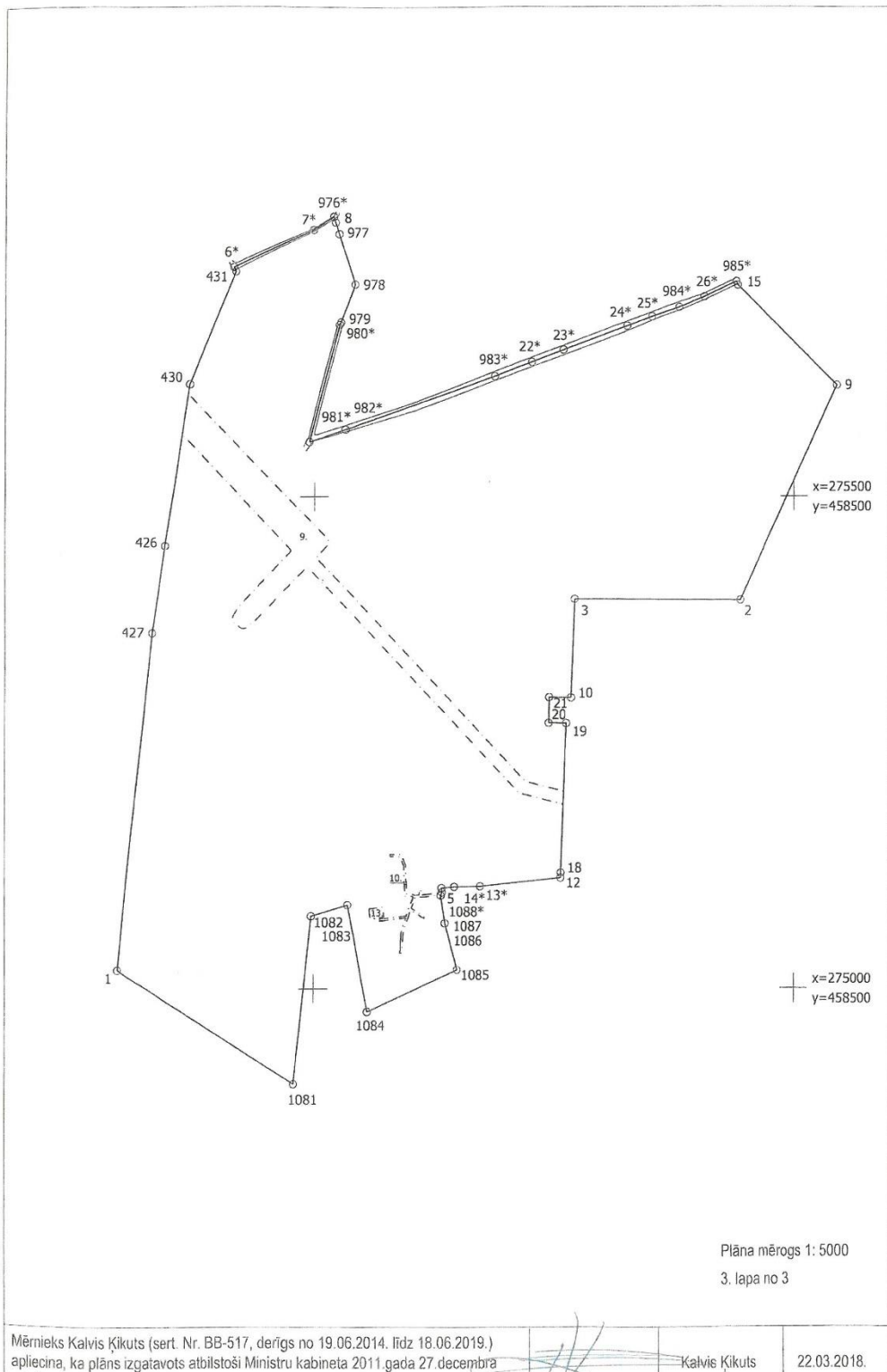
Plāna mērogs: 1: 5000

Zemes vienības platība: 34.07 ha



Saskaņoja: Bērzes pagasta pārvaldes vadītājs	paraksts	Juris Kronbergs	27.03.2018.
SIA "Metrum" Jelgavas biroja vadītājs		Kalvis Ķikuts	22.03.2018.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Māris Rūters	12.05.2018.
		Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs"	12.04.2018.





LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS  
**ZEMGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA**

**PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDE**  
Nekustamā īpašuma vērtēšanas un inventarizācijas daļa

**TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Arhīva lietas Nr.

Dobelesraj. \_\_\_\_\_

Bēzres pag. \_\_\_\_\_

Ustupji \_\_\_\_\_

Kadastra Nr. **4652 005 0197**

2002.g.

LR VZD ZEMGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA



Numurs: 46520050197001-02

Lapu skaits: 6

BŪVES KADAŠTRA APZĪMĒJUMS

46520050197001

Agrometerioloģiskā stacija

(Būves nosaukums)

ADRESE: Dobeles rajons  
Bēzres pagasts  
Ustupji  
Pasta indekss 3732

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Gunārs Vilkārsis

Izpildes datums: 13/03/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Elīta Andrasone

Pārbaudes datums: 13/03/2002

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Kadastra pārvaldes Dobeles biroja  
vadītājs

Agris Ikaunleks

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 2002 . gada "28" martā





#### INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1263 Skolas, universitātes un zinātniskās pētniecības ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 03 Vieglobetons
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 1
  - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1920
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads: 2001
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- |                      |                     |             |
|----------------------|---------------------|-------------|
| 7.1. Būves pamati    | Dzelzsbetons/betons | Apmierinošs |
| 7.2. Būves ār sienas | Vieglobetons        | Apmierinošs |
| 7.3. Būves pārsegumi | Koks                | Apmierinošs |
| 7.4. Būves jumts     | Metāla loksnes      | Jauns       |
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 15
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 152.5
10. Būvtilpums (kub.m.): 397
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 100.1
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 100.1
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
  - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 100.1
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
- 15. 2. Vietējā centralizētā apkure
  - 15. 4. Elektroapgāde
  - 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
  - 15. 6. Karstā ūdens apgāde
  - 15. 8. Kanalizācija
  - 15. 11 Savietotā sanitārtehniskā telpa
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

