

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Madonas novada Lubānā, “Bērzulejas 2” - 5



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 3. novembris

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija



E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Madonas novada Lubānā, “Bērzuļes 2” - 5 , novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7013 005 0147	Lubānas pilsētas ZG nodalījums:	10000067447
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	7013 005 0147	Dārza mājas kadastra apzīmējums:	7013 005 0147 001
Piezīmes:	Uz zemes gabala atrodas ēka (dārza māja ar kadastra apz. 7013 005 0147 001), kas ir reģistrēta VZD Kadastra datos, bet zemesgrāmatā īpašuma sastāvā nav reģistrēta.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 7013 005 0147			
Platība, m ² :	2 509	Forma:	Trapecei līdzīga forma.

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība kadastrā, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dārza māja 001	Nav zināms	1	12,0	Slikts

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	-
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	03.11.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Apskate tika veikta bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 3. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība 2025. gada 3. novembrī ir

2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala vērtība 1 900 EUR (viens tūkstotis deviņi simti eiro);

apbūves vērtība 400 EUR (četri simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

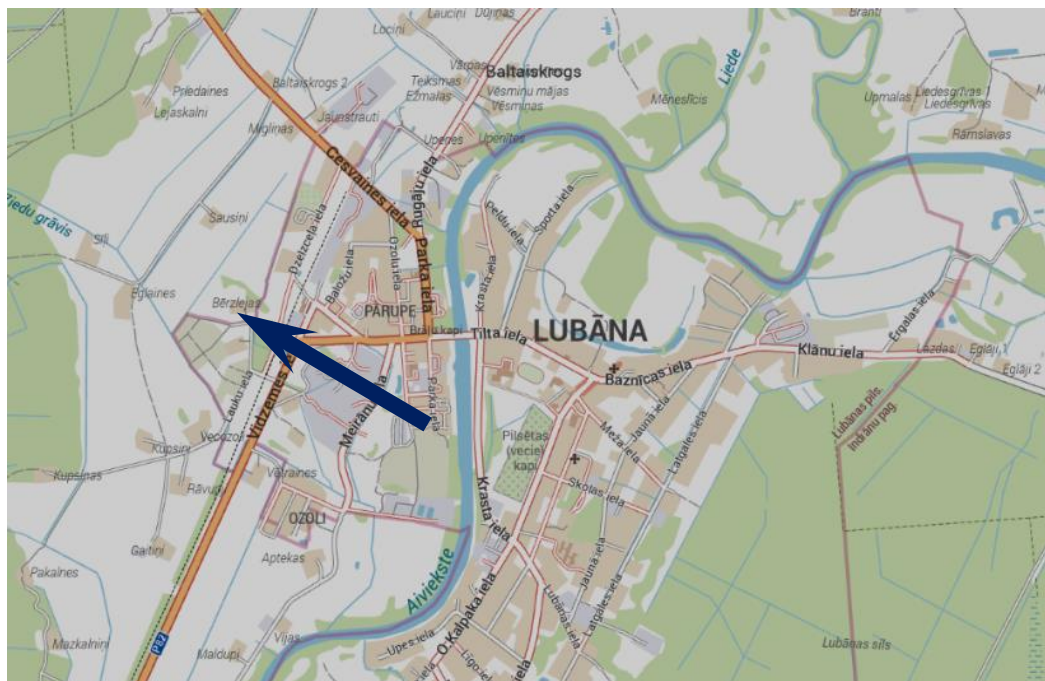
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZĒMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZĒMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTA) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. 2.2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	12
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZĒMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	15
4. SLĒDZIENS	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Vērtējamā objekta dokumentācija	- 7 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datu izdruka	- 3 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: www.balticmaps

