

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Gulbenes novada Jaungulbenes pagastā,
“Halcedons”, “Veikals Aduliena”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 1. oktobris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves

Gulbenes novada Jaungulbenes pagastā, “Halcedons”, “Veikals Aduliena” novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves Gulbenes novada Jaungulbenes pagastā, “Halcedons” (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5060 503 0007	Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodaļums	100000053044
Veikala kadastra apzīmējums:	5060 003 0128 009		
Piezīmes:	Būve saistīta ar zemes gabalu “Aduliena”, ar kad. apz. 5060 003 0128. Zemes gabals pieder pašvaldībai. Zemes nomas līgums netika iesniegts.		

Īpašnieki:

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

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Veikals 009	1969.	1	305,2	Neapmierinošs
Piezīmes:	VZD kadastra datos un zemesgrāmatas nodaļumā ir reģistrēta palīgēka (šķūnis) ar kad. apz. 5060 003 0128 010 ir nojaukta.			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	01.10.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 1. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

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, kas 2025. gada 1. oktobrī varētu būt

130 EUR (viens simts trīsdesmit eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama 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**

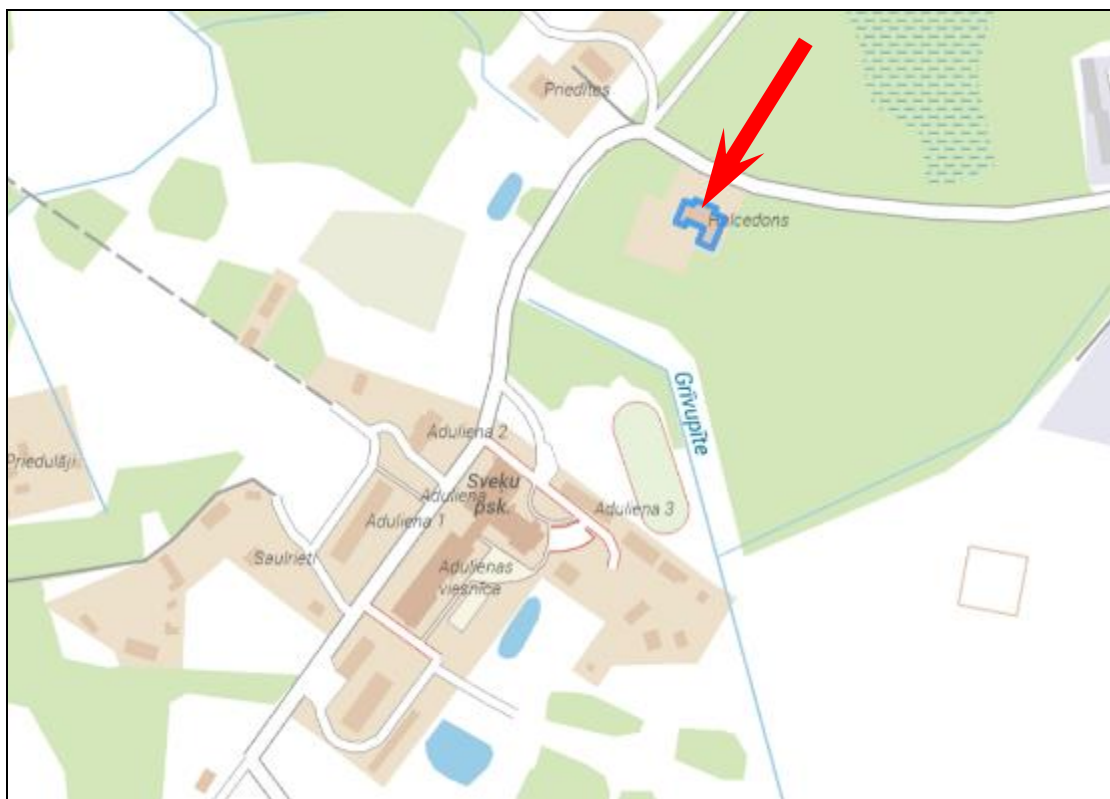
SATURA RĀDĪTĀJS

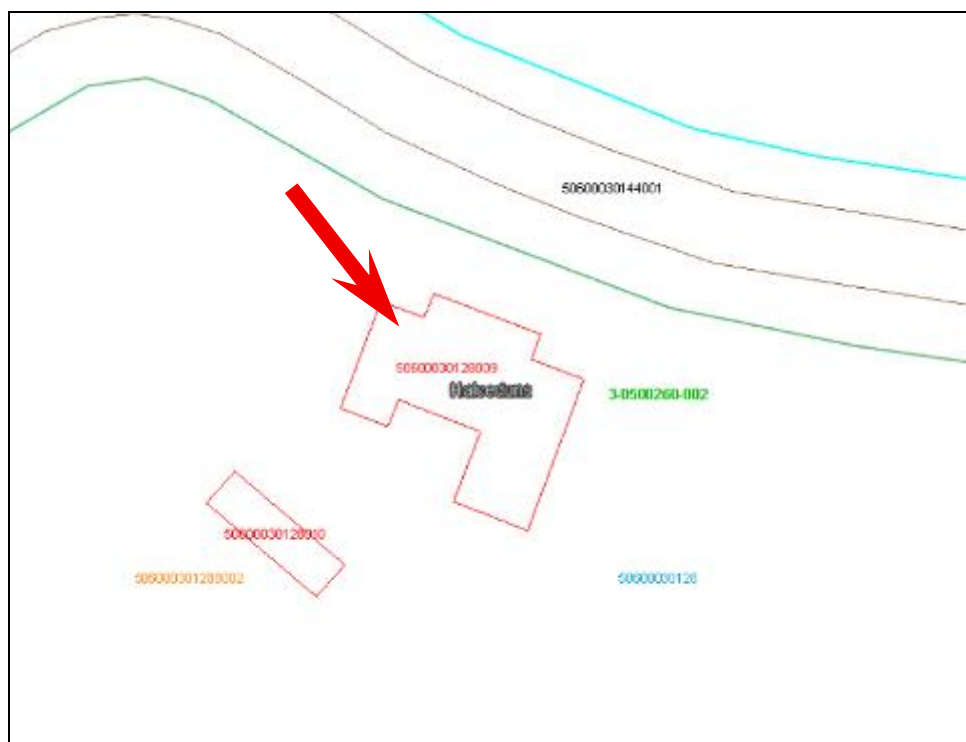
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ĀPBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	11
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2.	pielikums	Inventarizācijas lietas kopijas	- 16 lapas;
3.	pielikums	Informācija par valstij piederošu būvi	- 8 lapas;
4.	pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 4 lapas;
5.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Gulbenes novada Jaungulbenes pagasta Adulienas ciemā. Tuvākajā apkārtnē atrodas, dzīvojamās un publiskās ēkas, lauku viensētu un mežu īpašumi. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir zems, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota.