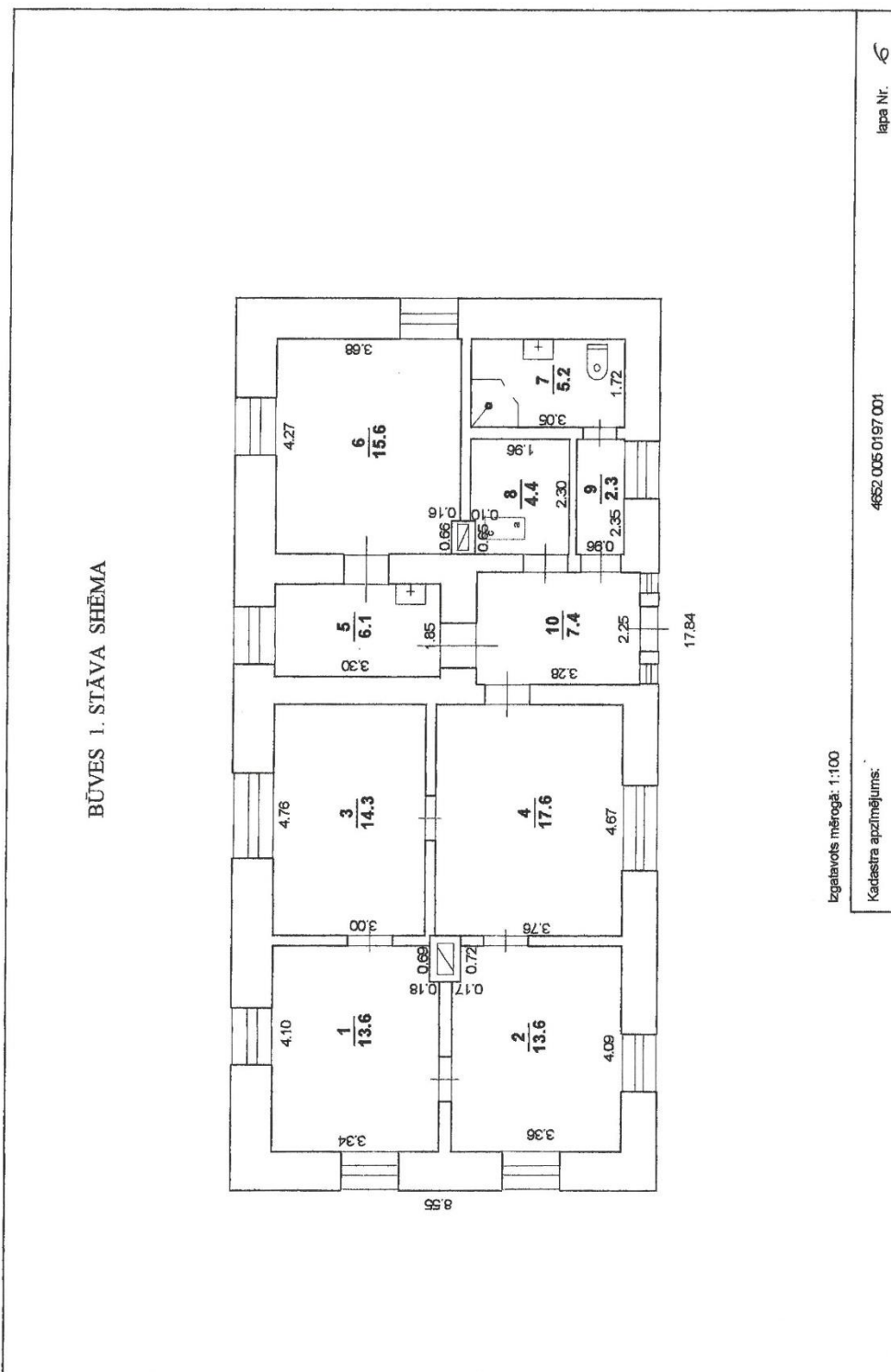
### BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 100.1  
 Būves lietderīgā platība (kv.m.): 100.1  
 Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0  
 Dzīvokļu platība (kv.m.): 0  
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 0  
 Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.): 0  
 Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): 0  
 Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 100.1  
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 100.1  
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0  
 Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.): 0  
 Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0  
 Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas numurs: 001  
 Telpu grupas adreses numurs:  
 Telpu grupas izmantošanas veids: 1263 Izgāzības telpu grupa  
 Telpu grupas platību eksplikācija:  
 Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 100.1  
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 100.1  
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

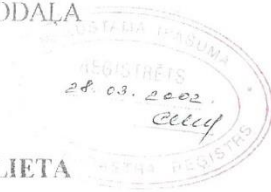
#### Telpu grupas telpu eksplikācija:

Skaits	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas apmērs (m)	Izveidots būvniecības pazīme
1	1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13.6	2.3	
1	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13.6	2.3	
1	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	14.3	2.3	
1	4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	17.6	2.3	
1	5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.1	2.3	
1	6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	15.6	2.2	
1	7	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.2	2.2	
1	8	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.4	2.2	
1	9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	2.2	
1	10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	7.4	2.3	



LR VZD ZEMGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA



Numurs: 46520050197011-02

Lapu skaits: 6

BŪVES KADAŠTRA APZĪMĒJUMS

46520050197011

Garāža

(Būves nosaukums)



ADRESE: Dobeles rajons  
Bērzes pagasts  
Ustupji  
Pasta indekss 3732

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Gunārs Viļkārsis

Izpildes datums: 13/03/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Elita Andrasone

Pārbaudes datums: 13/03/2002

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs  
Kadastra pārvaldes Dobeles biroja  
vadītājs

Anrīš Ikaunleks  
(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)



Datums: 2002. gada "28" martā

### INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
  - 4.1. Virszemes: 1
  - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1991
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

7.1. Būves pamati	Dzelzsbetons/betons	Labs
7.2. Būves ār sienas	Ķieģeļu mūris	Labs
7.4. Būves jumts	Metāla loksnes	Pilnīgi apmierinošs
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 10
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 42.7
10. Būvtilpums (kub.m.): 167
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 36.1
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 36.1
  - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
  - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 36.1
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
  15. 4. Elektroapgāde
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Ir

### BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 36.1  
Būves lietderīgā platība (kv.m.): 36.1  
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0  
Dzīvokļu platība (kv.m.): 0  
Dzīvojamā platība (kv.m.): 0  
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): 0  
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): 0  
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 36.1  
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 36.1  
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0  
Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 0  
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0  
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas numurs: 011

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 36.1  
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 36.1  
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Skaits	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Parasolābūvniecības pazīme
1	1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	36.1	3.9	

APBŪVES SHĒMA

011
1-01-Gar
H=3.80
6.60

6.47

001
1-10-Administr.
H=2.80

6.55

17.84

Izgatavots mērogā: 1:500

kadastra apzīmējums:

4652 005 0197

BŪVES 1. STĀVA SHĒMA



Izgatavots mērogā:m 1:100

Kadastra apzīmējums:

4652 005 0197 011

Lapa Nr. 6



Ekrānizdruka

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview#](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview#)



**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
46525050004	Ustupji	1752	100000449258	Bērzes pagasts, Dobeles novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1752
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4453 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	4453 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

**Īpašuma sastāvs**

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājāmajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
46520050197001	1/1	1410	"Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov., LV-3732	Agrometeoroloģiskā stacija

Kadastrālā vērtība (EUR):	1410
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3153 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	100.1
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2001
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.02.2002

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	100.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	100.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	100.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	100.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	15
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese

Ekrānizdruka

https://www.kadastrs.lv/report/print\_preview#

46520050197001001

Kadastrālā vērtība (EUR):	1410
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3153 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Agrometerioloģiskā stacija
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	10
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.02.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	100.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	100.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	100.1
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	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	13.6	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	13.6	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	14.3	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	17.6	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	6.1	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	15.6	-
7	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	5.2	-
8	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	4.4	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	-	-	2.3	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	7.4	-

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	152.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	397.0 kub.m.	-	-

#### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1920	2001	30

Ekrānizdruka

https://www.kadastrs.lv/report/print\_preview#

Ārsienas un karkasi	Vieglbetoni	-	1920	2001	30
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1920	2001	10
Jumts (segums)	Metāli	-	1920	2001	0

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

46520050197011	1/1	342	"Ustupji", Bērzes pag., Dobeles nov., LV-3732	Garāža
----------------	-----	-----	-----------------------------------------------	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	342
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1300 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	36.1
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1991
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	2002
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.02.2002

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	36.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	36.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	36.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	36.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	10
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
46520050197011011	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	342
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022

Ekrānizdruka

[https://www.kadastrs.lv/report/print\\_preview#](https://www.kadastrs.lv/report/print_preview#)

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1300 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.02.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	36.1
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	36.1
Nedzīvojamu iekštelpu platība (kv.m.):	36.1
Nedzīvojamu 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	Garāža	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	3.9	-	-	36.1	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	167.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	42.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1991	2002	10
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	-	1991	2002	10
Jumts (segums)	Metāli	-	1991	2002	20

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
50103237791	Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs"	1/1	juridiska persona	46525050004	Maskavas iela 165, Rīga, LV-1019

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

REĢISTRĒTS LVĢMC

Līgumu reģistrā ar Nr. 445c ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr. LVĢMC2017/54

Datums 29.06.2017

VIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas  
un meteoroloģijas centrs"  
EKSEMPLĀRS

Rīgā, 2017. gada 29. jūnijā

Māris Rūters, personas kods .

LV-

, turpmāk tekstā - Iznomātājs, no vienas puses, un

SIA "Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs", vienotais reģistrācijas Nr. 50103237791, juridiskā adrese Maskavas 165, Rīga, LV-1019, turpmāk tekstā – **Nomnieks**, tās valdes priekšsēdētāja Kristaps Treimaņa un valdes locekļa Jāņa Lapiņa personās, kuri rīkojas saskaņā ar 20.10.2016. valdes pilnvarojumu (lēmums Nr.1, protokols Nr.30/2017), no otras puses, kopā saukti – Puses, bet atsevišķi arī – Puse, noslēdz šādu līgumu, turpmāk tekstā – Līgums:

#### 1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā daļu 2232 m<sup>2</sup> platībā no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 46520050197, kas atrodas – Dobeles novads, Bērzes pagasts "Ustupji", turpmāk tekstā – Zemesgabals.
- 1.2. Zemesgabals pieder Iznomātājam, par ko izdarīts ieraksts Dobeles rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Bērzes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 217.
- 1.3. Šī Līguma neatņemama sastāvdaļa ir Zemesgabala grafikas pielikums, kas ir noformēts kā Pielikums Nr. 1.
- 1.4. Zemesgabals tiek iznomāts ar mērķi – Latvijas Republikas meteoroloģiskās novērojumu stacijas "Dobele" apsaimniekošanai.
- 1.5. Iznomātājs apliecina, ka neliks Nomniekam šķēršļus piekļūšanai pie Zemesgabala.