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Madonas novada Lubānas pilsētā, netālu no pilsētas centra. Lubāna ir pilsēta Vidzemē, Aiviekstes upes krastos, 39 km no novada centra Madonas un 198 km no Rīgas. Lubānā atrodas Madonas novada Lubānas apvienības pārvalde, Lubānas pilsētas pamatskola, mākslas skola, bērnudārzs, kultūras nams, bibliotēka, luterāņu un katoļu baznīcas. Madonas novada centrs atrodas Madonā aptuveni 40 km attālumā vērtējamā objekta. Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido gan ražošanas objektu apbūve, gan dzīvojamo objektu apbūve un nelieli tirdzniecības objekti. Piekļūšana pie Objekta iespējama no pašvaldības grantētas Lauku ielas.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

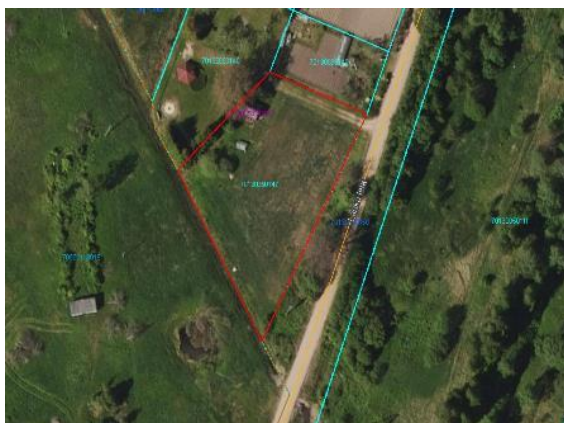
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0147:

platība:	2 509 m ² ;
forma:	trapecei līdzīga forma;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmāji;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
apbūve:	dārza māja un siltumnīca;
inženierkomunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.

Viena zemes gabala mala robežojas ar pašvaldības ielu, bet pārējās malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem. Nekustamais īpašums ir aizaudzis ar pāraugušu zāli, nav labiekārtots.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2509
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2509



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTA) IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija (L4)

4.11.5. Lauksaimniecības teritorija (L4)

4.11.5.1. Pamatinformācija

723. Lauksaimniecības teritorija (L4) ir funkcionālā apakšzona, ko nosaka, lai nodrošinātu sakņu dārzu uzturēšanu un ierīkošanu pilsētās.

4.11.5.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

724. Lauksaimnieciska izmantošana (22001): dārzkopība (tai skaitā sakņu un augļu dārzi bez apbūves), lauksaimniecībai alternatīvie saimniekošanas veidi (piemēram, stādu vai sēņu audzēšana) un cita nepiesārņojoša lauksaimnieciskā darbība.

725. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

726. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.11.5.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

727. Dārza māju apbūve (11003): apbūve, ko veido sakņu un augļu dārzi mājāsaimniecību vajadzībām, ar īslaicīgas lietošanas būvēm, kas paredzētas tikai sezonas rakstura izmantošanai.

728. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

729. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

730. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.

4.11.5.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
731.	Lauksaimnieciska izmantošana	2000 m ²	5	52	līdz 4	līdz 1	52
732.	Labiekārtota ārtelpa	2000 m ²	5	52	līdz 4	līdz 1	85
733.	Ārtelpa bez labiekārtojuma	2000 m ²	5	52	līdz 4	līdz 1	52
734.	Dārza māju apbūve	2000 m ²	5	52	līdz 4	līdz 1	85
735.	Inženiertehniskā infrastruktūra	2000 m ²	5	52	līdz 4	līdz 1	52
736.	Transporta lineārā infrastruktūra	2000 m ²	5	52	līdz 4	līdz 1	52
737.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	2000 m ²	5	52	līdz 4	līdz 1	52

¹¹ Nedalāms, normas platība pēc vienošanās

¹² Nenosaka

Avots: <https://www.geolativija.lv/>

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Objekta apbūves sastāvā ietilpst dārza māja (001). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	7013 005 0147 001		
Nosaukums:	Dārza māja		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:		12,0	m ²
Būvtilpums:		36,0	m ³
Kopējā platība:		12,0	m ²
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	Nav zināms		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona	slikts	
Ārsienas:	kokmateriāli	slikts	
Ailes:	koka rāmji daļēji bez stiklojuma, koka vārti un durvis, daļēji demontēti	slikts	
Jumts:	koka nesošā konstrukcija, azbestcements lokšņu segums	slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Inženiertīkli nedarbojas vai demontēti.			
Piezīmes			
Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī.			