Vairums tuvāk esošie sabiedriskie infrastruktūras objekti atrodas Gulbenē, ~20 km attālumā. Piekļūšana tieši pie īpašuma iespējama no grantēta piebraucamā ceļa. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā daļēji apmierinoša.

1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Valsts zemes dienesta dati, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Veikals 009.

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	305,2 (saskaņā ar kadastra datiem)	m ²
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons, betona bloki	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	neapmierinošs
Pārsegumi:	betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	neapmierinošs
Jumta segums:	cits neklasificēts materiāls	neapmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde, ūdensvads (pēc iesniegtiem datiem - dabā 100% nolietojums)		

Būves tehniskās inventarizācijas lietas būves plānojumā norādīts, ka ēka ir sadalīta 2 telpu grupās, 1.telpu grupas plānojumā atrodas 2 tirdzniecības zāles, virtuve, 2 palīgtelpas, kāpņu telpa, tualete, gaitenis, noliktava un vējtveris, pagrabstāvā ir 2 pagrabu telpas, gaitenis un kāpņu telpa. 2. telpu grupā paredzēts atrasties divām istabām, virtuvei, pieliekamajam, tualetei, vējtverim un palīgtelpai.

Vizuāli apskatot apbūvi, tika konstatēti ēkas nesošo konstrukciju bojājumi. Kopumā var secināt, ka apbūve ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz ar 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 celtnu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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 salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks 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 pārāks 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 faktorus. 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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas nozīmes apbūve.

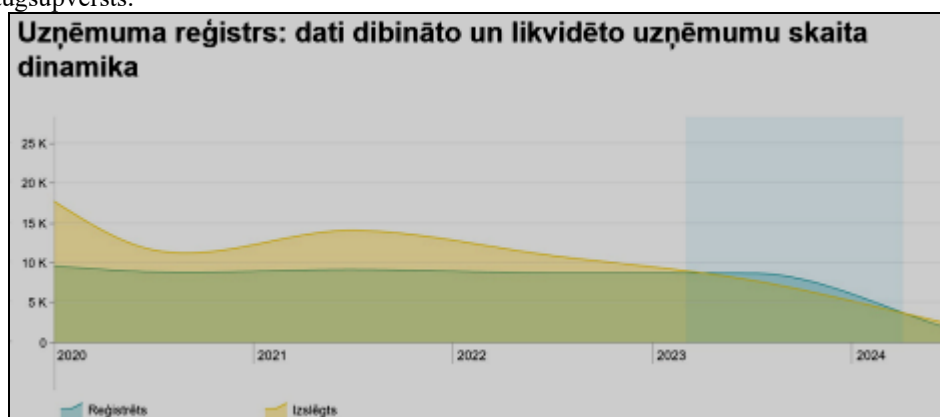
Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tika izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

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 līdzīgiem objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Gulbenes novadā. Tika secināts, ka līdzīgi īpašumi tiek pārdoti ļoti reti.

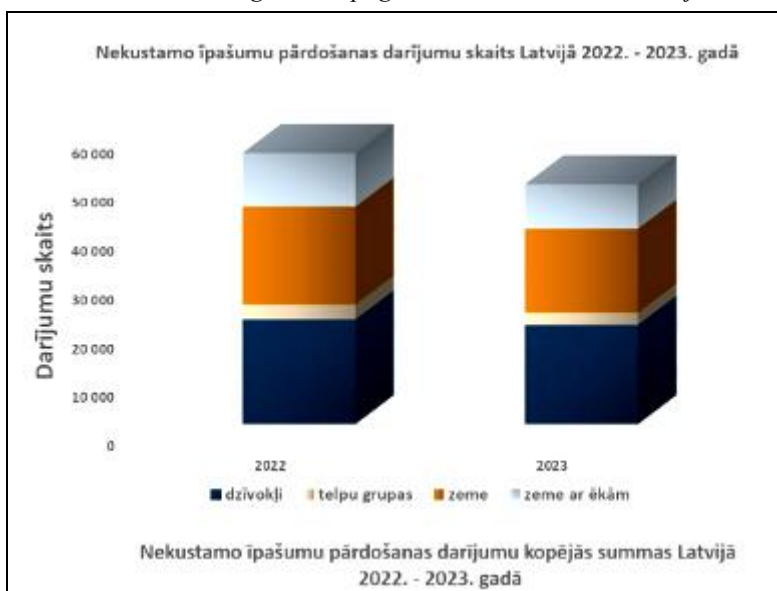
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. 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 izvēlēšies 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.



Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. 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 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemiem, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](https://www.immostate.lv)

Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem visbiežāk notiek robežās no 50 EUR (mazas platības ēkas sliktā tehniskā stāvoklī, bez zemes īpašumtiesībām) līdz 300 EUR (viduvējas vai lielas platības ēkas sliktā tehniskā stāvoklī, bez zemes īpašumtiesībām), jeb no 0,12 EUR/m² līdz 0,60 EUR/m², atkarībā no būvju novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamajām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Jaungulbenes pagastā;
- ēka atrodas pie sabiedriskā autobusa pieturvietas;

Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- apbūve ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešami ieguldījumi ēkas atjaunošanai;
- piebraukšana pa grantētu autoceļu.

