

ATSKAITE
par nekustamā īpašuma
„Otrās Jaunakas”, Šķieneros,
Stradu pagastā, Gulbenes novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2025.gada 7.novembris

2025.gada 12.novembrī
SIA „Gulbenes Energo Serviss”

Par nekustamā īpašuma
„Otrās Jaunakas”, Šķieneros,
Stradu pagastā, Gulbenes novadā
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi **nekustamā īpašuma „Otrās Jaunakas”, Šķieneros, Stradu pagastā, Gulbenes novadā**, ar kadastra Nr.5090 002 0760, kas reģistrēts Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000641781, tirgus vērtības aprēķinu pasūtītāja vajadzībām. Esmu apkopojusi izpētes un vērtēšanas analīzes datus uz novērtējuma datumu - 2025.gada 7.novembri.

Minētais objekts ir apskatīts dabā un izanalizēta pieejamā informācija saistībā ar vērtēšanu. Pamatojoties uz šo apskati un visu komentāru, pieņemumu un limitējošo apstākļu analīzi attiecībā uz objektu, kas ir atrodama atskaites 16 lapaspusēs (neskaitot pielikumu) esmu nonākusi pie secinājuma, ka nekustamā īpašuma „**Otrās Jaunakas**”, Šķieneros, **Stradu pagastā, Gulbenes novadā**, ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0760,

tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2025.gada 7.novembrī ir

EUR 10 100 (DESMIT TŪKSTOŠI VIENS SIMTS EIRO).

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

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2015. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Vērtētāja ir izmantojusi klienta iesniegtās dokumentu kopijas un citu informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Vairums pieņemumu, aprēķinu un secinājumu, kas lietoti novērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās.

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt izmantota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicos par sadarbību! Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīga, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26387850.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja
Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SATURA RĀDĪTĀJS

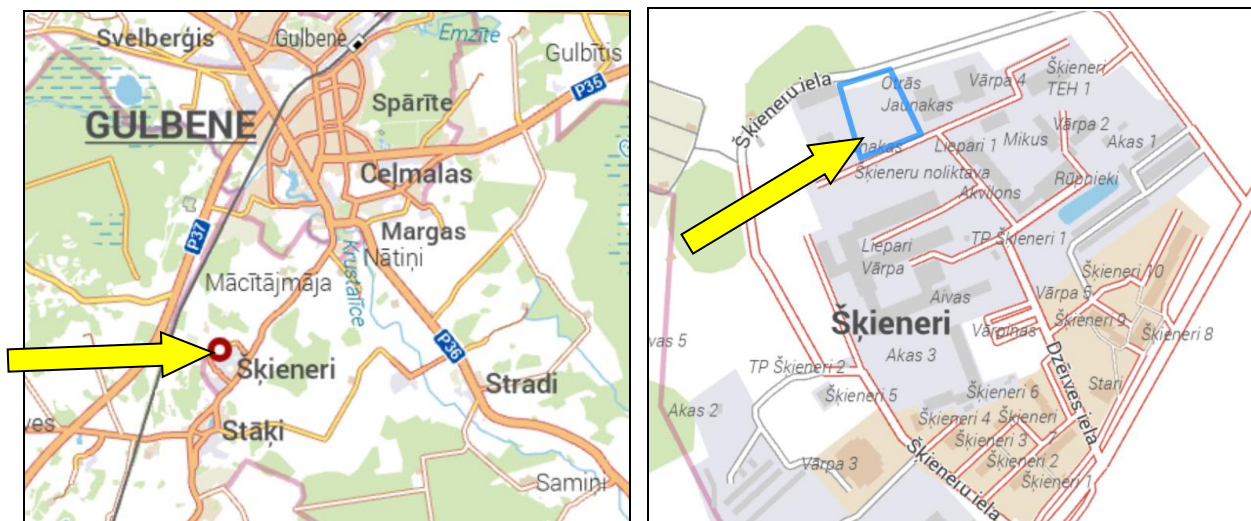
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
Novērtējamais objekts.....	7
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.	7
Īpašnieks	7
Vērtējuma uzdevums.....	7
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
Zemes vienības apraksts.....	7
Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.	7
Citas vērtību ietekmējošas īpašības.....	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS.....	8
Tirgus vērtības definīcija	8
Vērtēšanas metodika	8
Izmaksu pieejas teorētiskais pamatojums	8
Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums	9
Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums	9
Iegūto rezultātu salīdzinājums.....	10
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
Objekta vērtēšana un pieņēmumi.....	10
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	10
Tirgus situācija.....	11
Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas.....	11
SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14
PIELIKUMI	15

