



2023.gada 27.jūlijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Gulbenes novadā, Jaungulbenes pagastā, „Ušuri”
tirgus vērtību

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5060 007 0130, kas atrodas **Gulbenes novadā, Jaungulbenes pagastā, „Ušuri”**, ir reģistrēts Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000558478 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0146 un kopējo platību 1,22 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0090 001 un kopējo platību 322,2 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS „Valsts nekustamie īpašumi”** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Gulbenes novadā, Jaungulbenes pagastā, „Ušuri”**, 2023.gada 12.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

16 300 (sešpadsmit tūkstoši trīs simti) **eiro**

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

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

Zemes nosacītā tirgus vērtība ir 7 900 EUR.

Apbūves nosacītā tirgus vērtība ir 8 400 EUR.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

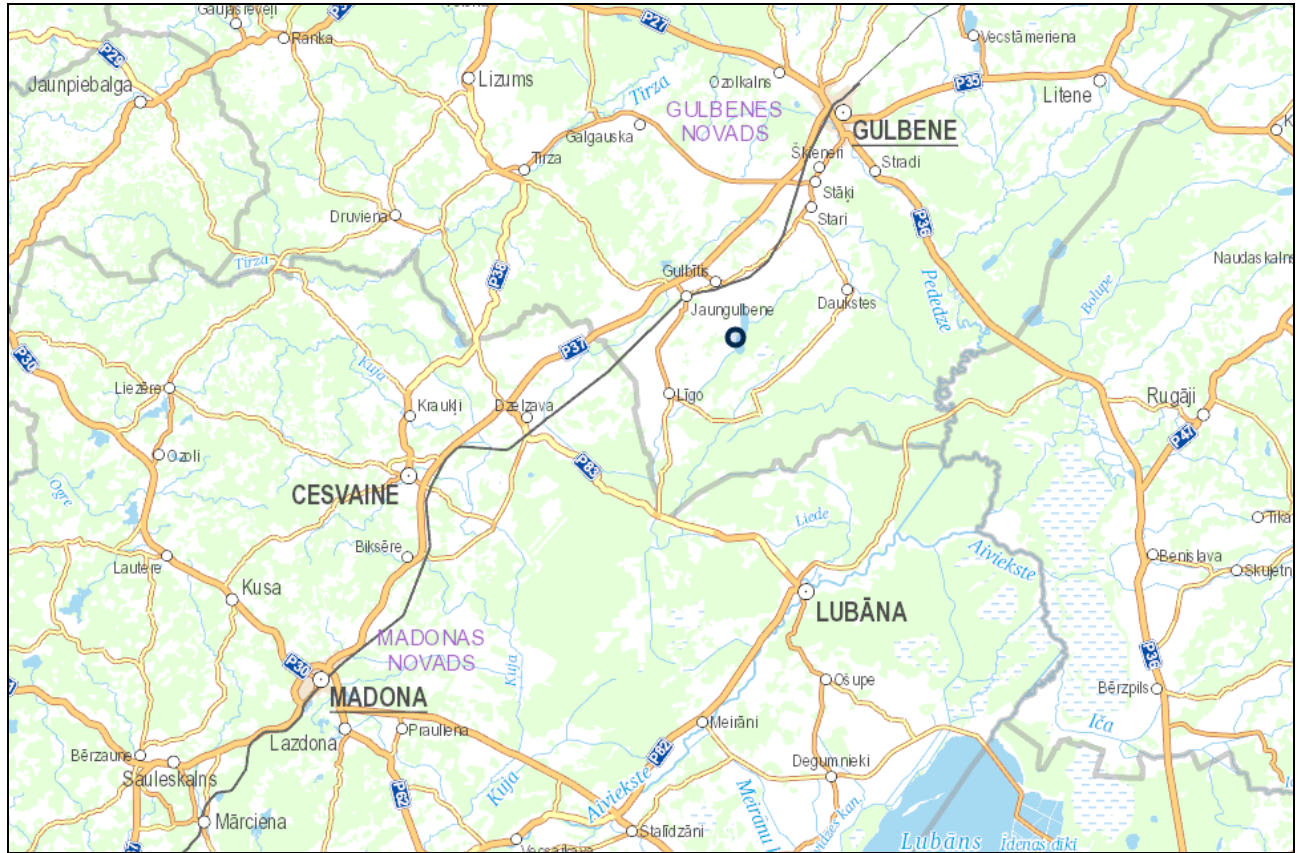
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0146 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0090 001 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