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 (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma daļas pamatotas patiesās vērtības noteikšana.

Zemes gabala patiesās vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem zemes gabaliem līdzvērtīgos Rīgas rajonos. Uz visiem salīdzināšanai izmantotajiem zemes gabaliem atrodas līdzīga rakstura apbūve, jauna celtniecība dažādu apstākļu ir maz iespējama.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

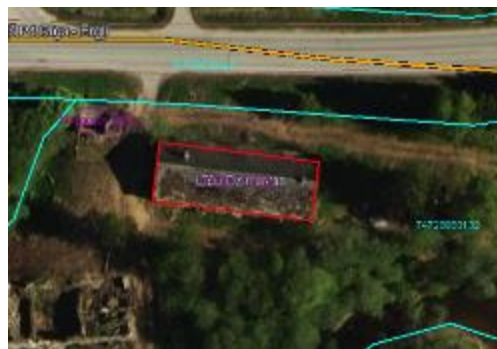
Lauksaimniecībai paredzēta apbūve sliktā tehniskā stāvoklī "Kalnalīdaciņas", Rankas pag., Gulbenes nov., kopējā platība 170,7 m², īpašums pārdots 07.2023. par 100 EUR jeb 0,59 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
5084 504 0009



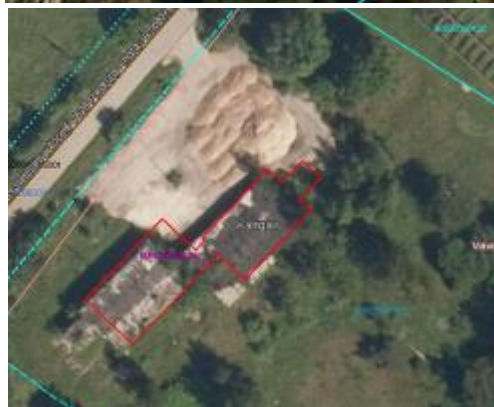
Komerציāla tipa apbūve sliktā tehniskā stāvoklī "Līču Dzirnava", Mazozolu pag., Ogres nov., kopējā platība 406,2 m², īpašums pārdots 08.2023. par 50 EUR jeb 0,12 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
7472 506 0017



Komerציāla tipa apbūve sliktā tehniskā stāvoklī Kalngaļi, Vaivodi, Indras pag., Krāslavas nov., kopējā platība 810,7 m², īpašums pārdots 08.2025. par 300 EUR jeb 0,37 EUR/m².

Īpašuma kadastra nr.
6062 506 0052



Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3					
	"Halcedons", Jaungulbenes pag., Gulbenes nov.	Kalnālidaciņas, Rankas pag., Gulbenes nov.	Liču Dzirnavas, Mazozolu pag., Ogres nov.	Kalnāļi, Vaivodi, Indras pag., Krāslavas nov.					
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	100	50	300					
Darījuma laiks		07.2023.	08.2023.	08.2025.					
Zemes īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav					
Ēkas kopplatība (bez ārtelpām), m²	305,2	170,7	406,2	810,7					
Ēkas tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs					
Ēkas platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	0,59	0,12	0,37					
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	sliktāk		3%	sliktāk		3%	līdzvērtīgi		0%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
4. Īpašuma novietojums	labāks		-1%	sliktāks		2%	sliktāks		5%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
5. Ēkas platība	mazāka		-3%	lielāka		2%	lielāka		10%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
6. Zemes d/d	līdzvērtīga		0%	līdzvērtīga		0%	līdzvērtīga		0%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs		0%	sliktāka		10%	līdzvērtīga		0%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
8. Ēkas izmantošanas veids	līdzvērtīga		0%	līdzvērtīga		0%	līdzvērtīga		0%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	sliktāka		7%	sliktāka		5%	sliktāka		10%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi		0%
	EUR 1		EUR 0		EUR 0				
11. Ēkas uzlabojumi:									
- ēkas tehniskais stāvoklis		labāks	-10%		līdzvērtīgi	0%		labāks	-10%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%		līdzvērtīgi	0%		līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi	0%		līdzvērtīgi	0%		līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%		līdzvērtīgs	0%		līdzvērtīgs	0%
- KOPĀ ēkas uzlabojumi			-10%			0%			-10%
		EUR 0,56			EUR 0,15			EUR 0,42	
Pārreķinu koeficients (starp rezultātiem)		-4%			24%			14%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0			EUR 0			EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultātiem)		EUR 96			EUR 62			EUR 343	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- pārbūvju saskaņošanas izdevumi, EUR		EUR 0			EUR 0			EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultātiem)		EUR 96			EUR 62			EUR 343	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 0,56			EUR 0,15			EUR 0,42	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,40			0,20			0,40	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 0,4							
Objekta tirgus vērtība		EUR 129							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā apbūves tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 130**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 1. oktobrī varētu būt
130 EUR (viens simts trīsdesmit eiro).

Augstāk minētā vērtība 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 tā 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 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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaite tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamā īpašuma un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas 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 vērtējamā īpašuma apskate klātienē, 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

Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000053044

Kadastra numurs: 50605030007

Nosaukums: Veikals Aduliena

"Halcedons", Jaungulbenes pag., Gulbenes nov.