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus pieeja. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

***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 piespiešanas.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojamas ienākumu un tirgus pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

***Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dārza māja ar zemi.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un dzīvojamām telpām un šādu īpašumu piedāvājumu Madonas novadā un tuvākajā apkārtnē esošajos rajonos.

Pēdējo mēnešu laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā tiek prognozēta ekonomikas recesijas un inflācijas turpināšanās. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2026. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu un labāku cenu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti gada otrajā pusē.

Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Lielāko interesi pircēji izrāda par ēkām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – mazas platības dzīvojamo/dārza māju ar līdzīgu kvalitāti vērtējamā objekta novadā un tuvākajā apkārtnē analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs. Vērtējamā īpašuma tuvākajā apkārtnē dzīvojamām/dārza mājām ar līdzīgu kvalitāti un platību, tirgū darījumu cenas pašreiz ir amplitūdā no ~ 100 EUR/m² līdz pat 300 EUR/m², atsevišķos gadījumos arī vairāk, savukārt zemes gabalu cenas pēdējo dažu gadu laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās no 0,5 – 2,0 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objektam laba piekļūšana;
- Objekts atrodas netālu no pilsētas centra;
- optimāla zemes gabala platība.

Negatīvie:

- nepieciešami papildus finanšu līdzekļi ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- zemes gabals nav labiekārtots;
- zema līdzīgu īpašumu tirgus aktivitāte apkārtnē;
- apbūve nav reģistrēta ZG.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

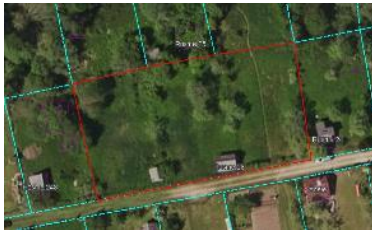
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

īpašums: Rosme 405, Aronas pag., Madonas nov. (kad.nr. 7042 010 0700). Zemes gabals ar platību 605 m², koka konstrukcijas dārza māja ar platību 12,1 m², sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā par 1 710 EUR.	
īpašums: Rosme 26, Aronas pag., Madonas nov. (kad.nr. 7042 010 0468). Zemes gabals ar platību 1 780 m², koka konstrukcijas dārza māja ar platību 13,5 m², sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023.gada maijā par 2 300 EUR.	
īpašums: Baznīcas iela 12, Lubāna, Madonas nov. (kad.nr. 7013 002 0038). Zemes gabals ar platību 1 431 m², koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 55,7 m², apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma sastāvā ir arī palīgēka. Īpašums pārdots 2025.gada jūlijā par 10 000 EUR.	