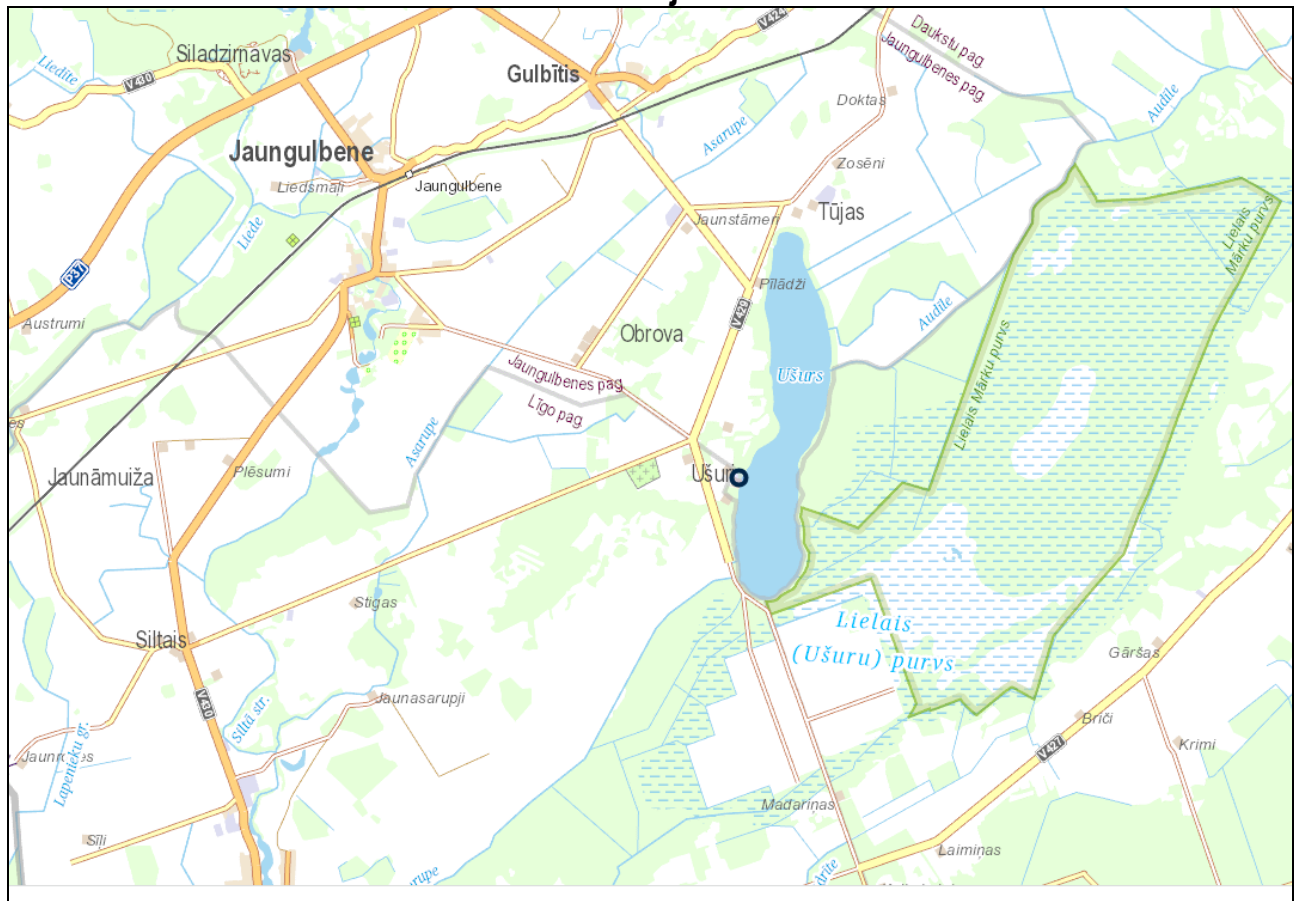
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Gulbenes novadā, Jaungulbenes pagastā, „Ušuri” .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2023.gada 12.jūnijā.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS „Valsts nekustamie īpašumi” .
1.6	Īpašumtiesības	Latvijas valsts Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas, reģistrācijas kods 90000064161.Pamats: 2016.gada 18.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.406 Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Zemkopības ministrijas valdījumā.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0146 un kopējo platību 1,22 ha. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0090 001 un kopējo platību 322,2 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.9	Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežsaimniecības un lauksaimniecības teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša vienģimenes dzīvojamā māja ar lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodaļjuma Nr.100000558478 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos- 1,22 ha; - tauvas joslas teritorija gar ezeru- 0,11 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,02 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos- 1,22 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14	Citi izdarītie pieņērumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