Nodalījuma aktualizēts (12.12.2018., 400001379001) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no divām ēkām.		
1.2. Nedzīvojamā ēka - veikals (kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009). <i>Žurn. Nr. 300000172045, lēmums 09.01.2002., tiesnese Inese Čakša</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.2 (400001379001)</i>		
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 50600030128009). <i>Precizēts 12.12.2018., Žurn. Nr. 400001379001, tiesnese Inese Čakša</i>		
1.3. Palīgēka (kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010). <i>Žurn. Nr. 300000172045, lēmums 09.01.2002., tiesnese Inese Čakša</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.3 (400001379001)</i>		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 50600030128010). <i>Precizēts 12.12.2018., Žurn. Nr. 400001379001, tiesnese Inese Čakša</i>		
1.4. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Jaungulbenes pagasta Veikals Aduliena, zemes gabala platība 0,1574 ha, kadastra apzīmējums 5060 003 0128. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. <i>Žurn. Nr. 300000172045, lēmums 09.01.2002., tiesnese Inese Čakša</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: TROICIS & PARTNERI, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 44103015975.	1	
1.2. Pamats: 1999. gada 22. aprīļa dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000172045, lēmums 09.01.2002., tiesnese Inese Čakša</i>		
2.1. Īpašnieks: RETS DRUKS-JAUNZEMIS, personas kods 160572-10700.	1	
2.2. Persona: TROICIS & PARTNERI, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 44103015975. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2005. gada 18. janvāra Vidzemes apgabaltiesas lēmums C 05039503/112/05-03. <i>Žurn. Nr. 300001004502, lēmums 23.02.2005., tiesnese Inese Čakša</i>		
3.1. Persona: RETS DRUKS-JAUNZEMIS, personas kods 160572-10700. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: VITELIA LĀŽE, personas kods 070683-12054.	1	
3.3. Nekustams īpašums ir VITELIAS LĀŽES, personas kods 070683-12054, atsevišķa manta.		
3.4. Pamats: 2021.gada 12.janvāra dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005302103, lēmums 26.02.2021., tiesnese Lolita Marovska</i>		
4.1. Persona: VITELIA LĀŽE, personas kods 070683-12054. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
4.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 4.3. Pamats: 2025.gada 20.marta akts par īpašuma atmešanu, Ministru kabineta 2024.gada 17.decembra noteikumi Nr. 901, 2025.gada 3.jūlija valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4549R/25. Žurn. Nr. 300008368462, lēmums 30.07.2025., tiesnese Sanita Vilciņa	1	
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - īpašnieks aprobežots ar 2003. gada 25. februāra iekļājuma līguma Nr.6221-1 2.2.1. punktā minētiem nosacījumiem. Žurn. Nr. 30000430668, lēmums 12.03.2003., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300001004502) 2.1. Atzīme - vērsta Ls 626578,87 piedziņa. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300000870192) 2.2. Pamats: 2003. gada 21. maija Rīgas Starptautiskās šķīrējtiesas spriedums lietā Nr. 125/03. Žurn. Nr. 30000496249, lēmums 12.06.2003., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300000870192) 3.1. Atzīme Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000496249, 09.06.2003) dzēsta. 3.2. Pamats: 2004. gada 13. septembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300000870192, lēmums 29.09.2004., tiesnese Inese Čakša 4.1. Līdz ar Akciju sabiedrības "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 labā nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, atzīmi iedaļā ar Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000430668, 04.03.2003) dzēst. Žurn. Nr. 300001004502, lēmums 23.02.2005., tiesnese Inese Čakša 5.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361. pantu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300004746382) 5.2. Pamats: 2017.gada 6.aprīļa Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas pārvaldes 3.biroja 2.nodaļas inspektora lēmums par aresta uzlikšanu mantai. Žurn. Nr. 300004335189, lēmums 26.04.2017., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300004746382) 6.1. Atzīme Nr. 5.1, 5.2 (žurnāla Nr. 300004335189, 21.04.2017) dzēsta. Pamats: 2018.gada 4.decembra Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas pārvaldes 3.biroja 2.nodaļas inspektora lēmums par aresta nekustamajam īpašumam atcelšanu. Žurn. Nr. 300004746382, lēmums 12.12.2018., tiesnese Inese Čakša 7.1. Atzīme - īpašnieks īpašumu atmetis, nenododot citam, un tas atzīstams par bezīpašnieka mantu, kas piekritīga valstij. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300008368462) 7.2. Pamats: 2025.gada 20.marta akts par īpašuma atmešanu, reģ. Nr.1123. Žurn. Nr. 300008286652, lēmums 25.03.2025., tiesnese Baiba Lielpētere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 8.1 (300008368462) 8.1. Atzīme Nr.7.1 un ieraksts Nr.7.2 (žurnāla Nr. 300008286652, 20.03.2025) dzēsti. Pamats: 2025.gada 22.jūlija nostiprinājuma lūgums, 2025.gada 3.jūlija valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.4549R/25. Žurn. Nr. 300008368462, lēmums 30.07.2025., tiesnese Sanita Vilciņa		
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: 10% gadā no izmantojamās (saņemtās un neatmaksātās) aizdevuma summas par tās faktisko izmantošanas laiku un 0,5% gadā par rezervēšanu no piešķirtās, bet neizsniegtās (rezervētās) aizdevuma summas, veicot maksājumus reizi mēnesī. Līgumsods: ja SIA Troicis &partneri reģ. Nr. 410301597,		600000.00 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
turpmāk tekstā Aizņēmējs, neievēro 26.08.1999. Aizdevuma līguma Nr.6221., turpmāk tekstā līgums, 1. un 3.3.2. punktā noteiktos aizdevuma procentu un pamatsummas galīgā norēķina termiņus, vai arī A/S Parekss-Banka, turpmāk tekstā Aizdevējs, lauž šo līgumu pirms termiņa, saskaņā ar līguma 5.1. punktu, Aizdevējs konstatē Aizņēmēja kopējo parādu, kas sastāv no neatmaksātiem aizdevuma procentiem un pamatsummas uz šā līguma 1. un 3.3.2. punktā noteikto galīgā norēķina termiņu. Sākot ar līgumā noteikto saistību izpildes galīgo termiņu vai līguma pirmstermiņa laušanas dienu, šis kopējais parāds saskaņā ar Civillikuma 1766.pantu uzskatāms par parāda pamatsummu. Ja Aizņēmējs nav izpildījis šā līguma 4.punktā noteiktās saistības, Aizdevējam ir tiesības papildus aprēķināt soda naudu 5% apmērā no aizdevuma pamatsummas. Soda nauda tiek pievienota 5.2.1.punktā minētajai parāda pamatsummai. No šajā punktā minētās parāda pamatsummas Aizdevējs aprēķina 0,5% apmērā par katru nokavējuma dienu pirmās 5 un turpmāk 3% apmērā par katru nākošo nokavējuma dienu. Samaksas termiņš -saskaņā ar aizdevuma līgumu Nr. 6221. Kreditors: Akciju sabiedrība PAREKSS-BANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074590. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001004502) 1.2. Pamats: 2003. gada 25. februāra iekļājuma līgums Nr.6221-1, 1999. gada 26. augusta aizdevuma līgums Nr.6221, 1999. gada 29. septembra vienošanās protokols pie 1999.gada 26.augusta aizdevuma līguma Nr.6221, 2000. gada 20. jūnija vienošanās protokols pie 1999.gada 26.augusta aizdevuma līguma Nr.6221 un 29.09.1999. vienošanās protokola, 2002. gada 26. marta vienošanās Nr.3 pie aizdevuma līguma Nr.6221, 2002. gada 16. decembra vienošanās Nr.4 pie 1999.gada 26.augusta aizdevuma līguma Nr.6221, 2003. gada 25. februāra vienošanās Nr.5 pie 1999.gada 26.augustā noslēgtā aizdevuma līguma Nr.6221. Žurn. Nr. 300000430668, lēmums 12.03.2003., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001004502) 2.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Akciju sabiedrība "PAREKSS-BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300001004502) 2.2. Pamats: 2003. gada 21. maija Rīgas Starptautiskās šķīrējtiesas spriedums lietā Nr.125/03, 2003. gada 2. jūnija tiesas lēmums lietā Nr.3.12-356/1. Žurn. Nr. 300000498895, lēmums 13.06.2003., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300001004502)	626578.87 LVL
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 - 1.2, žurnāla Nr. 300000430668, 04.03.2003).	600000.00 LVL
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 - 2.2, žurnāla Nr. 300000498895, 11.06.2003).	626578.87 LVL
1.3. Pamats: 2005. gada 18. janvāra Vidzemes apgabaltiesas lēmums C 05039503/112/05-03.	
Žurn. Nr. 300001004502, lēmums 23.02.2005., tiesnese Inese Čakša	

