

1/6 domājamās daļas
no savstarpēji saistītiem nekustamiem
īpašumiem – zemes gabala un apbūves
**Smiltenes novada Drustu pagastā,
„Kalna Vieslavēni”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 21. janvāris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par 1/6 domājamās daļas no savstarpēji saistītiem nekustamiem īpašumiem – zemes gabala un apbūves Smiltenes novada Drustu pagastā, „Kalna Vieslavēni”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši Par Latvijas valsts Finanšu ministrijai piederošās 1/6 domājamās daļas no diviem saistītiem nekustamiem īpašumiem – zemes gabala un apbūves (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr. zemei:	4248 008 0013	Drustu pagasta ZG nodaļējums:	100000583729
Kadastra nr. apbūvei:	4248 508 0003	Drustu pagasta ZG nodaļējums:	100000573007
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	4248 008 0136		
Apbūves kadastra apzīmējumi:	4248 008 0136 001; 4248 008 0136 002; 4248 008 0136 003;		
Piezīmes:	- Sākotnēji tika novērtēti saistītie nekustamie īpašumi pilnā apjomā. Ņemot vērā noteikto visa nekustamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji noteica īpašumu 1/6 domājamās daļas tirgus vērtību. - apsekojot Objektu, tika konstatēts, ka ēkas 002 un 003 dabā neeksistē, līdz ar to tās sīkāk netiek aprakstītas un vērtētas.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieki:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā (1/6 domājamā daļa)
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība ha:	1,14	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
Piekluve:	Piekluve pie zemes gabala iespējama no grants seguma valsts reģionālā autoceļa P29 Rauna (Vidzemes šoseja) – Drusti - Jaunpiebalga.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja nr. 001	1935.	1/-1	241,7	Daļēji apmierinošs

ESG (Environmental, social and governance) faktori:

Vides, sociālie, pārvaldības, risku faktori	Avots	
Informācija par aplūšanas iespējam plūdiem	Nav risku.	Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte, skat. vērtējuma atskaitē.
1/10 gados		
1/100 gados		
Informācija par krasta erozijas riskiem (“Coastal erosion”)	Nav risku.	-
Informācija par karstuma cīļņu riskiem (“Heatwave”)	Nav risku.	-
Informācija par savvaļas ugunsgrēku riskiem (“Wildfire”)	Nav risku.	-
Informācija par vētras riskiem (“Storms”)	Nav risku.	-
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem (“Heavv precipitation”)	Nav risku.	-

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0498 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0497 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,63 ha.
-----------------------------------	--

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	21.01.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 21. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots 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 Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošās 1/6 domājamās daļas no savstarpēji saistītiem nekustamiem īpašumiem – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Smiltenes novada Drustu pagastā, „Kalna Vieslavēni”:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 21. janvārī ir **2 600 EUR** (divi tūkstoši seši simti eiro);

tai skaitā:

- zemes gabala vērtība (noapaļojot): **800 EUR**;
- apbūves vērtība (noapaļojot): **1 800 EUR**.

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:

IA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

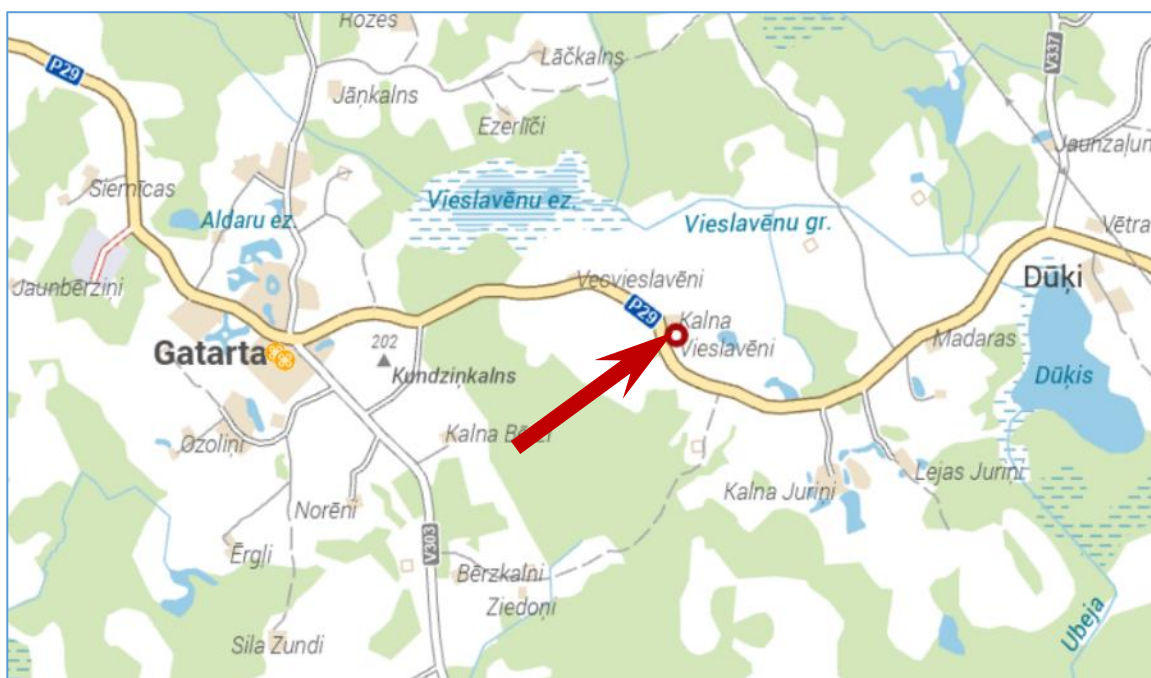
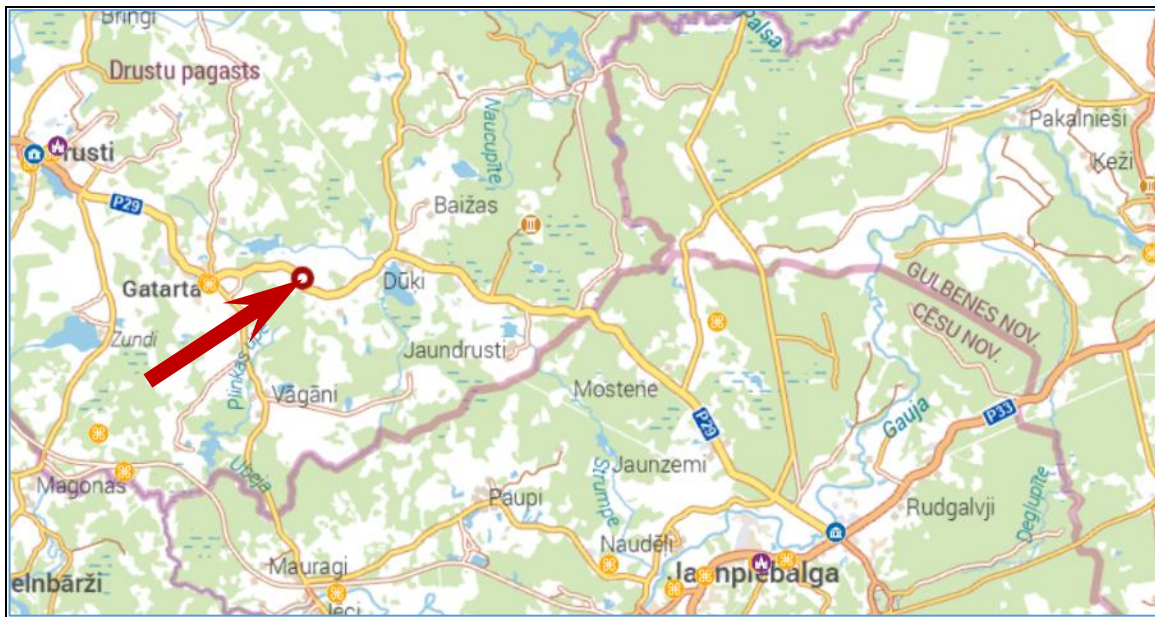
1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA, OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	16
3.6. OBJEKTA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. Pielikums	Īpašumu dokumentācija	- 16 lapas;
2. Pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 6 lapas;
3. pielikums	Lēmums	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Smiltenes novada Drustu pagastā, pie grants seguma valsts reģionālā autoceļa P29 Rauna (Vidzemes šoseja) – Drusti - Jaunpiebalga. Apkārtējo apbūvi veido dažādas kvalitātes vienģimeņu dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecībām, lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve. Apbūves blīvums zems. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamais ceļš grants seguma.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals un sociālās infrastruktūras objekti atrodas ~ 11 km attālumā Jaunpiebalgā. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