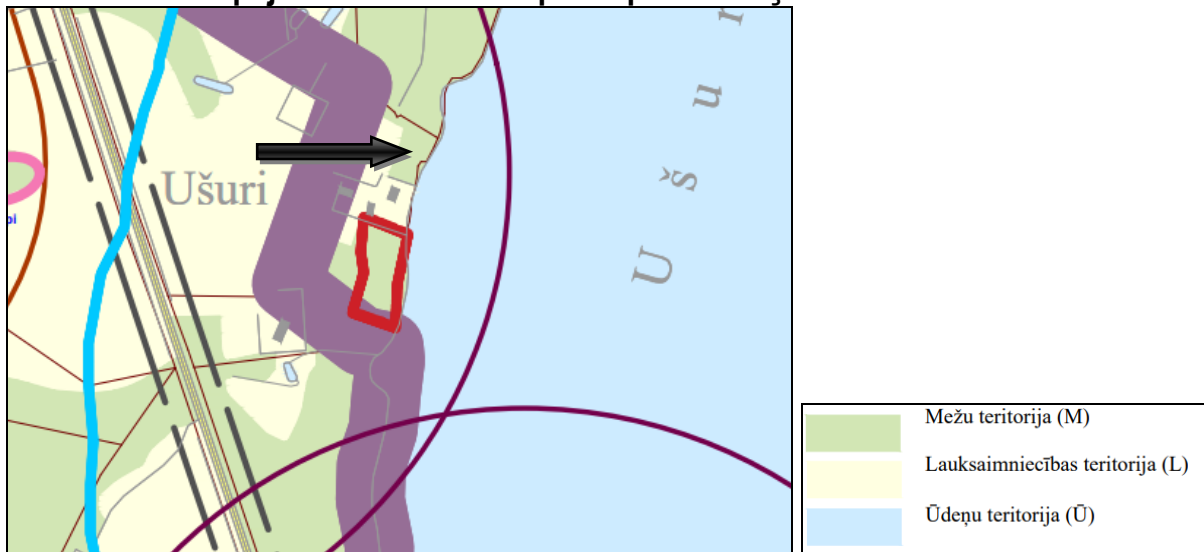


Novietojums



Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Jaungulbenes pagastā, „Ušuri” tirgus vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.gulbene.lv/lv/teritorijas-planojumi>

3.FOTOATTĒLI





Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0090 001





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Gulbenes novada, Jaungulbenes pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0,8	4,1	5,0	20,0	205,0

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V429 Rimstavas - Ušuri aptuveni ir 1 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Sliktš
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Gulbenes novadā, Jaungulbenes pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0146 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1,22 ha un kadastra apzīmējumu 5060 007 0146.

Zemes gabala eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,79	65
Zem ēkām	0,25	20
Zem ceļiem	0,02	2
Pārējās zemes	0,16	13
KOPĀ	1,220	100

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V429 Rimstavas - Ušuri, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 0,8 km pa pašvaldībai piekritošo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, dabīga pļava.

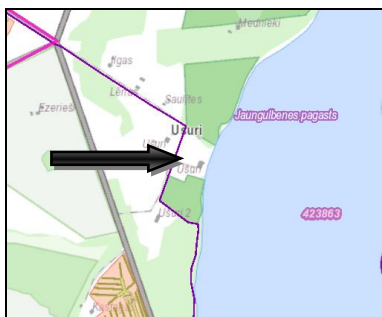
Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,79 ha vai 65 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augsnes ar vidēju auglību – 35 balles, tās nav meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0090 001 apraksts

Ēka celta 1984.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs, bet ēka ir ilgstoši neapdzīvota un izdemolēta.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	242,4
Tilpums, m ³	1195,0
Fiziskais stāvoklis, %	50
Kopējā telpu platība, m ²	322,2
1.stāvs, m ²	202,1
2.stāvs, m ²	120,1

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	197,7
Palīgtelpas, m ²	85,6
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	38,9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Silikātķieģeļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi, apmetums	Slikts/apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Slikts
Ārduvis	Koka pildīnu	Slikts
Iekšējās durvis	-	-

Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare ir neapmierinoša.