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 23.09.2025 17:14:14.

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.

20-1-5-5060-498/1

LR VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODALĀS
GULBENES RAJONS

LR VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODALĀ

2001. g. 23. 05
DZSK. GRAM. 11-29-3 VADZ. Nr.
NEKUST. ĪPAŠ. LIETAS Nr. 2067

Gulbenes rajons

pilsēta

Jaungulbenes pagasts (pilsētas lauku teritorija)

BŪVES TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Pr. 2067/3

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5060.003.0128

Būves kadastra apzīmējums 5060.003.0128.009

Adrese "Adulienas veikals"

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 50600030128009-02

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

50600030128009

Veikals

(Būves nosaukums)

ADRESE: Gulbenes rajons
Jaungulbenes pagasts
"Adulienas veikals"

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Māris Supe

Izpildes datums: 02/05/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Normunds Kalniņš

Pārbaudes datums: 02/05/2001

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

- 1. Tehniskās inventarizācijas lietas numur:** 50600030128009-02
- 2. Būves nosaukums:** Veikals
- 3. Būves kadastra apzīmējums:** 50600030128009
- 4. Būves adrese:** Gulbenes rajons, Jaungulbenes pagasts, "Adulienas veikals"
- 5. Pēdējās apsekošanas datums:** 25/04/2001
- 6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji:** a/s "Troicis un partneri"
- 7. Pasūtījuma pieņemšanas datums:** 10/04/2001
- 8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji:** Māris Supe
- 9. Izpildes datums:** 02/05/2001
- 10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs:** Normunds Kalniņš
- 11. Pārbaudes datums:** 02/05/2001
- 12. Iesniegtie dokumenti:**
- 13. Tehniskās inventarizācijas veids:** Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
- 14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.):** 30
- 15. Pasūtījuma pieņēmējs:** Antoņina Krēmere

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1230 Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas

2. Būves kapitalitātes grupa: I grupa

3. Būves tips: 12300201 Veikali ar būvtilpumu līdz 500 kub. m

4. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris

5. Būves stāvu skaits:

5.1. Virszemes: 1

5.2. Pazemes: 1

6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1969

7. Eksploatācijā pieņemšanas gads:

8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

8. 1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons

8. 2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris

8. 3. Būves pārsegumi Dzelzsbetons/betons

8. 4. Būves jumts Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds

9. Būves fiziskais nolietojums (%): 35

10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 338.2

11. Būvtilpums (kub.m.): 1246

12. Būves kopējā platība (kv.m.): 305.2

13. Būves lietderībā platība (kv.m.): 305.2

13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 47.5

13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 257.7

14. Telpu grupu skaits būvē: 2

15. Dzīvokļu skaits būvē: 1

16. Labiekārtojums:

16. 3. Vietējā krāsns apkure

16. 4. Elektroapgāde

16. 5. Aukstā ūdens apgāde

16. 8. Kanalizācija

17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 305.2

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 305.2

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 47.5

Dzīvokļu platība (kv.m.): 47.5

Dzīvojamā platība (kv.m.): 29.3

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 18.2

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 257.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 257.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1230 Tirdzniecības telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 257.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 257.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Tirdzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	45.7	2.85	
1	2	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	30.9	2.85	
1	3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.6	2.85	
1	4	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.5	2.85	
1	5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	7.8	2.85	
1	6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	2.85	
1	7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	2.85	
1	8	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	61.5	2.85	
1	9	Tirdzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	54	2.85	
1	10	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	2.85	
-1	11	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	18.8	1.95	
-1	12	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	9.9	1.95	
-1	13	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5.5	1.95	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
-1	14	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.9	1.95	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs: 1