#### 2. Līguma termiņš

- 2.1. Šis Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā līdz 2032.gada 31.decembrim.

#### 3. Norēķinu kārtība

- 3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu 129,87 EUR (viens simts divdesmit deviņi euro un 87 centi) gadā. Nomnieks no nomas maksas ietur un nomaksā iedzīvotāja ienākuma nodokli atbilstoši Latvijas Republikas likumdošanai. Nomas maksa jāpārskaita Iznomātājam vienu reizi gadā līdz tekošā gada 31.decembrim uz Iznomātāja bankas kontu Nr. LV26UNLA0050003659417.
- 3.2. Ja maksājumi nokavēti, Nomnieks maksā līgumsodu 0,01% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no kopējās maksājuma summas.

#### 4. Iznomātāja pienākumi un tiesības

- 4.1. Iznomātājs apņemas:
  - 4.1.1. nepasliktināt Nomniekam lietošanas tiesības uz Zemesgabalu;
  - 4.1.2. atlīdzināt Nomniekam radušos un pierādītos zaudējumus, ja pārkāpti šī līguma 4.1.1. punktā minētie nosacījumi;
- 4.2. Iznomātājam ir tiesības:
  - 4.2.1. kontrolēt, vai Zemesgabals tiek izmantots atbilstoši šī Līguma nosacījumiem;
  - 4.2.2. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā prettiesiskas darbības un bezdarbības rezultātā radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

#### 5. Nomnieka pienākumi un tiesības

5.1. Nomnieks apņemas:

- 5.1.1. nodrošināt Zemesgabala lietošanu atbilstoši Līguma 1.4. punktā noteiktajam mērķim;
- 5.1.2. ievērot Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus;
- 5.1.3. nepieļaut darbības, kas pasliktina Zemesgabala kvalitāti;
- 5.1.4. kopt un uzturēt Zemesgabala teritoriju par saviem līdzekļiem, atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 5.1.5. sakopt vēsturiski izveidotās atkritumu izmešanas vietas, līdz šī Līguma izbeigšanai.
- 5.1.6. Pēc Zemesgabala sakopšanas Nomnieks un Iznomātājs paraksta apliecinājumu, ka teritorijas sakopšana ir veikta kvalitatīvi un apmierina abas Puses. Šis apliecinājums būs Līguma neatņemama sastāvdaļa;
- 5.1.7. nepieļaut Zemesgabala piesārņošanu ar ražošanas atkritumiem vai ķīmiskām vielām un citus Zemesgabala postošus procesus, par saviem līdzekļiem novērst kaitējumu, kas radies minēto apstākļu rezultātā;
- 5.1.8. nenodot Zemesgabala lietošanas tiesības apakšnomā trešajām personām bez rakstiskas Iznomātāja piekrišanas;
- 5.1.9. atlīdzināt zaudējumus, kas radušies Iznomātājam, citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai apkārtnējam videi, sakarā ar Līguma neievērošanu un neatļautām darbībām;

5.2. Nomnieks ir tiesīgs:

- 5.2.1. nodot Zemesgabala lietošanas tiesības trešajai personai tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu;
- 5.2.2. netraucēti izmantot Zemesgabalu atbilstoši šī Līguma nosacījumiem.