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota zemes platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	"Bērzuļes 2" -5, Lubāna, Madonas novads	Rosme 405, Aronas pag., Madonas novads	Rosme 26, Aronas pag., Madonas novads	Baznīcas iela 12, Lubāna, Madonas novads			
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	1 710	2 300	10 000			
Darījuma laiks		Pārdots 07.2024.	Pārdots 05.2023.	Pārdots 07.2025.			
Zemes platība, m2	2509	605	1780	1431			
Ēkas kopējā platība	12,0	12,1	13,5	55,7			
Mājas iekštelpu platība, m2	12,0	12,1	13,5	55,7			
Mājas ārtelpu platība, m2	0,0	0,0	0,0	0,0			
Pagrabstāva īpatsvars%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Mājas tehniskais stāvoklis	slikts	slikts	slikts	daļēji apmierinošs			
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	141	170	180			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%
		EUR 141		EUR 170		EUR 189	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 141		EUR 170		EUR 189	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 141		EUR 170		EUR 189	
4. Īpašuma novietojums novadā		sliktāks	5%	sliktāks	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 148		EUR 179		EUR 189	
5. Mājas platība		lielāka	0%	lielāka	0%	lielāka	14%
		EUR 148		EUR 180		EUR 214	
6. Zemes platība		mazāka	15%	mazāka	5%	mazāka	7%
		EUR 171		EUR 189		EUR 229	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums (mūra vai koka konstrukcijas)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 171		EUR 189		EUR 229	
8. Mājas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-20%
		EUR 171		EUR 189		EUR 183	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 171		EUR 189		EUR 183	
10. Palīgēkas (ir/nav) un to izmantošanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 171		EUR 189		EUR 183	
11. Mājas uzlabojumi:							
- apdares kvalitāte		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- dārza vai dzīvojamā māja		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
- telpu plānojums (pagrabs ir/nav)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi ietekmējoši faktori - piekļūšanas iespējas, ceļa kvalitāte, juridiskais statuss		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkures veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			0%		0%		-5%
		EUR 171		EUR 189		EUR 174	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		21%		11%		-3%	
Pārreķinu korekcija		EUR 29		EUR 18		-EUR 5	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 2 065		EUR 2 548		EUR 9 705	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:							
- pārbūves legalizēšanas dokumentācijas sakārtošanas aptuvenie izdevumi EUR		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- citi faktori, EUR		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 2 065		EUR 2 548		EUR 9 705	
Koriģētā 1 m2 cena		EUR 171		EUR 189		EUR 174	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3		0,4		0,3	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 189					
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 2 272					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 2 272.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 2 300**.

3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 30-90%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji noteica, ka zemes tirgus vērtība ir aptuveni 83%.

Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašuma atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana.		
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR
Apbūves vērtība	~ 17%	400
Zemes vērtība	~ 83%	1 900
	100%	2 300

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība 2025. gada 3. novembrī ir
2 300 EUR (divi tūkstoši trīs simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala vērtība 1 900 EUR (viens tūkstotis deviņi simti eiro);
apbūves vērtība 400 EUR (četri simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma s tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta nekustamā īpašuma apskate, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000067447

Kadastra numurs: 70130050147

Nosaukums: Bērzulejas 2-5

"Bērzulejas 2" - 5, Lubāna, Madonas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0147. Žurn. Nr. 300000243213, lēmums 16.05.2002., tiesnese Benita Meļņika		2509 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: JĀNIS TROŠKA, personas kods 280835-11732.	1	
1.2. Pamats: 2000. gada 28. marta Lubānas pilsētas zemes komisijas sēdes protokols Nr.75, 1#4.p, 2000. gada 20. jūnija līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.48/1054.		
1.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi. Žurn. Nr. 300000243213, lēmums 16.05.2002., tiesnese Benita Meļņika		
2.1. Persona: JĀNIS TROŠKA, personas kods 280835-11732. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Latvijas Republikas Finanšu ministrijas 2025.gada 12.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1120, Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr. 91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās 2025.gada 23.janvāra paziņojums Nr.00582/091/2025-NOS. Žurn. Nr. 300008261884, lēmums 14.02.2025., tiesnese Aija Grāve		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - bezmantinieku manta. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008261884)
1.2. Pamats: 2023.gada 15.augusta akts par mantojuma lietas izbeigšanu. Žurn. Nr. 300006004762, lēmums 22.08.2023., tiesnese Inese Kiršteine Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008261884)
2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300006004762, 15.08.2023) dzēsta. Pamats: Latvijas Republikas Finanšu ministrijas 2025.gada 12.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1120. Žurn. Nr. 300008261884, lēmums 14.02.2025., tiesnese Aija Grāve

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 16.10.2025 12:57:28.