Telpu grupas izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 47.5

Dzīvokļa platība (kv.m.): 47.5

Dzīvojamā platība (kv.m.): 29.3

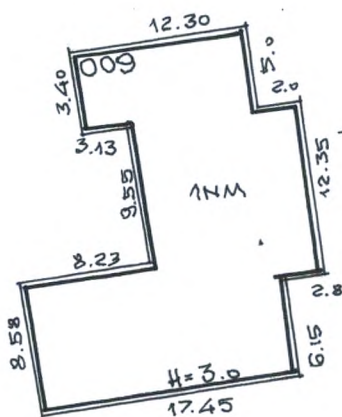
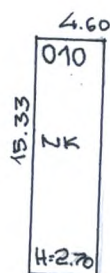
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 18.2

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

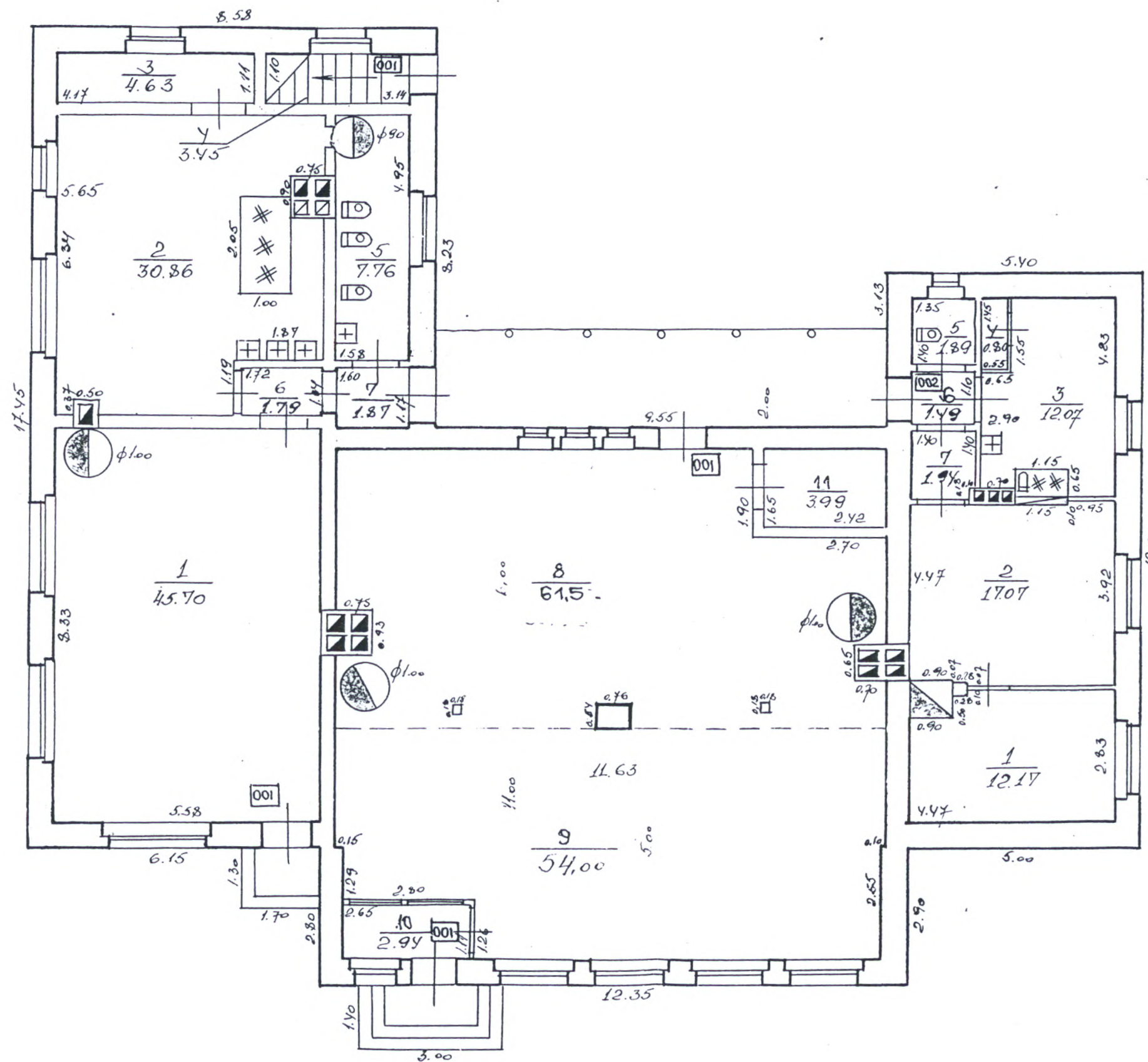
Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	12.2	2.5	
1	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	17.1	2.5	
1	3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	12.1	2.5	
1	4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	.8	2.5	
1	5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1.9	2.5	
1	6	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1.5	2.5	
1	7	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1.9	2.5	

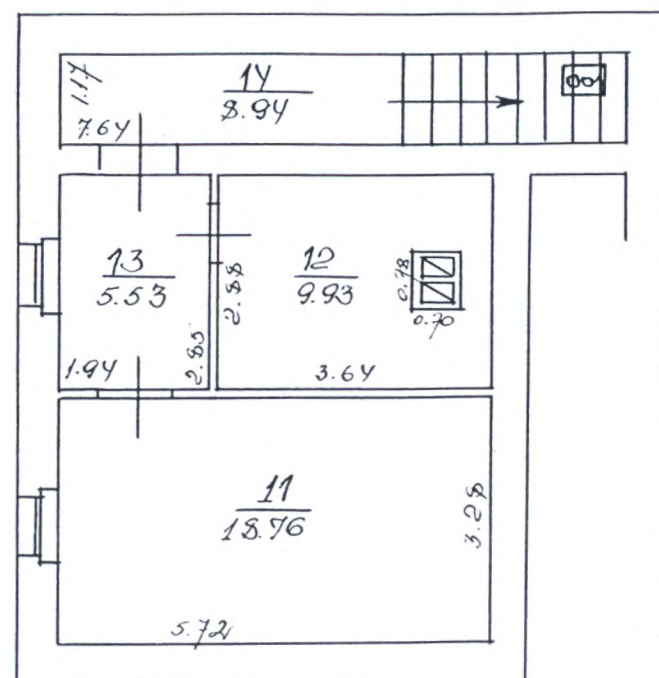
BŪVES NOVIETNES SHĒMA



BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES -1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