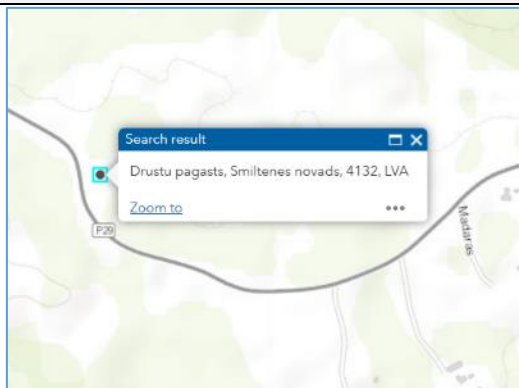
platība:	1,14 ha;
forma:	neregulāra;
reljefs:	ar vieglu nogāzi D (ceļa) virzienā;
apaugums:	zālājs, atsevišķi augoši koki, augļu koki, krūmāji;
nožogojums:	-;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma;
apbūve:	dzīvojamā māja;
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde.

Zemes gabals robežojas ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, autoceļu. Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls. Zemes gabals ir piesārņots, netiek kopts.



Avots: www.kadastrs.lv

Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte:



Apzīmējumi:

☒ Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes ☒ PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM ☒ Ūdens līmeņa atzīmes ☒ 1/10 gados (10%) plūdi: ☒ 1/100 gados (1%) plūdi:	Ūdens dziļums 0 - 0.5 m 0.5 - 1 m 1 - 2 m 2 - 3 m > 3 m
--	---

Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem:

1/10 gados - nav

1/100 gados - nav

Avots: <https://videscents.lv/gmc.lv/>

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	4248 008 0136 001		
Nosaukums:	Dzīvojamā māja		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	276,4	m ²	
Būvtilpums:	826	m ³	
Kopējā platība:	241,7	m ²	
Stāvu skaits:	1/-1		
Uzbūvēšanas gads:	1935.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona/betona	daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	koka	daļēji apmierinošs	
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs	
Ailes:	koka/PVC logi, PVC ārdurvis	daļēji apmierinošs	
Jumts:	azbestcimenta loksnes	daļēji apmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums (saskaņā ar kadastru)			
Elektroapgāde:	X		
Ūdensapgāde:	-		
Kanalizācija:	-		
Apkure:	vietējā krāsns, plīts		

Dzīvojamās mājas telpas veido:

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	2.7	-	-	31.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	13.7	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	13.1	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	1.4	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	10.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	15.2	-
7	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	14.2	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	6.8	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	19.0	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	9.4	-
11	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	9.0	-
12	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	14.2	-
13	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	25.5	-
14	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	20.8	-
15	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	8.6	-
16	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.05	-	-	6.6	-
17	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.6	-	-	7.1	-
18	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.6	-	-	15.6	-

Vizuāli apskatot apbūvi, tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi. Ēkas pamatos vērojamas plaisas un izdrupumi, koka sienās vērojama trupe, vietām bojāts jumta segums, sagruvis vējtveris, daļa logu aiļu sapuvušas - tādēļ var secināt, ka apbūve kopumā ir daļēji apmierinošā stāvoklī.

1.5. OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skati uz dzīvojamo māju (001)



Skati uz dzīvojamo māju (001)





dzīvojamās mājas iekšskati (001)



dzīvojamās mājas iekšskati (001)



Skati uz zemes gabalu



Skati uz zemes gabalu

2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta 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 dzīvojamo māju un to daļu novērtēšanai pilnā apjomā 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.

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 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, pašreizējo izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā ēka un zeme tās uzturēšanai.

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

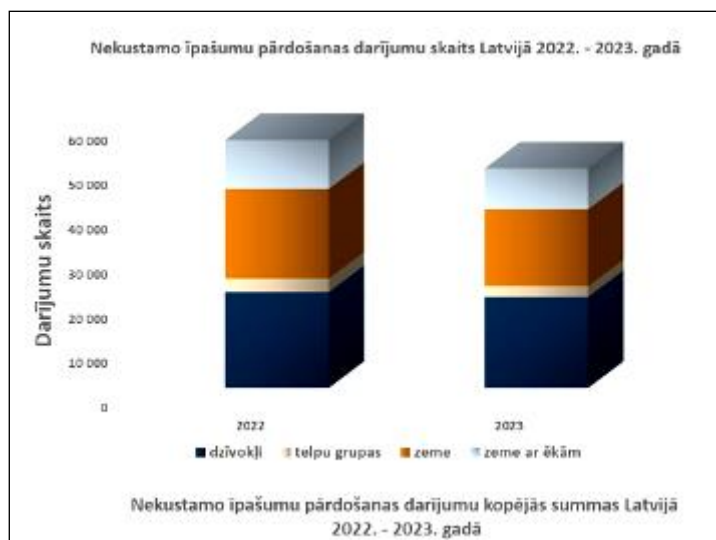
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas 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 dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu.