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

MADONAS RAJONS

LUBĀNAS PILSĒTA

"BĒRZULEJAS 2" - 5

Zemes kadastra Nr. 7013 - 005 - 0147

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Lubānas pilsētas zemes komisijas sēdesprotokolam Nr. 64. 6 § 01. 04. '99. Plāns apstiprināts, īpašuma tiesībaspiešķirtas par samaksu ar Lubānas pilsētas zem. nom.28.03.00 lēm. Nr. 75, 11.4.p.Plāns sastādīts pēc 1999. gada uzmērīšanas materiāliemMērogs 1:500Zemes kopplatība ir 2509 m²

Zemes īpašums reģistrēts _____

zemesgrāmatu nodaļas _____ zemesgrāmatā

_____ gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis: _____



VALSTS ZEMES DIENESTS

Vidusdaugavas reģionālā nodaļa

Madonas filiāles vadītājs: _____

O. Smiltnieks

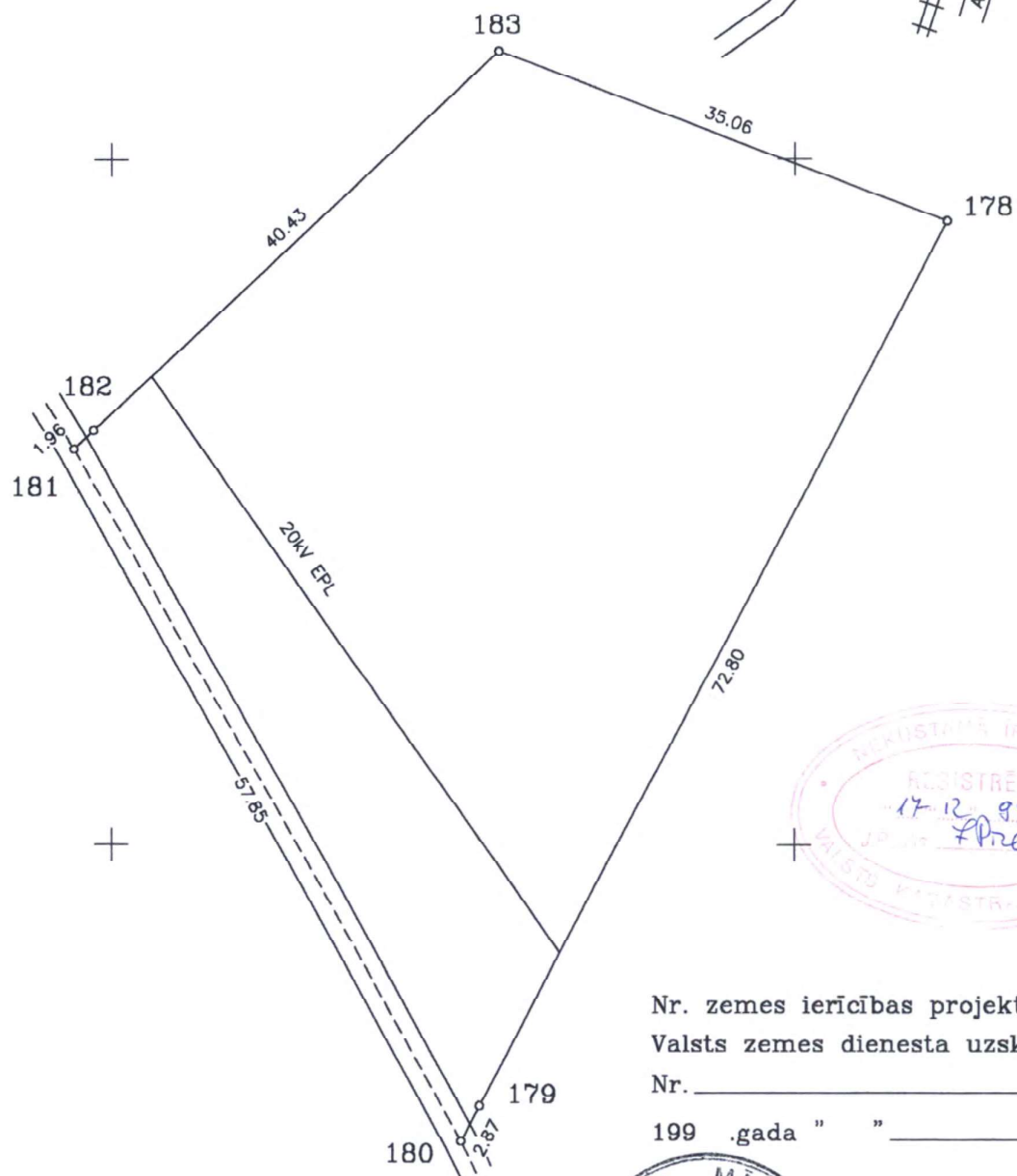
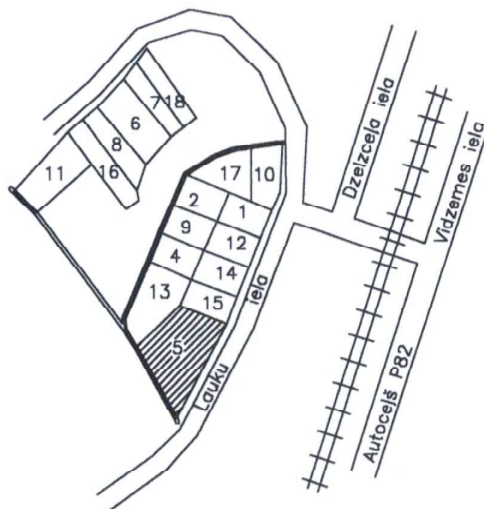
21.12.99