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

Novērtējamais objekts	Zemes vienība ar kopējo platību 5253 m ²
Adrese	„Otrās Jaunakas”, Šķieneri, Stradu pagasts, Gulbenes novads.
Vērtēšanas datums	2025.gada 7.novembris. Apskati veica A.Poida.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2025.gada 7.novembrī.
Īpašumtiesības	SIA „Gulbenes Energo Serviss”, reģistrācijas Nr. 54603000121.
Kadastra numurs	5090 002 0760
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0744, un kopējo platību 5253 m ² .
Apbūve	Nav.
Atrašanās vieta	Novērtējamais objekts atrodas Gulbenes novada Stradu pagasta ZR daļā, starp autoceļiem Gulbene – Stāķi un Gulbene – Madona, apdzīvotas vietas Šķieneri ZR daļā.
Pašreizējais izmantošanas veids	Laukumi un piebraucamie ceļi pie ražošanas ēkām, zālājs.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Tehniskās apbūves teritorija.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zeme noliktavu vai ražošanas ēku celtniecībai un uzturēšanai.
Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi: - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0512 ha; - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu – 0,0512 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0587 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,5253 ha.
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,5253 ha.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 10 100 (DESMIT TŪKSTOŠI VIENS SIMTS EIRO).
Īpašie pieņēmumi	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka: - tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, ja vien tas nav minēts novērtējuma atskaitē, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū;

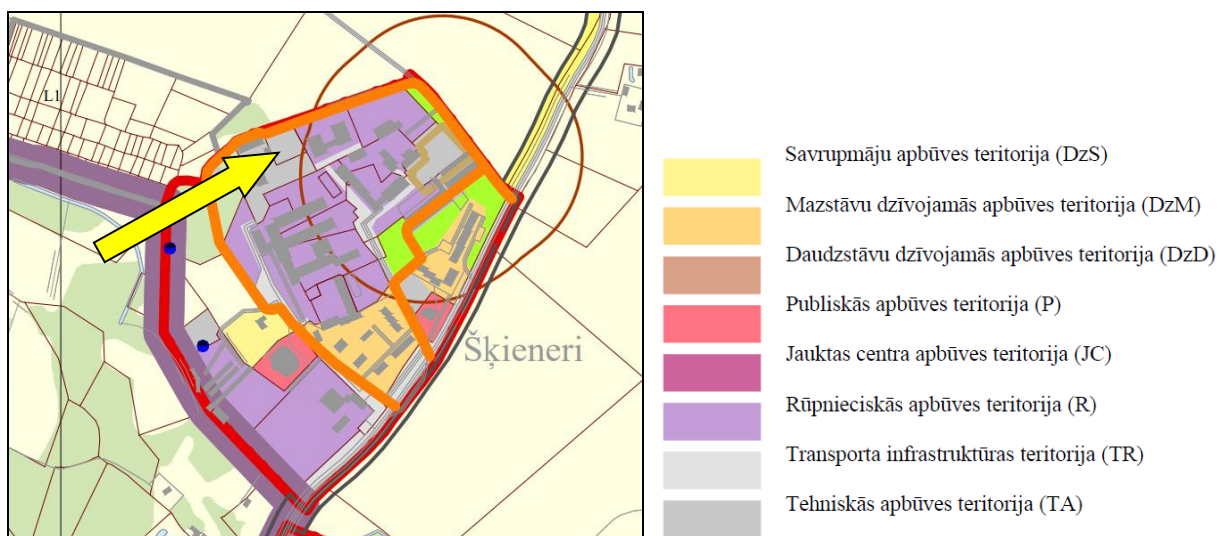
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://geolativija.lv/geo/tapis#document_13446#nozoom

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienības DR daļu



Skats uz zemes vienības ZR daļu



Skats uz zemes vienības centrālo daļu



Skats uz zemes vienības Z daļu



Skats uz zemes vienības D daļu



Skats uz piebraucamo ceļu, apkārtni

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – zemes vienības ar kopējo platību 5253 m².