Turpinoties 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. 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.

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 zemēm, 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. 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

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācijas turpināšanās. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā izaugsmei vajadzētu sākt atjaunoties, inflācijai būtiski 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. 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 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2027. gadā.

Lielāko interesi pircēji izrāda mājām 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 – daļēji apmierinošā vai sliktā stāvoklī esošu, dzīvojamo māju ar zemes gabalu lauku apvidos analīzi, tika konstatēts, ka ticamo darījumu cenas ir robežās no ~ 5 000 EUR līdz 25 000 EUR.

Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, mājas tehniskā stāvokļa, zemes gabala un telpu platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredīvēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

Neskatoties uz ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, ir vērojams neliels pieprasījuma kāpums pēc individuālām dzīvojamām mājām gan pilsētās, gan lauku apdzīvotās vietās. Lielākā aktivitāte ir vērojama specifisku īpašumu tirgū – mājas vai vasarnīcas ainaviski pievilcīgās vietās, parasti ūdeņu tiešā tuvumā. Šādu īpašumu pircēji galvenokārt ir iedzīvotāji, kuri būtisku nozīmi piešķir iespējai dzīvot vai pavadīt brīvdienas klusā, ekoloģiski tīrā, sakoptā vidē, vienlaikus nodrošinot iespēju salīdzinoši ātri nokļūt pilsētā, ar kuru saistīts darbs, mācības un citas sabiedriskās aktivitātes.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta novietojums pie ceļa.

Negatīvie:

- vērtēšanas Objekts ir daļa no saistītiem nekustamajiem īpašumiem;
- ēkas daļēji apmierinošais tehniskais stāvoklis;
- zeme netiek pienācīgi apsaimniekota.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- Objekts nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Objektā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēka atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

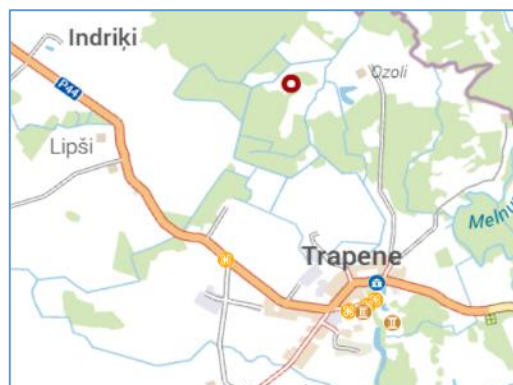
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

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 tirgus (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 līdzīgiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar VZD Kadastra datus norādīto dzīvojamās mājas platību.

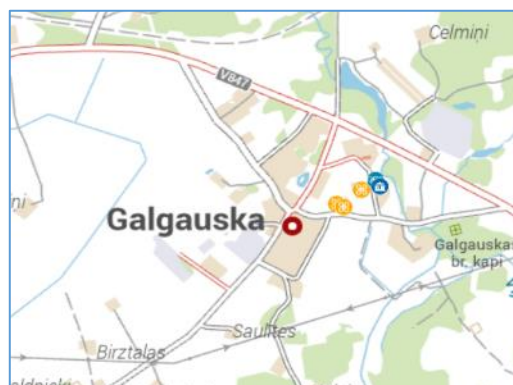
1. Īpašums Smiltenes novada Trapenes pagastā „Smiltāji” (kad.nr. 3648 003 0057). 1924.gadā celtas koka konstrukcijas dzīvojamās mājas kopējā platība 95,8 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir trīs palīgēkas. Īpašuma sastāvā ietilps zeme 1,3 ha platībā. Īpašums pārdots 02.2025. par 9 000 EUR;



2. Īpašums Cēsu novada Jaunpiebalgas pagastā „Sila Variņi” (kad.nr.4256 009 0004). 1920.gadā celtas koka konstrukcijas dzīvojamās mājas kopējā platība 139,0 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir divas palīgēkas. Īpašuma sastāvā ietilps zeme 2,87 ha platībā. Īpašums pārdots 09.2025. par 12 100 EUR;



3. Īpašums Gulbenes novada Galgauskas pagasta Galgauskā „Ozoli” (kad.nr.5056 004 0091). 1925.gadā celtas koka konstrukcijas dzīvojamās mājas kopējā platība 161,5 m². Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir divas palīgēkas. Īpašuma sastāvā ietilps zeme 1,98 ha platībā. Īpašums pārdots 12.2025. par 9 000 EUR;



4. Īpašums Gulbenes novada Jaungulbenes pagasta Jaungulbenē „Birzmalas” (kad.nr. 5060 004 0175). 1930.gadā celtas koka konstrukcijas dzīvojamās mājas kopējā platība 200,6 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir viena palīgēka. Īpašuma sastāvā ietilps zeme 1,0244 ha platībā. Īpašums pārdots 07.2024. par 17 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, zemes un māju platības, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
	Smiltenes nov. Drustu pagastā "Kalna Vieslavēni"	Smiltenes novada Trapenes pagastā „Smiltāji”	Cēsu novada Jaunpiebalgas pagastā „Sila Variņi”	Gulbenes novada Galgauskas pagasta Galgauskā „Ozoli”	Gulbenes novada Jaungulbenes pagasta Jaungulbenē „Bīrzmalas”
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	9000	12100	9000	17000
Darījuma laiks		02.2025.	09.2025.	12.2025.	07.2024.
Zemes platība, m ²	1,14	1,30	2,87	1,98	1,0244
Mājas kopēja platība (bez garāžu un pagrabtelpām), m²	241,7	95,8	139,0	161,5	200,6
Mājas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	neapmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	94	87	56	85
Korekcijas:					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 94	EUR 87	EUR 56	EUR 85
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 94	EUR 87	EUR 56	EUR 85
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 94	EUR 87	EUR 56	EUR 86
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā		sliktāks	1%	labāks	-3%
		EUR 95	EUR 87	EUR 54	EUR 83
5. Mājas platība		mazāka	-15%	mazāka	-13%
		EUR 81	EUR 76	EUR 49	EUR 76
6. Zemes platība		mazāka	-2%	mazāka	-10%
		EUR 79	EUR 64	EUR 44	EUR 78
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 79	EUR 64	EUR 44	EUR 78
8. Mājas tehniskais stāvoklis		labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 75	EUR 64	EUR 45	EUR 74
9. Nodrošinājums ar komunikācijām, labiekārtojumi		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 75	EUR 64	EUR 45	EUR 74
10. Palīgēkas		labāk	-5%	labāk	-3%
		EUR 71	EUR 62	EUR 44	EUR 73
11. Mājas uzlabojumi:					
- <i>apdares kvalitāte</i>		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- <i>morālais novecojums</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens kvalitāte u.c.</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>telpu plānojums</i>		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- <i>teritorijas labiekārtojums</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>māja bloķēta ar kaimiņu ēku</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ mājas uzlabojumi</i>		0%	0%	sliktāk	5%
		EUR 71	EUR 62	EUR 46	EUR 77
Pārreķinu koeficients (starp rezultāti)		-24%	-28%	-18%	-9%
Pārreķinu korekcija		-EUR 23	-EUR 25	-EUR 10	-EUR 8
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 6 834	EUR 8 680	EUR 7 418	EUR 15 434
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- <i>īpašuma tiesības uz zemes gabalu, EUR</i>		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
- <i>izdevumi par ēkas pārbūvju legalizāciju</i>		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 6 834	EUR 8 680	EUR 7 418	EUR 15 434
Koriģētā 1 m² cena		EUR 71	EUR 62	EUR 46	EUR 77
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,20	0,60	0,10	0,10
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 64			
Īpašumu tirgus vērtība		EUR 15 473			