Sanitārtehniskās ierīces ēkā nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

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

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

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

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

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;

- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Jaungulbenes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības un mežsaimniecības teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, lauku viensētas ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša individuālā dzīvojamā māja, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša dzīvojamā māja ar lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Eiropas Centrālā banka paaugstināja galvenās likmes par 50 bāzes punktiem. Galveno refinansēšanas operāciju procentu likme, aizdevumu iespējas uz nakti un noguldījumu iespējas procentu likmes tiks paaugstinātas attiecīgi līdz 3,50%, 3,75% un 3,00%. "Prognozes liecina, ka inflācija saglabāsies pārāk augsta pārāk ilgi. Tāpēc ECB padome šodien nolēma palielināt trīs galvenās ECB procentu likmes par 50 bāzes punktiem atbilstoši tās apņēmībai nodrošināt savlaicīgu inflācijas atgriešanos pie vidējā termiņa mērķa 2%. Paaugstinātais nenoteiktības līmenis pastiprina no datiem atkarīgas pieejas nozīmi padomes politikas lēmumos, ko noteiks tās inflācijas perspektīvas novērtējums, ņemot vērā aktuālos ekonomikas un finanšu datus, pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku," teikts ECB paziņojumā. Vēl pagājušajā nedēļā ECB kurss bija skaidrs, un daudzi tirgus analītiķi un paši ECB pārstāvji prognozēja, ka likmes visdrīzāk tiks celtas vēl vairākās nākamajās sanāksmes, taču pēdējās nedēļas notikumi saistībā ar satricinājumiem ASV banku tirgū, kuriem ir atbalsis arī Eiropā, šīs gaidas ir mainījuši. Tas pat atspoguļojas kredītņēmējiem nozīmīgajās Euribor likmēs, no kurām atkarīgi kredītu maksājumi, jo nedēļas vidū tās nedaudz atslāba, un raksturo prognozes par lēzenāku likmju pieaugumu turpmāk.



Informācijas avots: https://www.delfi.lv/bizness/bankas_un_finanses/spitigi-ievero-noteikto-kursu-ecb-paaugstina-likmes.d?id=55343108

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 2000 EUR/ha līdz 800 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 3000 EUR/ha līdz 8000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 20 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 30 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 2500 euro līdz pat 10000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 8000 euro līdz 12000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 13000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas

atsevišķos pagastos, pārsniedzot 5000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 3000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 6000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 2000 euro līdz 4000 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

- **Zeme mežsaimniecībai (mežizstrādei).** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieauga meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsniem esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušiem mežiem tiek maksāts vidēji 6000-18000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-8000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-2500 EUR/ha.

Kurzemes un Vidzemes reģioni, no meža zemju pircēju puses, ir ar lielāku aktivitāti nekā Latgales reģions. Iemesli kūrākai aktivitātei Latgales reģionā ir lielākos kokmateriālu piegādes attālumos līdz lielajiem apaļkoku pārstrādes uzņēmumiem un ostām, kā arī meža īpašumu sadrumstalotībā un piekļuves sarežģītījumos (ceļu neesamība). Turpinoties Latgales reģionā jaunu koksnes pārstrādes uzņēmumu (pamatā mazvērtīgās koksnes pārstrādē) būvniecībai, kā arī koncentrējoties meža īpašumiem lielo meža apsaimniekotāju rokās, iegādes cena un interese par meža zemju iegādi izlīdzināsies ar pārējiem Latvijas reģioniem.

Pēdējā gada laikā Jaungulbenes pagastā ir reģistrēti 3 darījumi ar zemes un ēku īpašumiem un 12 lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākā gada laikā būtiski nemainīsies dzīvojamo māju pārdevuma cenas, kaut arī piedāvājumā esošu īpašumu skaits Jaungulbenes pagastā ir aptuveni 2.

Līdzīgas tehniskā stāvoklī esošu dzīvojamo māju kopējās platības 1m² tirgus cena Gulbenes novadā svārstās no 50 EUR/m² līdz 100 EUR/m². Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Gulbenes novadā svārstās no 2500 EUR/ha līdz 5000 EUR/ha, zemes pie ūdeņiem līdz 3,0 eur/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Gulbenes novadā un Jaungulbenes pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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