Novērtējamā objekta adrese, Zemesgāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.

Adrese – „Otrās Jaunakas”, Šķieneri, Stradu pagasts, Gulbenes novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Stradu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000641781, kadastra Nr. 5090 002 0760.

Īpašnieks

SIA „Gulbenes Energo Serviss”, reģistrācijas numurs 54603000121.

Vērtējuma uzdevums

Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2025.gada 7.novembrī.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamais objekts atrodas Gulbenes novada Stradu pagasta R daļā, starp autoceļiem Gulbene – Stāķi un Gulbene – Madona, apdzīvotas vietas Šķieneri ZR daļā. Līdz Gulbenes pilsētai ir aptuveni 3 km, līdz Stradu pagasta centram – Stāķiem – 1 km.

Apkārtnē izvietojas ražošanas apbūves teritorija, neapbūvēta teritorija. Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētu un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Gulbene – Stāķi autoceļa, 0,4 km no novērtējamā objekta.

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības apraksts.

Novērtējamais objekts sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0744 un kopējo platību 5253 m². Tas ir regulāras formas zemesgabals.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- zeme zem ēkām 5253 m².

Reljefs ir līdzens, zemes Z daļā ir neliels pacēlums. Zemes vienības D daļu aizņem laukums, bet pārējā daļā ir zālājs, zemes vidusdaļā ir dzīvžogs. Zemes vienība Z daļā no blakus esošiem īpašumiem ir atdalīta ar betona stabos stiprinātu metāla sieta žogu. Žoga stāvoklis ir apmierinošs. Piebraukšana novērtējamam objektam no Gulbene – Stāķi autoceļa (V424), pa piebraucamo ceļu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir neliela. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir laba.

Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.

VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi:

- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0512 ha;
- sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu – 0,0512 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0587 ha;

- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,5253 ha.

Apgrūtinājumi novērtējamā objekta vērtību būtiski neietekmē.

VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētais apgrūtinājums - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,5253 ha.

Apgrūtinājums novērtējamā objekta vērtību ietekmē negatīvi.

Citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) īpašumā plašs gruntsgabals;
- (+) zemes vienība ar ērtu konfigurāciju;
- (+) gruntsgabals ir kopts.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtības definīcija

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

Vērtēšanas metodika

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējot zemes īpašumus tiek izmantotas divas pieejas – ienākumu pieeja un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieejas teorētiskais pamatojums

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par īpašumu, kā to naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemesgabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemesgabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību pēc Izmaksu pieejas.

Lai iegūtu pēc iespējas reālāku vērtību, vērtētājam nepieciešama korekta informācija par vietējām celtniecības izmaksām.

Piemērotāka šī pieeja ir jaunu vai nesen celtu īpašumu vērtēšanā, kuriem ir mazs fiziskais un funkcionālais nolietojums, respektīvi, aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tātad SDP pamatojas uz aizvietošanas principu. Tiek pieņemts, ka jebkurš īpašums tirgū ir aizvietojams ar citu salīdzināmu īpašumu un tā vērtība tiecas uz cenu, par kādu tirgū ir iegūstams līdzīgs īpašums.

Šīs pieejas ietvaros tiek iegūti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un pārdošanas piedāvājumiem.

Tā kā nav 2 pilnīgi identisku īpašumu, vērtētāja uzdevums ir identificēt īpašumu, kurš ir aptuveni salīdzināms ar vērtējamo objektu un nesen pārdots tanī pat ģeogrāfiskā rajonā. Vērtētājs piemēro šī īpašuma vērtību vērtējamajam objektam, izsverot atšķirības kvalitātē, atrašanās vietā, lielumā, tirgus pievilcībā un citos parametros.

Ja salīdzināmajam īpašumam trūkst kādas būtiskas pazīmes, kas ir vērtējamajam objektam un to stipri ietekmē, šī specifiskā elementa vērtību pievieno salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenai un otrādi - ja salīdzināmajam pārdevumam ir kāda būtiska pazīme, kas nav vērtējamajam objektam, tad tās vērtība tiek atskaitīta no salīdzināmā pārdevuma cenas.