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā saistīto īpašumu tirgus vērtība ir EUR 15 473.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA, OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Īpašumu novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā saistīto īpašumu tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 15 473**.

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošās 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašumu domājamo daļu summa veido īpašumu kopējo tirgus vērtību.

Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamās daļas lielums	Īpašumu tirgus vērtība, EUR	Objekta aprēķinātā vērtība, EUR	Tirgus vērtība, EUR
Īpašumu domājamā daļa	1/6	15 473	2 578	2 600

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 2 600**.

3.6. OBJEKTA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS 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 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 tirgus 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 vērtībā ir 10-40%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala vērtība varētu būt aptuveni 30%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes vērtība	30,0%	780	800
Apbūves vērtība	70,0%	1 820	1 800
	100%		2 600

- zemes gabala vērtība (noapaļojot): **800 EUR**;
- apbūves vērtība (noapaļojot): **1 800 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Latvijas valstij, Finanšu ministrijas personā, piederošās 1/6 domājamās daļas no savstarpēji saistītiem nekustamiem īpašumiem – zemes gabals un apbūves, Smiltenes novada Drustu pagastā, „Kalna Vieslavēni”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 21. janvārī ir **2 600 EUR** (divi tūkstoši seši simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala vērtība (noapaļojot): 800 EUR;*
- *apbūves vērtība (noapaļojot): 1 800 EUR.*

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 Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu 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 Objekta 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 Objektu, 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 atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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,

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4248 008 0136

Adrese: "Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Raunas nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz pamatojoties uz Ministru kabineta 2013.gada 31.oktobra rīkojumu Nr.510 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Robežas uzmērītas: 2018.gada 22.jūnijā

Plāna mērogs 1:1000

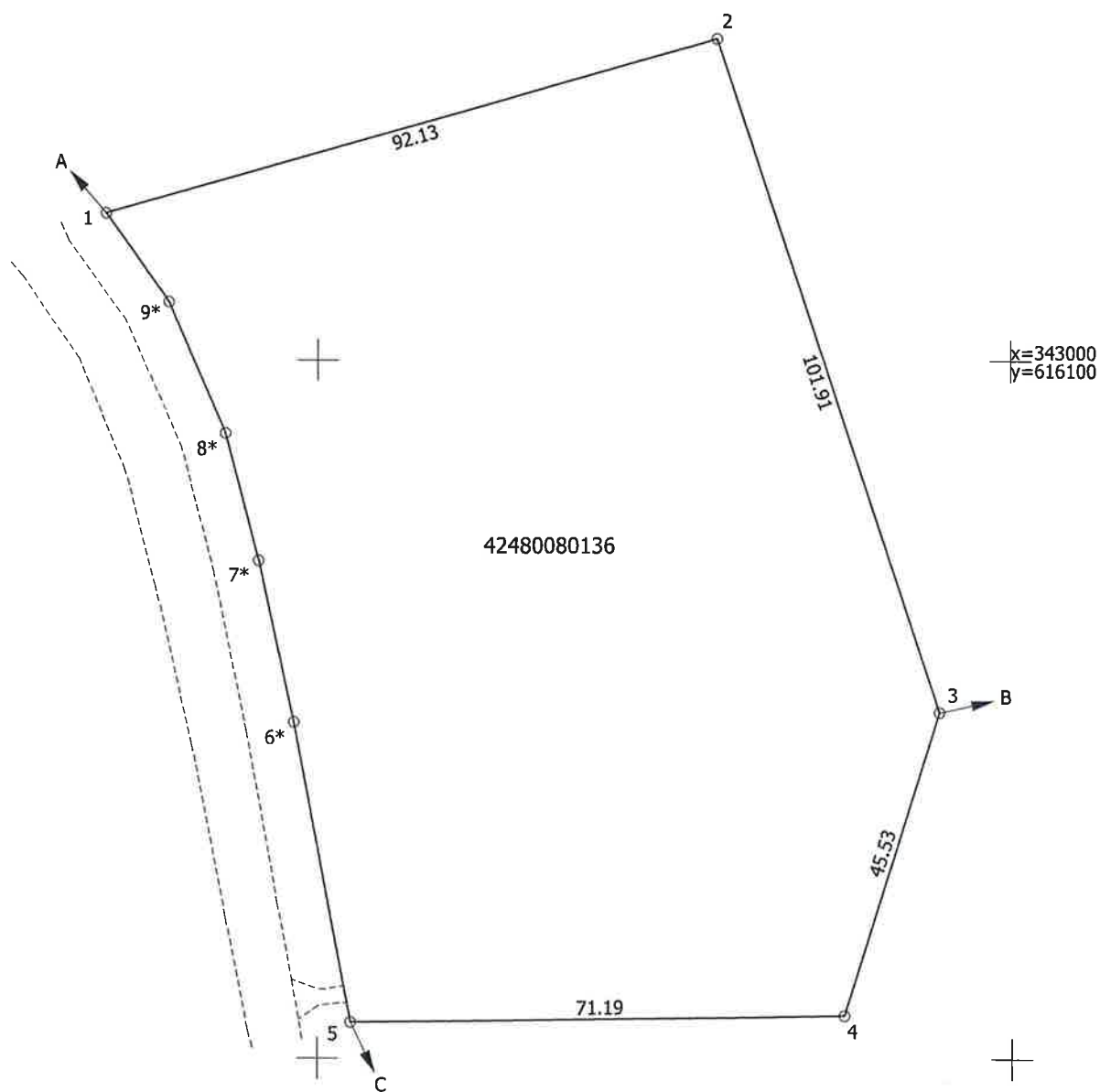
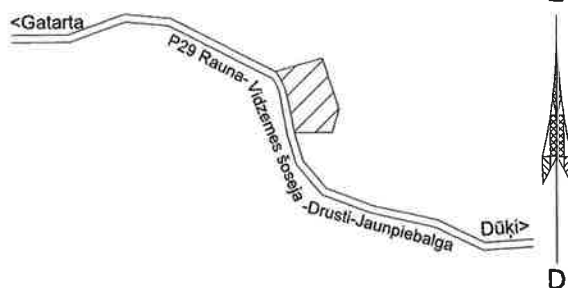
Zemes vienības platība: 1.14 ha



SIA "Terra Topo" valdes priekšsēdētājs		Ivars Žagars	03.07.2018.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iljenko	03.07.2018.