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

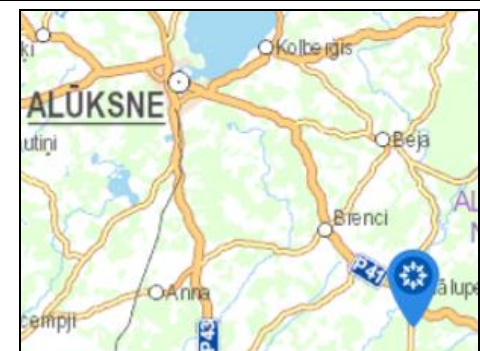
Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Gulbenes novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (ID-1245270). Nekustamā īpašuma Madonas novadā, Cēsvaines pagastā, sastāvs: 2-stāvu mūra dzīvojamā māja ar kopējo platību 248.6 m², tai skaitā pagraba telpas 26.5 m². Ēka ir apmierinošā/silkta tehniskā stāvoklī, ilgstoši neizmantota un izdemolēta. Īpašuma sastāvā ir divas palīgceltnes. Zemes gabals ar kopējo platību 0.4155 ha. Īpašums pārdots 2021.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 9300 EUR.



Objekts Nr.2. (ID-1575029). Nekustamā īpašuma Alūksnes novadā, Māilupes pagastā, sastāvs: 2-stāvu mūra dzīvojamā māja ar kopējo platību 678.1 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais stāvoklis 60%, ar vietējo ūdensapgādi un kanalizāciju, krāšņu apkuri. Zemes gabals ar kopējo platību 0.7325 ha. Īpašums pārdots 2023.gada februārī, pārdošanas cena bija 21 663 EUR.



Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Jaungulbenes pagastā, Jaungulbene sastāvs: 2-stāvu mūra dzīvojamā māja ar kopējo platību 180 m², ar vietējo ūdensapgādi un kanalizāciju, krāšņu apkuri. Īpašuma sastāvā ir palīgceltņes. Zemes gabals ar kopējo platību 1.0 ha. Īpašums piedāvājumā kopš 2023.gada jūnija, orientējošā pārdošanas cena ir 27 000 EUR.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9 300		21 663		27 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Piedāvājums	0,65
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2021.gada jūnijs	1,10	2023.gada februāris	1,00	Piedāvājumā 2023.gada jūnijs	1,00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	0,90	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	0,95
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9 207		21 663		16 673	
Zemes kopējā platība, m ²	4 155		7 325		10 000	
Ēkas kopējā platība, m ²	222,1		678,1		180,0	
Ēkas kopējās platības 1 m ² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	41,45		31,95		92,63	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums rajonā ...	Labāks	0,98	Sliktāks	1,03	Labāks	0,98
2. Novietojums rajona daļā ...	Sliktāks	1,20	Sliktāks	1,20	Sliktāks	1,15
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1,00	Labāka	0,97	Labāka	0,90
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90	Labāks	0,75
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0,93	Lielāks	1,17	Mazāks	0,91
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Mazāks	1,05	Mazāks	1,07	Lielāks	0,97
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,99	Labāks	0,98
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Labāks	0,85
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00

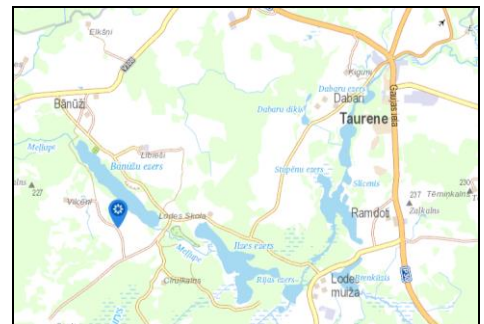
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Sliktāka	1,10	Sliktāka	1,10	Sliktāka	1,10
Kopējais korekcijas koeficients, %	26,00		41,00		-41,00	
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m²	52,23		45,04		54,65	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	50,6					

	Platība, m ²	Aprēķinātā vērtība, EUR
Vērtējamais zemes gabals	12200	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā
Vērtējamā pamatceltne	322,2	16 303

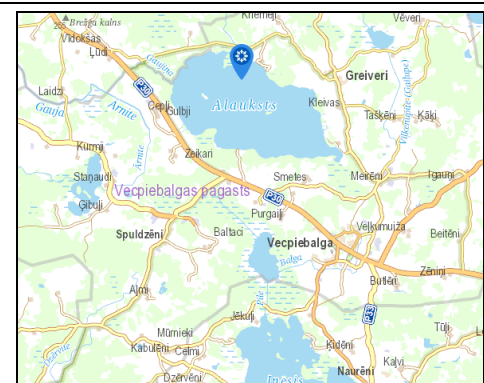
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	16 300
--	---------------