## 6. Līguma grozīšanas un strīdu izskatīšanas kārtība

- 6.1. Līguma noteikumus var grozīt Pusēm rakstiski vienojoties. Grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to rakstiskas noformēšanas un abpusējas parakstīšanas brīža.
- 6.2. Domstarpības Līguma darbības laikā Puses risina sarunu ceļā. Ja vienošanos nevar panākt 30 (trīsdesmit) dienu laikā, strīds tiek nodots izskatīšanai Latvijas Republikas tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

## 7. Līguma izbeigšana

- 7.1. Puses ir tiesīgas izbeigt Līgumu rakstveidā vienojoties.
- 7.2. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no šī Līguma, par to rakstiski paziņojot Nomniekam 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš, gadījumā, ja Nomnieks:
  - 7.2.1. izmanto Zemesgabalu mērķim, kas neatbilst šī Līguma 1.4. punktā noteiktajam;
  - 7.2.2. vairāk par vienu mēnesi nokavējis Līguma 3.1. punktā noteikto nomas maksas termiņu;
  - 7.2.3. nodevis Zemesgabalu pilnīgi vai daļēji lietošanā citām personām bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;
  - 7.2.4. neievēro Civillikuma un citu normatīvo aktu prasības, kas attiecas uz nomas objekta lietošanu un uzturēšanu.
- 7.3. Nomniekam ir tiesības izbeigt Līgumu pirms termiņa, paziņojot par to Iznomātājam rakstveidā 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš.

## 8. Noslēguma nosacījumi

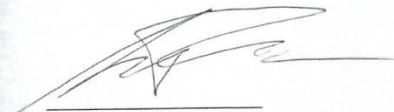
- 8.1. Šis Līgums apliecina pušu pilnīgu vienošanos. Puses iepazīnušās ar tā saturu un piekrīt visiem līguma punktiem, ko apstiprina, to parakstot.
- 8.2. Līgumu parakstījušie pušu pārstāvji ar savu parakstu apstiprina, ka viņiem piešķirtas un saskaņā ar normatīvajiem aktiem reģistrētas tiesības parakstīties viņu pārstāvēto pušu vārdā.

- kā arī to, ka viņiem piešķirtas visas pilnvaras, kas nepieciešamas šā Līguma noslēgšanai (parakstīšanai) ar tajā atrunātajiem noteikumiem.
- 8.3. Puses vienojas, ka ar šī Līguma parakstīšanu spēku zaudē starp pusēm līdz šī Līguma dienai noslēgtās visas vienošanās.
- 8.4. Ja kāds no šā Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē citus tā noteikumus.
- 8.5. Vienas nedēļas laikā pusēm jāpaziņo otrai pusei par savu rekvizītu (nosaukuma, adreses, bankas, bankas konta) maiņu.
- 8.6. Visos citos jautājumos, kas nav paredzēti Līguma noteikumos, puses vadās pēc spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 8.7. Līgums sagatavots un parakstīts divos oriģināleksemplāros ar vienādu juridisko spēku. Pa vienam Līguma eksemplāram izsniegts katrai Pusei.
- 8.8. Puses nav atbildīgas par līgumsaistību neizpildi un neizpildes dēļ radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas („*Force majeure*”) apstākļu dēļ (piemēram, dabas stihija, ugunsgrēks, militāras akcijas). Minēto apstākļu esību apliecina kompetenta institūcija. Par līgumsaistību izpildes neiespējamību „*Force majeure*” dēļ, viens līgumslēdzējs rakstiski informē otru 14 (četrpadsmit) dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās un, ja nepieciešams, vienojas par turpmāku līguma izpildes kārtību un izbeigšanu.
- 8.9. Līgumam ir pievienots Pielikums Nr. 1, kas ir tā neatņemama sastāvdaļa.

#### 9. Pušu paraksti un rekvizīti

##### NOMNIEKS:

VSIA „Latvijas Vides, ģeoloģijas un  
meteoroloģijas centrs”  
Reģ. Nr. 50103237791  
Juridiskā adrese: Maskavas iela 165, Rīga,  
LV-1019