Zemes vienība uzmērīta LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9997651

Zemes vienības izvietojuma shēma



Robežjošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 42480080094;

no B līdz C: 42480080028;

no C līdz A: 42480080116.

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība 1.14 ha

Mērnieks Raitis Beitāns (sert. Nr. BB-322, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"

Raitis Beitāns

03.07.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4248 008 0136

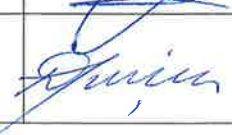
Adrese: "Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Raunas nov.

Situācijas elementi uzmērīti: 2018.gada 22.jūnijā

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 1.14 ha



SIA "Terra Topo" valdes priekšsēdētājs		Ivars Žagars	03.07.2018.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iljenko	03.07.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz 3 caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 4248 008 0136

Adrese: "Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Raunas nov.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030302 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos - 0.63 ha
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.05 ha
3.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (būves kad.apz. 4248 008 0136 003) - 0.05 ha
4.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (būves kad.apz. 4248 008 0136 002) - 0.01 ha
5.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (būves kad.apz. 4248 008 0136 001) - 0.03 ha

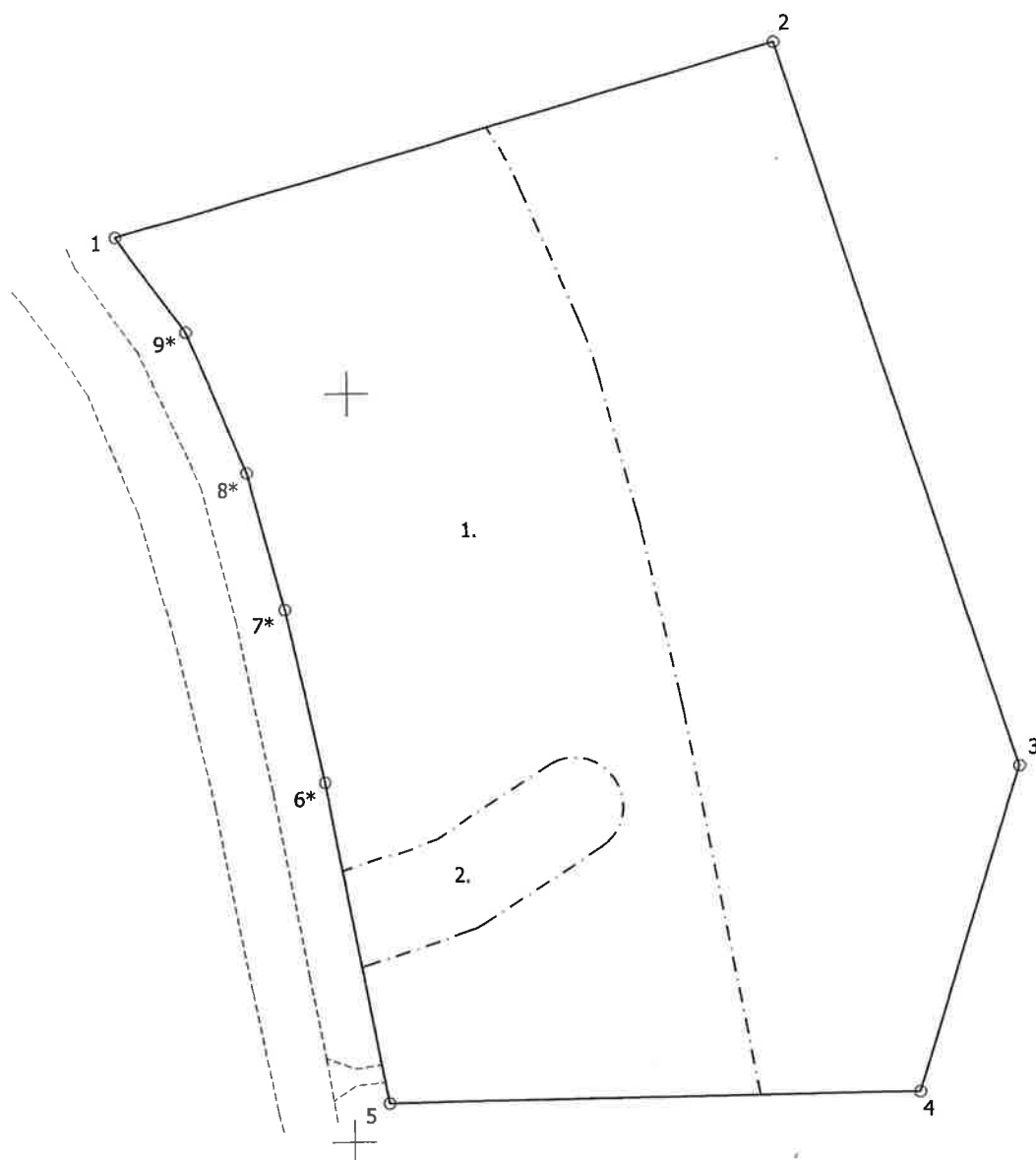
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2018. gada 3.jūlijā

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 1.14 ha



Saskaņoja: Raunas novada domes priekšsēdētāja	e-paraksts	Evija Zurģe	05.07.2018.
SIA "Terra Topo" valdes priekšsēdētājs		Ivars Žagars	03.07.2018.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Dace Iljenko	03.07.2018.