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Nr.	X	Y
183	309807.86	664628.34
178	309795.48	664661.14
179	309731.20	664626.98
180	309728.67	664625.63
181	309779.06	664597.23
182	309780.39	664598.67

LKS'92 koordinātu sistēma
Mēroga koeficients 0.999932
Platība 2509 m²

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA



Nr. zemes ierīcības projektā _____

Valsts zemes dienesta uzskaites

Nr. _____

199 .gada " " _____

Mērogs 1:500



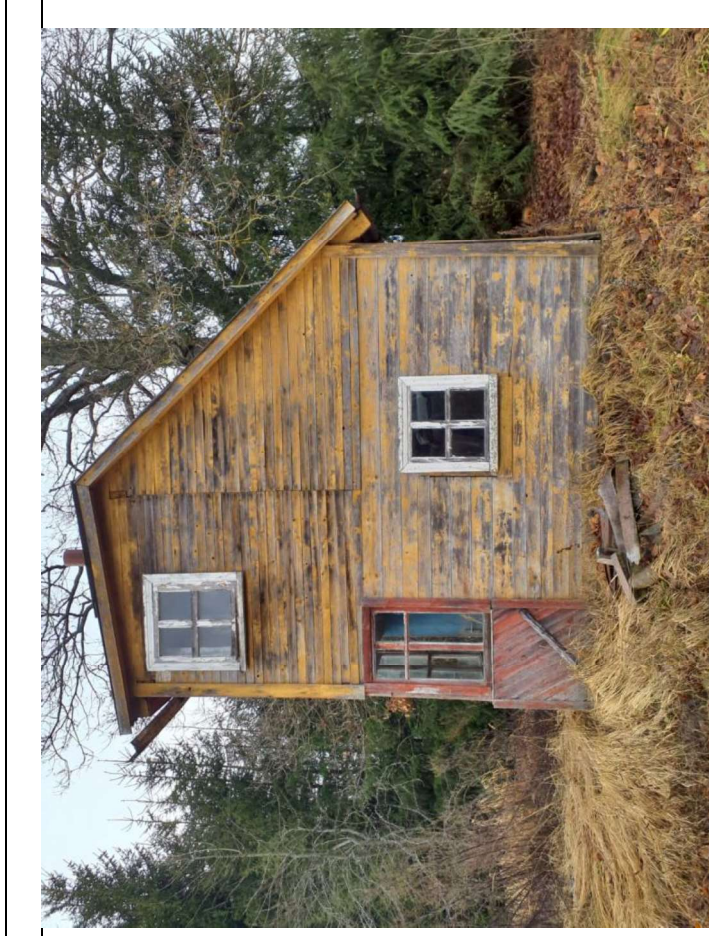
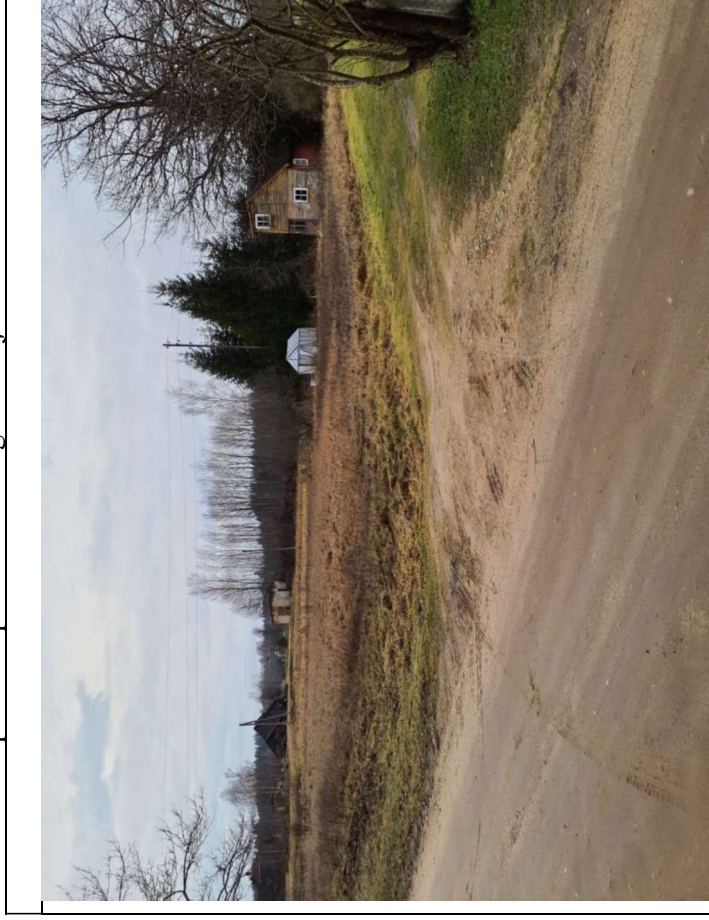
Zvērināts mērnieks
Māra Zariņa