Dzīvojamai ēkai piesaistītā zemes gabala ar kopējo platību 1,22 ha tirgus vērtības aprēķinam izmantoto salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Cēsis Z-277, ID-1268061). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Taurenas pagastā sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,9 ha, kas atrodas Bārūžu ezera krastā. Īpašums pārdots 2021.gada septembrī, pārdošanas cena bija 10 000 EUR, jeb 5348EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Cēsis Z-278, ID-1317200). Nekustamā īpašuma Cēsu novadā, Vecpiebalgas pagastā sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,26 ha, kas atrodas Alauksta ezera krastā. Īpašums pārdots 2022.gada janvārī, pārdošanas cena bija 7 000 EUR, jeb 5556EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Madona Z-502, ID-1408244). Nekustamā īpašuma Madonas novadā, Vestienas pagastā sastāvs: neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4,1 ha, kas atrodas Stirnienes ezera krastā. Īpašums pārdots 2022.gada maijā, pārdošanas cena bija 16 000 EUR, jeb 3941EUR /ha.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	10 000		7 000		16 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2021.gada septembrī	1.15	2022.gada janvārī	1.12	2022.gada maijā	1.10
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	11 500		7 840		17 600	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	19 000		12 600		41 000	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	0.61		0.62		0.43	
1. Zemes gabala novietojums rajonā ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
2. Zemes gabala novietojums rajona daļā ...	Labāks	0.97	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.05	Līdzīgs	1.00	Lielāks	1.17
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Labāks	0.98	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.97	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Sliktāks	1.20	Sliktāks	1.20	Sliktāks	1.20
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.07
Kopējais korekcijas koeficients, %	12		10		39	
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	0.68		0.68		0.60	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	0.65
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	12 200
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	7 900

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra apzīmējumu 5060 007 0130, kas atrodas **Gulbenes novadā, Jaungulbenes pagastā, „Ušuri”** un reģistrēts Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000558478, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 12.jūnijā* ir

16 300 (sešpadsmit tūkstoši trīs simti) **eiro**
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

M.Birzulis

Vērtētāja palīgs

A.Ozere

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000558478

Kadastra numurs: 50600070130

Nosaukums: Ušuri

"Ušuri", Jaungulbenes pag., Gulbenes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50600070129). <i>Grozīts</i> Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005235114)		2.41 ha
1.2. Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Grozīts</i> Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005235114)		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 50600070090001).		
1.4. Būve (kadastra apzīmējums 50600070090002). <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300004996885)		
1.5. Būve (kadastra apzīmējums 50600070090003). <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300004996885)		
1.6. Būve (kadastra apzīmējums 50600070090004). <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300004996885)		
1.7. Zemes vienība un būves atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 293. <i>Žurn. Nr. 300004158961, lēmums 08.08.2016., tiesnese Inese Čakša</i>		
2.1. Grozīti ieraksti Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300004158961, 02.08.2016) un izteikti šādā redakcijā:		
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50600070146). Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		1.22 ha
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50600070147). Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Dzēsts</i> Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300005261015)		1.19 ha
2.4. Pamats: 2020.gada 2.novembra VZD elektronisks paziņojums, 2020.gada 15.oktobra iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju. <i>Žurn. Nr. 300005235114, lēmums 10.11.2020., tiesnese Inese Čakša</i>		
3.1. Dzēst ierakstu Nr. 2.3 (žurnāla Nr. 300005235114, 02.11.2020). Pamats: 2020.gada 9.decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005261015, lēmums 18.12.2020., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzēst 1. iedaļas ierakstus Nr. 1.4, 1.5, 1.6 (žurnāla Nr. 300004158961, 02.08.2016).		
1.2. Pamats: 2018.gada 21.augusta Gulbenes novada būvvaldes izziņa par būves neesību Nr.BIS-BV-23.1-2019-1128. <i>Žurn. Nr. 300004996885, lēmums 05.11.2019., tiesnese Baiba Caunīte</i>		
2.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 50600070147.		1.19 ha
2.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.		