LR VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODALĀ

2001. g. 23. 05
DESK. GRAM. 11-29-3 VADZ. Nr.
NEKUST. ĪPAŠ. LIETAS Nr. 2067

Gulbenes rajons

pilsēta

Jaungulbenes pagasts (pilsētas lauku teritorija)

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
LIETA ar. 2067/3

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5060.003.0128

Būves kadastra apzīmējums

5060.003.0128.010

Adrese "Adulienas veikals"

1-5-5060-499/1

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 50600030128010-02

Lapu skaits: _____

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

50600030128010

Škūnis

(Būves nosaukums)

ADRESE: Gulbenes rajons
Jaungulbenes pagasts
"Adulienas veikals"

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Māris Supe

Izpildes datums: 02/05/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Normunds Kalniņš

Pārbaudes datums: 02/05/2001

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numur: 50600030128010-02
2. Būves nosaukums: Šķūnis
3. Būves kadastra apzīmējums: 50600030128010
4. Būves adrese: Gulbenes rajons, Jaungulbenes pagasts, "Adulienas veikals"
5. Pēdējās apsekošanas datums: 25/04/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: a/s "Troicis un partneri"
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 10/04/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Māris Supe
9. Izpildes datums: 02/05/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Normunds Kalniņš
11. Pārbaudes datums: 02/05/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Antoņina Krēmere

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas

2. Būves kapitalitātes grupa: VI grupa

3. Būves tips: 12010302 Šķūņi bez pagraba

4. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks

5. Būves stāvu skaits:

5.1. Virszemes: 1

5.2. Pazemes: 0

6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1969

7. Eksploatācijā pieņemšanas gads:

8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

8. 2. Būves ārsienas Koks

8. 1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons

8. 4. Būves jumts Azbestcimenta loksnes

9. Būves fiziskais nolietojums (%): 60

10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 71.5

11. Būvtilpums (kub.m.): 193

12. Būves kopējā platība (kv.m.): 65.6

13. Būves lietderībā platība (kv.m.): 65.6

13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 65.6

14. Telpu grupu skaits būvē: 1

15. Dzīvokļu skaits būvē: 0

16. Labiekārtojums:

17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.): 65.6

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 65.6

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 65.6

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 65.6

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 65.6

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 65.6

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	65.6	2.5	

BŪVES NOVIETNES SHĒMA



15.33 4.60
010
Z
K
4.27



Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4549R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/2694)

**Informācija par valstij piekritīgo mantu –
nekustamo īpašumu “Veikals Aduliena”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5060 503 0007)
“Halcedons”, Jaungulbenes pagastā, Gulbenes novadā
(turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu un Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Zanes Ankravas 2025. gada 20. marta aktu par īpašuma atmešanu Nr. 1123, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 2 (divām) būvēm:
 - 2.1. veikals (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009);
 - 2.2. šķūnis (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010).
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekojumu dabā:

Nr. p. k.	Rādītājs	Būve (veikals) būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010
1.	Apkures sistēma	Reģistrēta, dabā 100% nolietojums	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Aukstā ūdens apgāde, dabā 100% nolietojums	Nav
3.	Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods/pisuārs/bidē.	Nav	Nav
4.	Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma.	Nav	Nav
5.	Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma.	Nav	Nav
6.	Elektroapgāde	Reģistrēta, dabā 100% nolietojums	Nav
7.	Kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids	Nav
8.	Karstā ūdens apgāde	Nav	Nav
9.	Vājstrāvas tīkli, telefons	Nav	Nav
10.	Vēdināšana, dabiskā	Nav	Nav
11.	Uzbūvēšanas gads	1969	1969
12.	Kopējā platība (m ²)	305,2	65,6
13.	Apbūves laukums (m ²)	338,2	71,5
14.	Virszemes stāvu skaits	1	1
15.	Pazemes stāvu skaits	1	0
16.	Telpu grupu skaits	2	1
17.	Telpu skaits	21	1
18.	Lietošanas veids	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

Nr. p. k.	Rādītājs	Būve (veikals) būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010
19.	Būves tips	12300101 - Tirdzniecības ēkas	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
20.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Dzelzsbetona, betona bloki
21.	Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
22.	Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
23.	Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls	Azbestcimenta loksnes
24.	Būvtilpums	1142 kub.m.	193 kub.m
25.	Nolietojums (%)	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar apsekojumu dabā 73%)	Saskaņā ar kadastra datiem V4-ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī; saskaņā ar vizuālo apsekojumu dabā 100%
26.	Nolietojuma noteikšanas datums	-	-
27.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	6413,00	117,00
28.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	5300,00	231,00
29.	Ēkas apsekošanas datums	25.04.2001.	25.04.2001.

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" veikto aprēķinu:

Nr. p. k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Veikals 5060 003 0128 009	686 883	73	185 458	Nē
2.	Šķūnis 5060 003 0128 010	78 321	100	0	Nē

5. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Vidzemes rajona tiesas Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 100000053044 ir nostiprinātas uz fiziskas personas – Vitelia Lāže – vārda, kura saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Zanes Ankravas 2025. gada 20. marta aktu par īpašuma atmešanu Nr. 1123 Nekustamo īpašumu ir atmetusi un *ir saprotams, ka, atmetot īpašumu, tā zaudē īpašuma, valdījuma un lietojuma tiesības uz īpašumu un šo aktu vairs nevar atsaukt.*
6. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar:
- 6.1. NĪVKIS datiem: nav noteikti;
 - 6.2. Vidzemes rajona tiesas Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatu nodaļījuma Nr. 100000053044 II daļas 2. iedaļā veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
7.1.	Atzīme - īpašnieks īpašumu atmetis, nenododot citam, un tas atzīstams par bezīpašnieka mantu, kas piekritīga valstij.
7.2.	Pamats: 2025.gada 20.marta akts par īpašuma atmešanu, reģ. Nr.1123.
	<i>Žurn. Nr. 300008286652, lēmums 25.03.2025., tiesnese Baiba Lielpētere</i>

7. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
- 7.1. fiskālā vērtība ir EUR 6530,00 (seši tūkstoši pieci simti trīsdesmit eiro, 00 centi) apmērā, tajā skaitā:
- 7.1.1. būvei – veikals (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009) – EUR 6413,00 (seši tūkstoši četri simti trīsdesmit eiro, 00 centi);
- 7.1.2. būvei – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010) – EUR 117,00 (viens simts septiņdesmit eiro, 00 centi);
- 7.2. universālā vērtība ir EUR 5531,00 (pieci tūkstoši pieci simti trīsdesmit viens eiro, 00 centi) apmērā, tajā skaitā:
- 7.2.1. būvei – veikals (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009) – EUR 5300,00 (pieci tūkstoši trīs simti eiro, 00 centi);
- 7.2.2. būvei – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010) – EUR 231,00 (divi simti trīsdesmit viens eiro, 00 centi).
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
- 10.1. Nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā:
- 10.1.1. būve ((veikals (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009)) ir sabrukusi stāvoklī, jumta daļa iebrukusi, atsevišķas sienas sabrukušas, logu un durvju ailes bez pildījuma. Ir brīva piekļuve iekšējām telpām, kas rada bīstamību. Ēka ir piegužota ar sadzīves atkritumiem, vidi degradējoša;
- 10.1.2. būve ((šķūnis (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010) iespējams dabā neeksistē, uz vietas dabā var konstatēt atsevišķas satrupējušas koka daļas;
- 10.2. saskaņā ar NĪVKIS datiem Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma "Adulienas skola" (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5060 003 0128) sastāva esošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 5060 003 0128) 19,8 ha platībā – "Aduliena" Jaungulbenes pagastā, Gulbenes novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Vidzemes rajona tiesas Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000151919 uz Gulbenes novada domes vārda.
- Vidzemes rajona tiesas Jaungulbenes pagasta zemesgrāmatu nodaļuma Nr. 100000053044 1.daļas 1.iedaļā veikts ieraksts:

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali
1.4	Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Jaungulbenes pagasta Veikals Aduliena, zemes gabala platība 0,1574 ha, kadastra apzīmējums 5060 003 0128. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas.
	<i>Žurn. Nr. 300000172045, lēmums 09.01.2002., tiesnese Inese Čakša</i>

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Zanes Ankravas akts par īpašuma atmešanu Nr. 1123	20.03.2025.	Orģināls (edoc formātā)	2

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:

Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi"

Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldniece

Linda Rubeze

E-pasts: Linda.Rubeze@vni.lv

**Nekustamā īpašuma apsekošanas anketa
nekustamo īpašumu – “Veikals Aduliena”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5060 503 0007) – kas atrodas “Halcedons”, Jaungulbenes pagastā, Gulbenes novadā**

Nekustamais īpašums sastāv no divām būvēm: veikals (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009) un šķūnis (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010). Nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā: būve ((veikals (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 009)) ir sabrukušā stāvoklī, jumta daļa iebrukusi, atsevišķas sienas sabrukušas, logu un durvju ailes bez pildījuma. Ir brīva piekļuve iekštelpām telpām, kas rada bīstamību. Ēka ir piegruzota ar sadzīves atkritumiem, vidi degradējoša. Būve ((šķūnis (būves kadastra apzīmējums 5060 003 0128 010) iespējams dabā neeksistē, uz vietas dabā var konstatēt atsevišķas satrupējušas koka daļas.

Nekustamais īpašums apsekots: 2025. gada 8. aprīlī









Būve – šķūnis



Būve – šķūnis



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 nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
50605030007	Veikals Aduliena	-	100000053044	-	Jaungulbenes pagasts, Gulbenes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6530	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5531	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef, 0,8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	6530	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu, Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5531	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef, 0,8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
50600030128009	1/1	"Halcedons", Jaungulbenes pag., Gulbenes nov., LV-4420

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	305.2
Nosaukums:	Veikals
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1969
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.04.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	305.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	305.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	47.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	47.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	29.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	18.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	257.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	257.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
---------------------	---

Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
50600030128009001	-

Nosaukums:	Veikals
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	14
Ēkas apsekošanas datums:	25.04.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Tirzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	45.7	-
2	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	30.9	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	4.6	-
4	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	3.5	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	7.8	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.8	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	1.9	-
8	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	61.5	-
9	Tirzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	54.0	-
10	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	2.9	-
11	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.95	-	-	18.8	-
12	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.95	-	-	9.9	-
13	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.95	-	-	5.5	-
14	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.95	-	-	8.9	-

50600030128009002

-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	25.04.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	12.2	-

2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	12.1	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	0.8	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.9	-
6	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.5	-
7	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1246.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	338.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	28.01.2021	GND/6.4/21/9	Gulbenes novada dome

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1969
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1969
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1969
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1969

Reģistrētie labiekārtojumi

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

50600030128010	1/1	"Halcedons", Jaungulbenes pag., Gulbenes nov., LV-4420
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	65.6
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1969
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Ēkas apsekošanas datums:

25.04.2001

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaungulbenes pagasta zemesgrāmata	30.07.2025	-
Jaungulbenes pagasta zemesgrāmata	26.02.2021	-
Jaungulbenes pagasta zemesgrāmata	23.02.2005	-
Jaungulbenes pagasta zemesgrāmata	09.01.2002	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	24.02.2005	-	Gulbenes Zemesgrāmatu nodaļa
Cita veida dokuments	15.10.2003	274-03	Vidzemes apgabaltiesas zvērināta tiesu izpildītāja iecirknis Nr.109
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	06.06.2003	274(108)	Vidzemes apgabaltiesas zvērināta tiesu izpildītāja iecirknis Nr.109
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	29.10.2001	-	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvaldes Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	21.07.1997	22	Jaungulbenes pagasta zemes komisija

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Ņina Jurciņa	17.08.2001

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