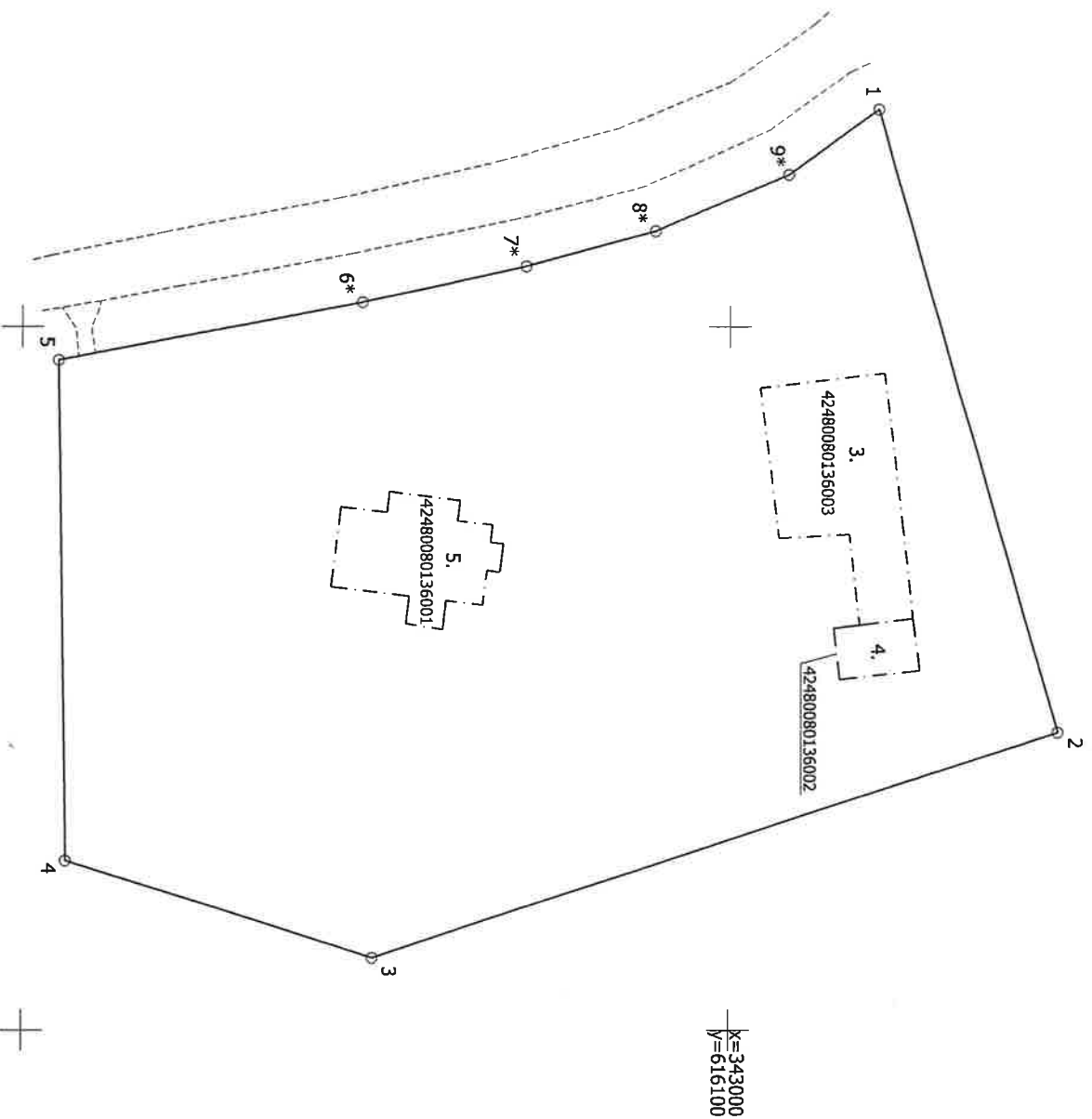


2.lapa no 3
Plāna mērogs 1:1000

Mērnies Raitis Beitāns (sert. Nr. BB-322, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raitis Beitāns

03.07.2018.



Mērnīeks Raitis Beitāns (sert. Nr. BB-322, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzņemšanas noteikumi"

Raitis Beitāns

03.07.2018.

Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4548R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/2829)**

**Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma “Kalna Vieslavēni 1”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 42485080003)
Drustu pagastā, Smiltenes 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, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 14. februāra spriedumu civillietā Nr. C771644624, 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 (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 1/6 domājamās daļas no 3 (trīs) būvēm:
 - 2.1. dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 42480080136001);
 - 2.2. saimniecības ēkas (būves kadastra apzīmējums 42480080136002);
 - 2.3. kūts akmens mūra drupas (būves kadastra apzīmējums 42480080136003).
3. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 42480080136001, 42480080136002, un 42480080136003) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 42480080136001	Būve (saimniecības ēka) būves kadastra apzīmējums 42480080136002	Būve (kūts akmens mūra drupas) būves kadastra apzīmējums 42480080136003
1.	Apkures sistēma	Ir	Nav	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav	Nav	Nav
3.	Elektroapgāde	Ir	Nav	Nav
4.	Kanalizācija	Nav	Nav	Nav
5.	Kurināmais	Nav	Nav	Nav
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav	Nav	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	1	Nav	Nav
8.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1935	1900	1900
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
11.	Ēkas apsekošanas datums	31.10.2006.	26.10.2006.	26.10.2006
12.	Kopējā platība (m ²)	241,7 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 40,28)	138,6 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 23,10)	41,2 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 6,86)
13.	Apbūves laukums (m ²)	276.4	150.9	57.0
14.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1
15.	Pazemes stāvu skaits	1	0	0

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 42480080136001	Būve (saimniecības ēka) būves kadastra apzīmējums 42480080136002	Būve (kūts akmens mūra drupas) būves kadastra apzīmējums 42480080136003
16.	Telpu grupu skaits	1	1	1
17.	Telpu skaits	18	3	1
18.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
19.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
20.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Dzelzsbetona, betona bloki	Akmens mūris
21.	Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
22.	Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
23.	Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Koka jumstiņi, koka skaidas (lubas)	Koka jumstiņi, koka skaidas (lubas)
24.	Nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi
25.	Nolietojuma noteikšanas datums	-	-	-
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	6821 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 1136,83)	138 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 23,00)	0
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	6609 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 1101,50)	1286 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 214,33)	0

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.	Dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 42480080136001)	539291 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 89881,83)	60%	215716 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 35952,66)	Jā
2.	Saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums 42480080136002)	168712 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 28118,66)	80%	33742 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 5623,66)	Nē
3.	Kūts akmens mūra drupas (būves kadastra apzīmējums 42480080136003)	60620 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 10103,33)	99%	606 (attiecīgi 1/6 domājamām daļām atbilst 101,00)	Nē

5. Nekustamais īpašums (1/6 domājamās daļas no 3 (trīs) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 42480080136001, 42480080136002, 42480080136003)) nav ierakstītas zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas.