Tātad, SDP vērtētājs savāc datus par īpašuma pārdevumiem, kuri ir aptuveni salīdzināmi ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pārdošanas cenas tiek piemērotas, lai kompensētu atšķirības pakāpi no vērtējamā īpašuma. Beigās novērtējuma vērtība tiek noteikta, izkalkulējot vidējo 1 m² salīdzināmo vērtību un sareizinot to ar vērtējamā objekta kopējo platību.

Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā kādus ienākumus vai citus labumus. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība.

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:

- Balstoties uz salīdzināmo objektu tirgus nomas maksām, aprēķina no vērtējamā objekta iegūstamos bruto ienākumus. Parasti tos veido ienākumi no īpašuma saimnieciskās darbības vai telpu nomas;
- Pamatojoties uz tirgus analīzi un vērtējamā objekta vēsturiskajiem datiem, veic aprēķinu par iespējamiem zaudējumiem no neiznomātajām telpām vai nesamaksātās nomas maksas;
- Balstoties uz reālajiem ar vērtējamā īpašuma apsaimniekošanu saistītajiem datiem un (vai) tirgū iegūto informāciju par vērtējamam īpašumam līdzīgu īpašumu apsaimniekošanas izmaksām, tiek aprēķināti ar īpašuma apsaimniekošanu saistītie izdevumi. Iegūtais rezultāts tiek atņemts no reālajiem bruto ieņēmumiem. Apsaimniekošanas izdevumos netiek iekļauti hipotēkas vai procentu maksājumi, kā arī amortizācijas atskaitījumi;

Tālāk tiek izsvērts, kuru no pieejas variantiem būtu lietderīgi izmantot:

- **tiešo kapitalizāciju** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ir stabila naudas plūsma; vai
- **naudas plūsmas diskontēšanu** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ienākumu naudas plūsma ir nestabila un mainīga.

Aprēķināto ienākumu plūsmu pārvērš vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā, un (vai) diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas gadījumā.

Ienākumu pieeja tiek uzskatīta par vispiemērotāko ienākumus nesošu īpašumu vērtēšanā.

Iegūto rezultātu salīdzinājums

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Parasti lieto:

- matemātisko izsvēršanas metodi – katram iegūtajam rezultātam piešķir svara koeficientu un aprēķina vidējo svērto lielumu, kurš uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metodi – tirgus vērtība tiek noteikta kā aritmētiskais vidējais no visiem vērtēšanas pieejās iegūtajiem rezultātiem;
- subjektīvās izsvēršanas metode – izvērtējot izmantotās vērtēšanas pieejas un rezultātus, analizējot to priekšrocības vai trūkumus konkrētam gadījumam, beigās izvēloties reālāko variantu, kuram ir ticamākais nopamatojums.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Objekta vērtēšana un pieņēmumi

Aprēķini pamatojas uz apstākļiem, kuri bija zināmi novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā, un vērtētājs par to nenes atbildību.

Vērtētājs ir izmantojis klienta iesniegtās dokumentu kopijas un mutisko informāciju. Tie ir pieņemti par ticamiem un nav pārbaudīti attiecīgajās institūcijās.

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, pieņemts, ka:

- tas nav ieķīlāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū;
- nav īpašu apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm;

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Nosakot tirgus vērtību, tiek lietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Gulbenes novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido ražošanas apbūve un neapbūvētas teritorijas, īpašuma pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāja secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zeme noliktavu vai ražošanas ēku celtniecībai un uzturēšanai. Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus situācija

Pēc Swedbank ekonomistu datiem, 2025.gada sākumā inflācijas tempi ir palielinājušies. Centrālās Statistikas pārvaldes dati liecina, ka patēriņa cenu līmenis februārī, salīdzinot ar janvāri, pieaudzis par 0,8%. Savukārt, pret februāri pērn, cenu līmenis pakāpies par jau 3,7%. Taču bažīties vēl pārāgi – daļa no inflācijas kāpuma bija gaidīta un nākamajos mēnešos inflācijas joni visdrīzāk mitēsies.