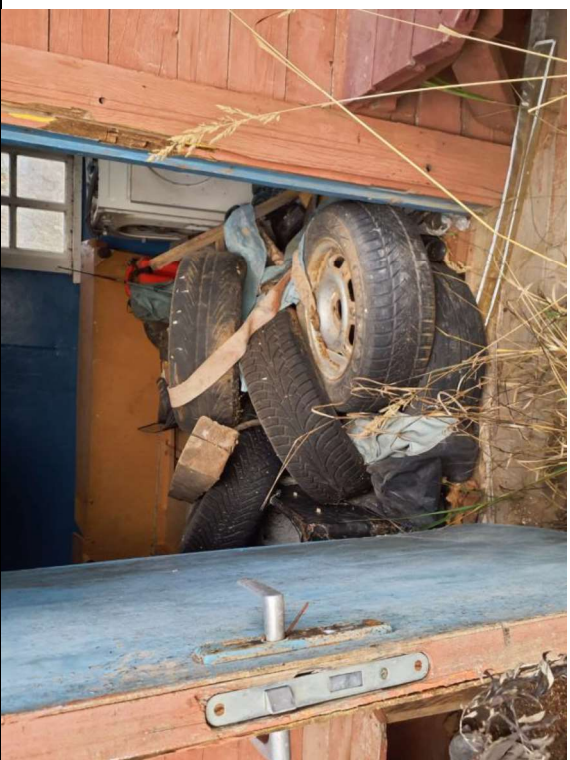
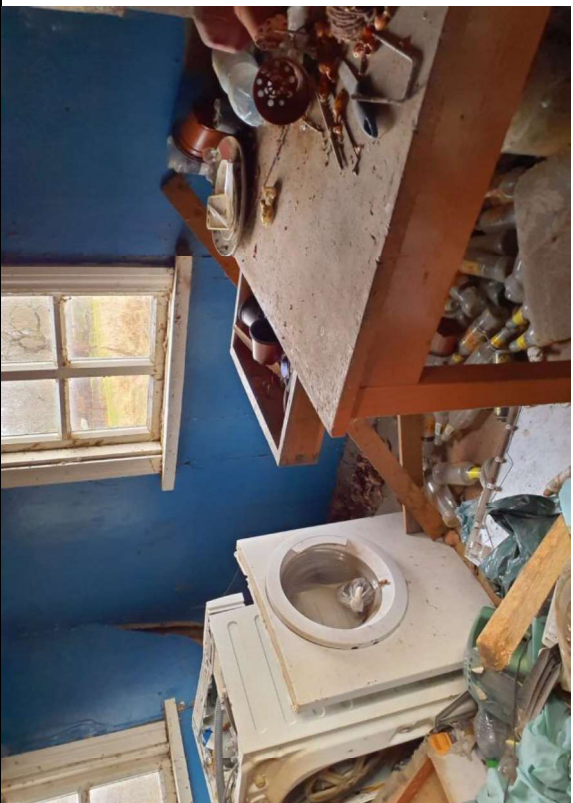
12.11.1999.

**Nekustamā īpašuma
apsekošanas anketa**
nekustamo īpašumu “Bērzulejas 2” - 5
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 7013 005 0147)
Lubānā, Madonas novads

Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 7013 005 0147) ar kopējo platību 0,2509 ha jeb 2509 m². Apsekojot Nekustamo īpašumu dabā, var konstatēt, ka Nekustamais īpašums ir aizaudzis ar pāraugušu zāli, kādreizēji izmantots kā dārzs, piesārņots ar sadzīves un bīstamiem (automašīnu riepiem) atkritumiem.

Nekustamais īpašums apsekots: 2025. gada 29. janvārī







Valsts akciju sabiedrība
“Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Linda Rubeze
e-pasts: Linda.Rubeze@vni.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
70130050147	Bērzulejas 2-5	0.2509 ha	100000067447	-	Lubāna, Madonas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
70130050147	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2509
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
70130050147001	1/1	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2509
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2509

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2509	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-----	----------------------	------	----------	---------	-------

-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0262	ha
---	------------	------------	--	--------	----

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
70130050147001	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		12.0
Nosaukums:		Viena dzīvokļa māja
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:		11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:		-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		22.05.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
70130050147001001		-
Nosaukums:	Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa	
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	1	
Ēkas apsekošanas datums:	22.05.2025	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	12
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	12
Dzīvokļu platība (kv.m.):	12
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	12
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.):	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	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	3.0	3.0	3.0	12.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	36.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	12.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	30.07.2025	2/6-1/5214	Valsts nekustamie īpašumi VAS

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.07.2025	4355665	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Dace Iljenko
Apbūves plāns	10.06.2025	-	Ļena Čačka
Ēkas datu deklarācija	05.06.2025	-	Madona novada pašvaldība; p.p. Ļena Čačka
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.05.2025	-	Madona novada pašvaldība; p.p. Ļena Čačka
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.05.2025	-	Madona novada pašvaldība; p.p. Ļena Čačka

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