Nekustamam īpašumam “Kalna Vieslavēni 1” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 42485080003) Drustu pagastā, Smiltenes novadā, ir atvērts zemesgrāmatas nodaļējums, tas ir, Vidzemes rajona tiesas Drustu pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000573007, kur 3/6 domājamās daļas īpašuma tiesības nostiprinātas uz fiziskas personas – Guntars Moroza – vārda. Pārējās, tas ir, 3/6 domājamās daļas, nav ierakstītas zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas.

Saskaņā ar NĪVKIS datiem nekustamais īpašums “Kalna Vieslavēni 1” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 42485080003) Drustu pagastā, Smiltenes novadā, sastāv no 3 (trīs) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 42480080136001, 42480080136002, 42480080136003), kur:

Nr. p.k.	Vārds, uzvārds	Domājamās daļas	Personas statuss	NĪVKIS datos noteiktais statuss
1.	Edmunds Bērziņš	1/6	fiziska persona	Tiesiskais valdītājs
2.	Māra Grīnberga	1/6	fiziska persona	Tiesiskais valdītājs
3.	Līga Ķēniņa	1/6	fiziska persona	Tiesiskais valdītājs
4.	Guntars Morozs	3/6	fiziska persona	Īpašnieks

Rīgas pilsētas tiesa 2025. gada 14. februāra sprieduma civilietas Nr. C771644624 motīvu daļā secina, ka:

“[...] [8] Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, kā Būvju tiesiskie valdītāji norādīti Māra Grīnberga, Līga Ķēniņa (pēc uzvārda maiņas – Līga Ziediņa) un Edmunds Bērziņš, katrs uz 1/6 domājamo daļu no būvēm “Kalna Vieslavēni 1”, Drustu pagastā, Smiltenes novadā.

[8.1] Saskaņā ar 2024.gada 30.maija Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas vēstuli, zemesgrāmatā nav ierakstītas īpašumtiesības Edmundam Bērziņam uz nekustamo īpašumu “Kalna Vieslavēni 1”, Drustu pagastā, Smiltenes novadā.

No Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem redzams, ka Edmundam Bērziņam nav norādīts personas kods vai cita identifikējoša informācija, lai būtu iespējams viņu norādīt kā ieinteresēto personu. Attiecīgi nav iespējams noskaidrot būvju 1/6 domājamās daļas piederību.

[8.2] Saskaņā ar Civillikuma 930.pantu nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij.

[8.3] Lietas izskatīšanā konstatētais liecina, ka pieteikuma iesniegšanas brīdī neviena persona nav pieteikusi īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – 1 /6 domājamā daļa no ēku (būvju) nekustamā īpašuma “Kalna Vieslavēni 1”, Drustu pagastā, Smiltenes novadā, kadastra Nr.42485080003, kas atrodas uz nekustamā īpašuma “Kalna Vieslavēni”, Drustu pagastā, Smiltenes novadā, kadastra Nr.42480080013 sastāvā ietilpstošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 42480080136, un pie šiem apstākļiem šāds īpašums saskaņā ar Civillikuma 930.pantu atzīstams par bezīpašnieka lietu.

[9] Civilprocesa likuma 288.panta pirmā daļa nosaka, ka tiesa izskata lietas par tādu faktu konstatēšanu, no kuriem atkarīga fizisko un juridisko personu mantisko un nemantisko tiesību rašanās, grozīšanās vai izbeigšanās. Civilprocesa likuma 288.panta trešā daļa nosaka, ka tiesa konstatē arī citus faktus, tas ir, bez tiem, kas minēti šīs tiesību normas otrajā daļā, kuriem ir juridiska nozīme, ja spēkā esošie normatīvie akti neparedz citādu kārtību to konstatēšanai.

[...]

[10] Tiesai ir pietiekams pamats secināt, ka 1/6 domājamā daļa no ēku (būvju) nekustamā īpašuma “Kalna Vieslavēni 1”, Drustu pagastā, Smiltenes novadā, kadastra Nr.42485080003, kas atrodas uz nekustamā īpašuma “Kalna Vieslavēni”, Drustu pagastā, Smiltenes novadā, kadastra Nr.42480080013 sastāvā ietilpstošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 42480080136, ir

bezīpašnieka lieta, kādēļ ir konstatējams juridiskais fakts nolūkā reģistrēt īpašumu zemesgrāmatā uz valsts vārda [...]”.

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
 - 6.1. fiskālā vērtība ir EUR 1159,83 (viens tūkstotis viens simts piecdesmit deviņi eiro, 83 centi).
Detalizētāk šī akta 3. punkta tabulā;
 - 6.2. universālā vērtība ir EUR 1315,83 (viens tūkstotis trīs simti piecpadsmit eiro, 83 centi).
Detalizētāk šī akta 3. punkta tabulā.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 - 10.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma "Kalna Vieslavēni" (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 42480080013) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 42480080136) 1,14 ha platībā – Drustu pagastā, Smiltenes novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000583729 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 - 10.1.1. lietošanas mērķis: “Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība”, kods 0101;
 - 10.1.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 1074,00 (viens tūkstotis septiņdesmit četri eiro, 00 centi) apmērā;
 - 10.1.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. februāri EUR 2339,00 (divi tūkstoši trīs simti trīsdesmit deviņi eiro, 00 centi) apmērā;
 - 10.1.4. apgrūtinājumi:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025	7312050101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0498	ha
2.	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0497	ha

- 10.1.5. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000583729 III daļas 1. iedaļā “Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu” veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība	Mērvienība
1.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos.	0,63	ha
1.2.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0,05	ha
1.3.	Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa ar kadastra apzīmējumu 42480080136003 (Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000573007).	0,05	ha

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība	Mērvienība
1.4.	Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa ar kadastra apzīmējumu 42480080136002 (Drustu pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr.100000573007).	0,01	ha
1.5.	Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa ar kadastra apzīmējumu 42480080136001 (Drustu pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr.100000573007).	0,03	ha
1.6.	Pamats: 2018.gada 22.oktobra uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-3/1-6/5099.		
Žurn. Nr. 300004728811, lēmums 21.11.2018., tiesnese Sandra Vītola			

10.2. tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā:

- 10.2.1. dzīvojamai mājai (būves kadastra apzīmējums 42480080136001) raksturojams kā neapmierinošs;
- 10.2.2. saimniecības ēkai (būves kadastra apzīmējums 42480080136002) raksturojams kā avārijas;
- 10.2.3. kūts akmens mūra drupām (būves kadastra apzīmējums 42480080136003) raksturojams kā sabrucis.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 14. februāra spriedums civillietā Nr. C771644624	2025. gada 14. februāris	Oriģināls (edoc formātā)	4
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 14. februāra sprieduma civillietā Nr. C771644624 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 7. martā	2025. gada 10. marts	Oriģināls (edoc formātā)	1