Tomēr enerģijas cenas ir ļoti svārstīgas un lielā mērā atkarīgas no pasaulē notiekošā. Daudz ciešāk ar iekšzemes procesiem, tas ir, mūsu pašu uzņēmējiem un ekonomisko situāciju, saistīta ir pakalpojumu inflācija. Tā, neskaitot janvāri un februāri pērn, kopš 2022. gada sākuma noturējusies virs 5% atzīmes, šī gada februārī jau sasniedzot 6,0%. Viena no lielākajām komponentēm, kas veido pakalpojumu cenas ir darba samaksa. Attiecīgi augošas algas nozīmē augošas pakalpojumu cenas. Pērnā gada pašvakais ekonomikas sniegums nozīmē, ka algu pieauguma tempiem vajadzētu turpināt bremzēties, kā to varēja novērot pērnā gada izskaņā. Tas palīdzēs mazināt spiedienu uz pakalpojumu cenām.

Eiropas Centrālā banka (ECB) samazināja savas bāzes procentu likmes. Vienlaikus, nedaudz tika paaugstināta šī gada inflācijas prognoze eirozonai, galvenokārt augstāku energoresursu cenu dēļ. Tomēr vidējā termiņā ECB saskata inflācijas virzību uz kāroto 2% atzīmi. Kopumā, Latvijas ekonomikas tuvākā nākotne, lai arī paredz izaugsmi, būs atkarīga no vairākiem faktoriem. Galvenās izaugsmes dzinējspēki būs iekšējais pieprasījums, investīcijas un eksporta atgūšanās. Tomēr ārējie riski, piemēram, ģeopolitiskās situācijas ietekme, globālā tirdzniecība un enerģijas cenu svārstības, var kavēt ekonomisko izaugsmi. Stabilizējoties inflācijai un samazinoties procentu likmēm, Latvijas ekonomika varētu pamazām atgūties, taču izaugsmes tempi saglabāsies mēreni.

Pēdējā gada laikā Gulbenes novadā, zemesgrāmatā reģistrēti trīs pirkuma līgumi ar zemes īpašumiem, kas paredzēti ražošanas ēku celtniecībai.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā zemes īpašumu pārdevuma cenas pilsētā būtiski nemainīsies, kaut arī šobrīd piedāvājumā ir tikai viens ražošanas apbūvei piemērots zemes īpašums Gulbenes pilsētā, par kuru prasītā cena ir 5 EUR/m².

Līdzīgi zemes īpašumi Vidzemē, ārpus pilsētām, kas paredzēti ražošanas apbūves celtniecībai, tiek pirkti no 1,0 EUR/m² līdz pat 3 EUR/m².

Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Gulbenes novadā.

Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem.

Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādējādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādējādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

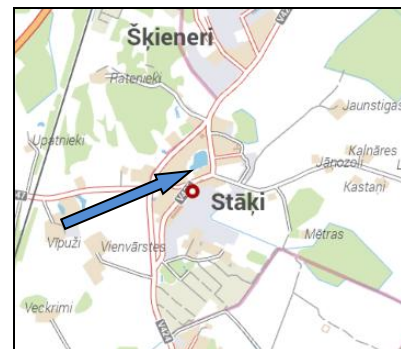
Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Gulbenē, Brīvības ielā, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta zeme ar kopējo platību 2945 m². Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 5735 EUR, jeb 1,95 EUR/m².



Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Gulbenes nov., Lejasciema pagastā, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta zeme ar kopējo platību 5998 m². Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 10000 EUR, jeb 1,70 EUR/m².



Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Stradu pagastā, Stāķos, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta zeme ar kopējo platību 1466 m². Īpašums pārdots 2024.gada februārī, pārdošanas cena bija 4000 EUR, jeb 2,73 EUR/m².