I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālīstāžu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
100000608359. 2.3. Pamats: 2020.gada 9.decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300005267015, lēmums 18.12.2020., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas, reģistrācijas kods 90000064161, personā. 1.2. Pamats: 2016.gada 18.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.406 Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Zemkopības ministrijas valdījumā. <i>Zurn. Nr. 300004158961, lēmums 08.08.2016., tiesnese Inese Čakša</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūnina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos.leraksts pārņemts no Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.293 (žurnāls Nr.300004158961). <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005235114)</i>		2.41 ha
1.2. Atzīme - tauvas joslas teritorija gar ezeru.leraksts pārņemts no Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.293 (žurnāls Nr.300004158961). <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005235114)</i>		0.24 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.leraksts pārņemts no Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.293 (žurnāls Nr.300004158961). <i>Zurn. Nr. 300004158961, lēmums 08.08.2016., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005235114)</i>		0.02 ha
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3 (žurnāls Nr.300004158961, 02.08.2016). Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Zurn. Nr. 300005235114, lēmums 10.11.2020., tiesnese Inese Čakša</i>		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
50600070130	Ušuri	3737	100000558478	Jaungulbenes pagasts, Gulbenes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3737
Kopplatība:	1.2200
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6313 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6313 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
50600070146	1/1	556	"Ušuri", Jaungulbenes pag., Gulbenes nov., LV-4420

Kadastrālā vērtība (EUR):	556
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3306 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.7900
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.7900
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:	0.2500
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200
Pārējās zemes platība:	0.1600

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.2200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	07.10.2020	7311020202	no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.2200	ha
2	07.10.2020	7311050300	tauvas joslas teritorija gar ezeru	0.1100	ha
3	07.10.2020	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0200	ha
4	07.10.2020	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	1.2200	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Noldis Ieleja	14.09.2020

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daīai (EUR)	Adrese
50600070090001	1/1	3181	"Ušuri", Jaungulbenes pag., Gulbenes nov., LV-4420

Kadastrālā vērtība (EUR):	3181
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3007 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	322.2
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1984
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.1999

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	322.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	283.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	283.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	283.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	197.7
Dzīvokļu palīqtelpu platība (kv.m.):	85.6

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	38.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	38.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	7
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	50
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
50600070090001002	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	579
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	548 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58
Dzīvokļu platība (kv.m.):	58
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	38.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	19.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Kadastra apzīmējums	Adrese
50600070090001003	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	418
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	395 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa

Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	23.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

50600070090001004

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	199
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	188 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	19.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	19.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	14.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	5.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

50600070090001005

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	435
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	411 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	43.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	43.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	43.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	28.7
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	14.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

50600070090001006

Kadastrālā vērtība (EUR):	672
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	635 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	60.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	60.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	60.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	46.8
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	13.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

50600070090001007

Kadastrālā vērtība (EUR):	662
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	626 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	59.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	59.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	59.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	51.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	8.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

50600070090001901

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	216
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	204 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	38.9
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.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	38.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	38.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Ēkas vēsture

Ēkas luters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1,1C,A,B	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1195.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	242.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.03.2021	1-9/127	Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi VSIA
Nodošanas un pieņemšanas akts	10.02.2021	-	Valsts meža dienests; Zemkopības ministrija; Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi VSIA
Cits rīkojums	03.02.2021	27	Zemkopības ministrija
Cits akts	30.09.2016	7-16	Zemkopības ministrija

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Betons	-	1984	-	50
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1984	-	50
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1984	-	50
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1984	-	50

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaungulbenes pagasta zemesgrāmata	18.12.2020	-
Jaungulbenes pagasta zemesgrāmata	08.08.2016	-
Jaungulbenes pagasta zemesgrāmata	31.01.2000	-