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 5 (piecām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
“Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks Pēteris Pētersons
E-pasts: peteris.petersons@vni.lv



SMILTENES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ. Nr. 90009067337, Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes novads, LV-4729

tālr. 64774844, e-pasts pasts@smiltenesnovads.lv

Smiltēnē

Datums skatāms laika zīmogā. Nr. SNP/25/4.12/2021

Uz 04.08.2024., Nr. SNP/25/4.12/4207

Valsts nekustamie īpašumi, VAS

Nosūtīšanai e-adresē: _DEFAULT@40003294758

Par informācijas sniegšanu, “Kalna Vieslavēni”, Drustu pagasts

Smiltenes novada pašvaldība informē, ka:

1. nekustamā īpašuma “Kalna Vieslavēni”, Drustu pagastā, Smiltenes novadā, ar kadastra numuru 4248 008 0013, sastāvā reģistrēta apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0136, kurai spēkā esošajā teritorijas plānojumā atļautā izmantošana ir lauku teritorija. (Smiltenes novada Drustu pagasta teritorijā spēkā ir Raunas novada teritorijas plānojums, kas apstiprināts ar Raunas novada domes lēmumu 29.08.2012., (prot. Nr.8,11.§.) saistošie noteikumi Nr.27 “Par Raunas novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam”.);
2. uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0136 atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
3. zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0136 neatrodas degradētā teritorijā;
4. zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4248 008 0136 robežojas ar Valsts reģionālo autoceļu P29 un tai ir nodrošināta piekļuve.

Izpilddirektors

Andris Lapiņš

Daina Kļaviņa 27841568

daina.klavina@smiltenesnovads.lv

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000573007

Kadastra numurs: 42485080003

"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 42480080136001). 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 42480080136002). 1.3. Būves drupas (kadastra apzīmējums 42480080136003). 1.4. Atzīme - būves saistītas ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 42480080136). <i>Žurn. Nr. 300004476551, lēmums 21.11.2017., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: VALDIS BIERNIS, personas kods -----.	3/6	
1.2. Pamats: 1975.gada 4.aprīļa līgums, reģ. Nr.854. <i>Žurn. Nr. 300004476551, lēmums 21.11.2017., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
2.1. Persona: VALDIS BIERNIS, personas kods ----- Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: GUNTARS MOROZS, personas kods -----.	3/6	
2.3. Pamats: 2024.gada 18.decembra dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300008184243, lēmums 03.01.2025., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
3.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1/6	
3.2. Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 14.februāra spriedums lietā Nr.C771644624, 2025.gada 4.jūlija valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.4548R/25. <i>Žurn. Nr. 300008391304, lēmums 28.08.2025., tiesnese Baiba Caunīte</i>		

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 19.11.2025 14:25:35.

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.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000583729

Kadastra numurs: 42480080013

Nosaukums: Kalna Vieslavēni

"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 42480080136). Žurn. Nr. 300004728811, lēmums 21.11.2018., tiesnese Sandra Vītola		1.14 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2018.gada 22.oktobra uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-3/1-6/5099. Žurn. Nr. 300004728811, lēmums 21.11.2018., tiesnese Sandra Vītola	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008406182)	0.63 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008406182)	0.05 ha
1.3. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa ar kadastra apzīmējumu 42480080136003 (Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000573007). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008406182)	0.05 ha
1.4. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa ar kadastra apzīmējumu 42480080136002 (Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000573007). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008406182)	0.01 ha
1.5. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa ar kadastra apzīmējumu 42480080136001 (Drustu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000573007). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008406182)	0.03 ha
1.6. Pamats: 2018.gada 22.oktobra uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-3/1-6/5099. Žurn. Nr. 300004728811, lēmums 21.11.2018., tiesnese Sandra Vītola Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008406182)	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 (žurnāls Nr.300004728811, 13.11.2018). Pamats: 2025.gada 14.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/6327, Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008406182, lēmums 18.09.2025., 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 19.11.2025 14:24:37.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42480080013	Kalna Vieslavēni	1.14 ha	100000583729	-	Drustu pagasts, Smiltenes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
42480080136	1/1	"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.1400
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
42480080136001	1/1	"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132
42480080136002	1/1	"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132
42480080136003	1/1	"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.1400
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:	1.1400

Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.1400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0498	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0497	ha

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
42485080003	Kalna Vieslavēni 1	-	100000573007	-	Drustu pagasts, Smiltenes novads

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese														
42480080136001	1/1	"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132														
<table><tr><td>Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):</td><td>241.7</td></tr><tr><td>Nosaukums:</td><td>Dzīvojamā māja</td></tr><tr><td>Galvenais lietošanas veids:</td><td>1110 - Viena dzīvokļa mājas</td></tr><tr><td>Būves tips:</td><td>11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2</td></tr><tr><td>Uzbūvēšanas gads:</td><td>1935</td></tr><tr><td>Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):</td><td>-</td></tr><tr><td>Ēkas apsekošanas datums:</td><td>31.10.2006</td></tr></table>			Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	241.7	Nosaukums:	Dzīvojamā māja	Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas	Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2	Uzbūvēšanas gads:	1935	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	Ēkas apsekošanas datums:	31.10.2006
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	241.7															
Nosaukums:	Dzīvojamā māja															
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas															
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2															
Uzbūvēšanas gads:	1935															
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-															
Ēkas apsekošanas datums:	31.10.2006															

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	241.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	241.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	241.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	234.6
Dzīvojamā platība (kv.m.):	135
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	99.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	7.1
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

Būves kadastrālā uzmērīšana

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

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
42480080136001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā

Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	18
Ēkas apsekošanas datums:	31.10.2006
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	2.7	-	-	31.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	13.7	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	13.1	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	1.4	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	10.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	15.2	-
7	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	14.2	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	6.8	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	19.0	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	9.4	-
11	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	9.0	-
12	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	14.2	-
13	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	25.5	-
14	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	20.8	-
15	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	8.6	-
16	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.05	-	-	6.6	-
17	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.6	-	-	7.1	-
18	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.6	-	-	15.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	826.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	276.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1935
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1935
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1935
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1935

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Elektroapgāde		
42480080136002	1/1	"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	138.6
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.10.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	138.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	138.6
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.):	138.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	138.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	438.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	150.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta segums	Koka jumstiņi, koka skaidas (lubas)	1900

42480080136003	1/1	"Kalna Vieslavēni", Drustu pag., Smiltenes nov., LV-4132
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	41.2
Nosaukums:	Kūts akmens mūra drupas
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes

Uzbūvēšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.10.2006

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	114.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	57.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta segums	Koka jumstiņi, koka skaidas (lubas)	1900

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