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

Salīdzināmais objekts	Gulbenes nov., Stradu pag, Šķieneri, Otrās Jaunakas	Gulbenes nov., Gulbene, Brīvības iela	Gulbenes nov., Lejasciema pag.	Gulbenes nov., Stradu pag., Stāķi
Darījuma/piedāvājuma laiks		07.2024.	03.2023.	02.2024.
Platība, kvm	5253	2945	5993	1466
Darījuma cena, EUR		5735	10000	4000
Zonējums	Tehniskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Zemes vienību skaits	1	1	1	1
Piebraukšana	laba	laba	apmierinoša	laba
Apgrūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	nav	nav	nav	nav
Konfigurācija	regulāra	samērā regulāra, izstiepta	regulāra	regulāra, izsteipta
Inženierkomunikācijas	nav	nav	nav	nav
Teritorijas stāvoklis	daļēji labiekārtots, kopts	daļēji kopts	kopts	labiekārtots
Darījuma cenas korekcijas faktori		% EUR	% EUR	% EUR
Īpašuma tiesību faktors		0% 5735	0% 10000	0% 4000
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors		0% 5735	15% 11500	0% 4000
Pārdošanas nosacījumu faktors		0% 5735	0% 11500	0% 4000
Finansēšanas nosacījumu faktors		0% 5735	0% 11500	0% 4000
Koriģētā darījuma cena, EUR		5735	11500	4000
Vienības cena, EUR/ha		1,95	1,92	2,73
Objekta atrašanās vietas faktors (rajons, pilsēta)		-15% -0,29	0% 0,00	0% 0,00
Objekta atrašanās vietas faktors (pilsētas/pagasta daļa)		-5% -0,10	5% 0,10	-5% -0,14
Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Attīstības iespējas		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Objekta konfigurācija, reljefs, mitruma apst.		10% 0,19	0% 0,00	0% 0,00
Objekta platības faktors		-8% -0,16	0% 0,00	-13% -0,35
Labiekārtojums, inženierkomunikācijas		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Teritorijas stāvoklis		3% 0,06	3% 0,06	-3% -0,08
Piebraukšana		0% 0,00	-1% -0,02	-1% -0,03
Apgrūtinājumi		-1% -57,35	-1% -115,00	-1% -40,00
Kopējā korekcija		-16% -0,31	6% 0,12	-23% -0,63
Koriģētā vienības vērtība, EUR	1,92	1,64	2,03	2,10
Objekta tirgus vērtība, EUR		10105		
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBA, NOAPALOJOT, EUR		10100		

SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, nekustamā īpašuma ar adresi „**Otrās Jaunakas**”, Šķieneri, Stradu pagasts, Gulbenes novads ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0760, kas reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000641781, visvairāk iespējamā tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir **2025.gada 7.novembrī**, sastāda:

EUR 10 100 (Desmit tūkstoši viens simts eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja asistente

Anna Poida

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Valmiera, 2025.gada 7.novembrī

Nekustamā īpašuma vērtētāja VALGUNDA RAZMINOVIČA
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000641781

Kadastra numurs: 50900020760

Nosaukums: Otrās Jaunakas

"Otrās Jaunakas", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50900020744).			0.5253 ha
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000533684. Žurn. Nr. 300005757329, lēmums 16.12.2022., tiesnese Baiba Caunīte			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SIA "Gulbenes Energo Serviss", reģistrācijas numurs 54603000121.		1	
1.2. Pamats: 2022.gada 6.decembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. Žurn. Nr. 300005757329, lēmums 16.12.2022., tiesnese Baiba Caunīte			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zigmārs Zemzars. Pieprasījums izdarīts 03.11.2025 15:14:05.

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
50900020760	Otrās Jaunakas	0.5253 ha	100000641781	-	Stradu pagasts, Gulbenes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
50900020744	1/1	"Otrās Jaunakas", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov., LV-4417

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5253
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3194	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4942	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5253
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 diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.5253
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Zemes vienību daļas

Kadastra apzīmējums	Zemes vienības adrese
509000206448001	"Otrās Jaunakas", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov., LV-4417

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.5253	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0512	ha
-	01.02.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.5253	ha
-	01.02.2025	7316060400	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu	0.0512	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0587	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.5253	ha

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
54603000121	SIA "Gulbenes Energo Serviss"	1/1	juridiska persona	50900020760	Blaumaņa iela 56A, Gulbene, Gulbenes nov., LV-4401

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Stradu pagasta zemesgrāmata	16.12.2022	-

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





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 138

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds



personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 12. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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