  
Valdes priekšsēdētājs K. Treimanis  
Valdes loceklis J. Lapiņš

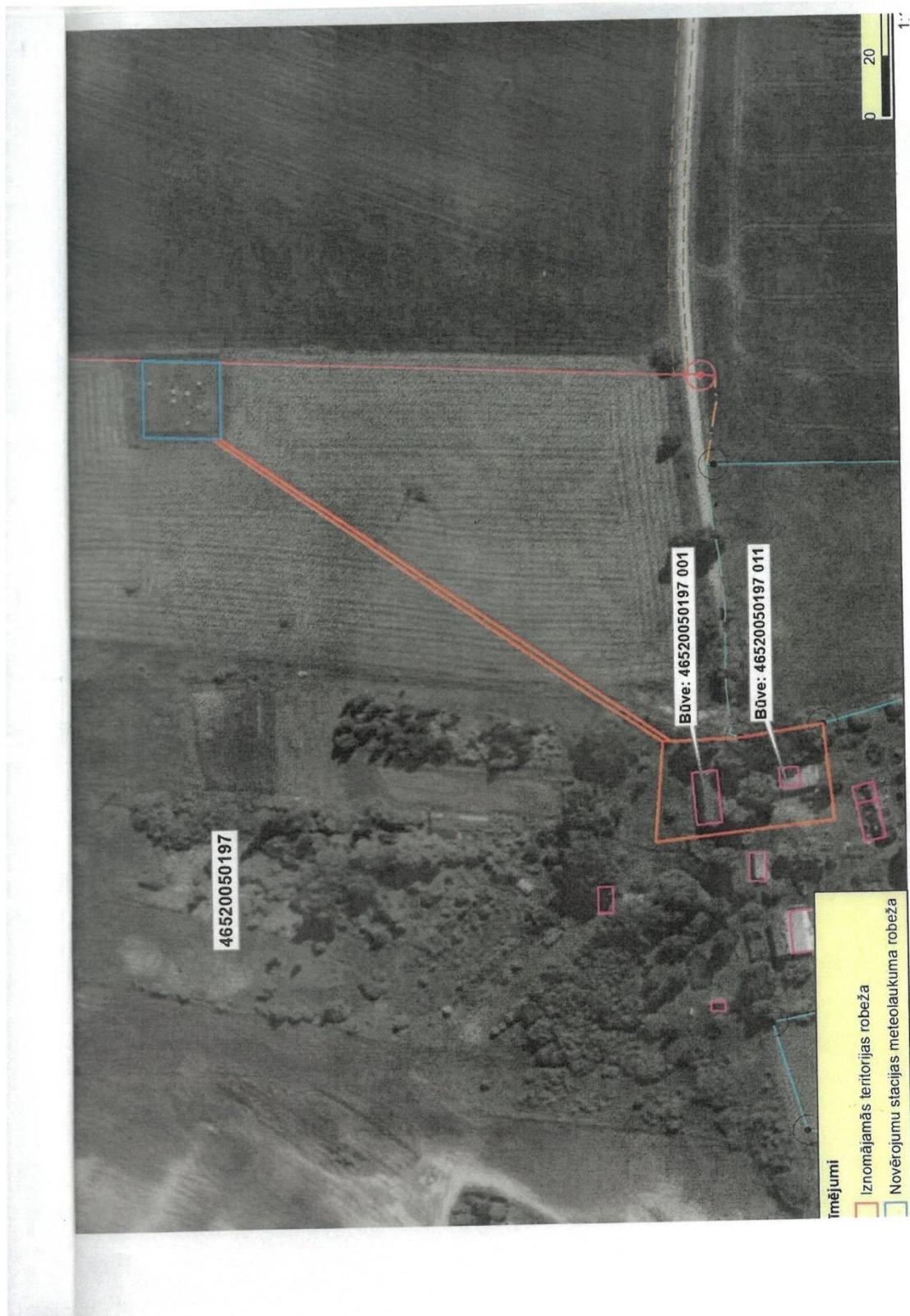
##### IZNOMĀTĀJS:

Māris Rūters  
Personas kods

  
M. Rūters

VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas  
un meteoroloģijas centrs"  
juriste  
Agnese Bandone









LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. *36*

Izsniegts

*ST/A «Grant Thornton Baltic»*

firma

Reģistrācijas Nr. *50003619401*

Darbība sertificēta no

*2016. gada 1. februāra*

datums

Sertifikāts izsniegts

*2021. gada 2. februārī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2026. gada 1. februārim*

datums

  
A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
"Par komercantiu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

LATAK - 53 - 290



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 88

*Girts Klaviņš*

vārds, uzvārds

050765-10000

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2005. gada 21. jūnijā*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2020. gada 22. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2025. gada 21. jūnijam*

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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



Grant Thornton

An instinct for growth™