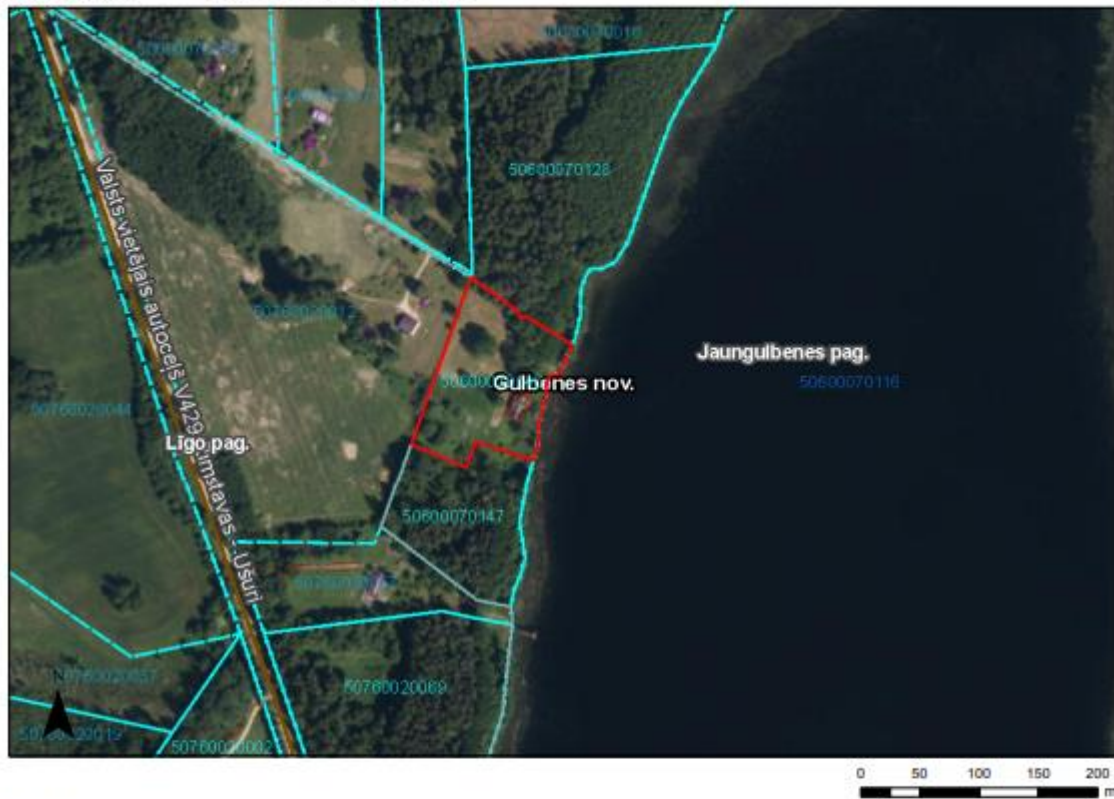
Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.03.2021	1-9/127	Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi VSIA
Nodošanas un pieņemšanas akts	10.02.2021	-	Valsts meža dienests; Zemkopības ministrija; Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi VSIA
Cits rīkojums	03.02.2021	27	Zemkopības ministrija

Nostiprinājuma lūgums	09.12.2020	-	Zemkopības ministrija; p.p. Šņore Jānis
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	04.11.2020	11-10-V/6584	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Gulbenes birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	15.10.2020	-	Zemkopības ministrija; p.p. Bricis Aldis
Zemes robežu plāns	07.10.2020	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Situācijas plāns	07.10.2020	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Situācijas plāns	07.10.2020	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Apgrūtinājumu plāns	07.10.2020	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Apgrūtinājumu plāns	07.10.2020	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Zemes robežu plāns	07.10.2020	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Robežas apsekošanas akts	14.09.2020	-	Sertificēts mērnieks Noldis Ieleja
Robežas noteikšanas akts	14.09.2020	-	Sertificēts mērnieks Noldis Ieleja
Robežas noteikšanas akts	14.09.2020	-	Sertificēts mērnieks Noldis Ieleja
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	27.08.2020	GND/2020/624	Gulbenes novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	27.08.2020	GND/2020/624	Gulbenes novada dome
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	28.10.2019	11-10-V/7518	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Gulbenes birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.10.2019	-	Zemkopības ministrija; p.p.Liepa Anta Anna
Izziņa par būves neesību	21.08.2019	B15-BV-23.1-2019-1128	Būvvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.02.2018	7-16	Zemkopības ministrija
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.01.2017	4.1/8/2017-N-E	Dabas aizsardzības pārvalde
Cits akts	30.09.2016	7-16	Zemkopības ministrija
Apgrūtinājumu plāns	03.12.2014	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	03.12.2014	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.12.2014	-	AS "Latvijas valsts meži"
Situācijas plāns	03.12.2014	-	Sertificēta mērniece Sandra Puisāne
Robežas noteikšanas akts	03.11.2014	-	Sertificēts mērnieks Noldis Ieleja
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	25.09.2014	20 58	Gulbenes novada dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	25.09.2014	20 58	Gulbenes novada dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	25.09.2014	20 58	Gulbenes novada dome
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	25.09.2014	20 58	Gulbenes novada dome



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

- Valsts pilsēta
- Novada pilsēta
- Novadi
- Pagasti
- Ciemi
- Latvijas Republikas teritorija

Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts pirmās šķiras autoceļš
- Valsts otrās šķiras autoceļš

Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Ceļa servitūta teritorijas KK
- Ēku servitūta teritorijas KK
- Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK

Zemes vienības daļas KK

- Zemes vienības daļas KK
- Uzmērīta zemes vienība
- Ierādīta zemes vienība
- Projektēta zemes vienība