

ATSKAITE
par nekustamā īpašuma
“Akas”, Stradu pagastā, Gulbenes novadā
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2026.gada 8.maijs

Par nekustamā īpašuma
“Akas”, Stradu pagastā, Gulbenes novadā
novērtēšanu.

Pēc Jūsu pieprasījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma “**Akas**”, **Stradu pagastā, Gulbenes novadā**, ar kadastra Nr.5090 002 0644, kas reģistrēts Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000104251 un sastāv no zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0645 un kopējo platību 6846 m², sūkņu stacijas ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0034 068 un kopējo platību 77 m², sūkņu stacija ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0034 069 un kopējo platību 41,1 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu

Atzinums satur manu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, paredzēts pasūtītāja vajadzībām, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas, nav paredzēts iesniegšanai kredītiestādēs.

Mīnētais 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 18 lapaspusēs (neskaitot pielikumu) esmu nonākusi pie secinājuma, ka nekustamā īpašuma “Akas”, Stradu pagastā, Gulbenes novadā, ar kadastra Nr.5090 002 0644, kas reģistrēts Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000104251, - **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0645 un uz tās esošās apbūves ar adresi „Akas 1”, Šķieneri, Stradu pagasts, Gulbenes novads,**

**tirgus vērtība uz vērtēšanas brīdi - 2026.gada 8.maijā ir
EUR 16 100 (SEŠPADSMIT 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 pieņemumi 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.

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

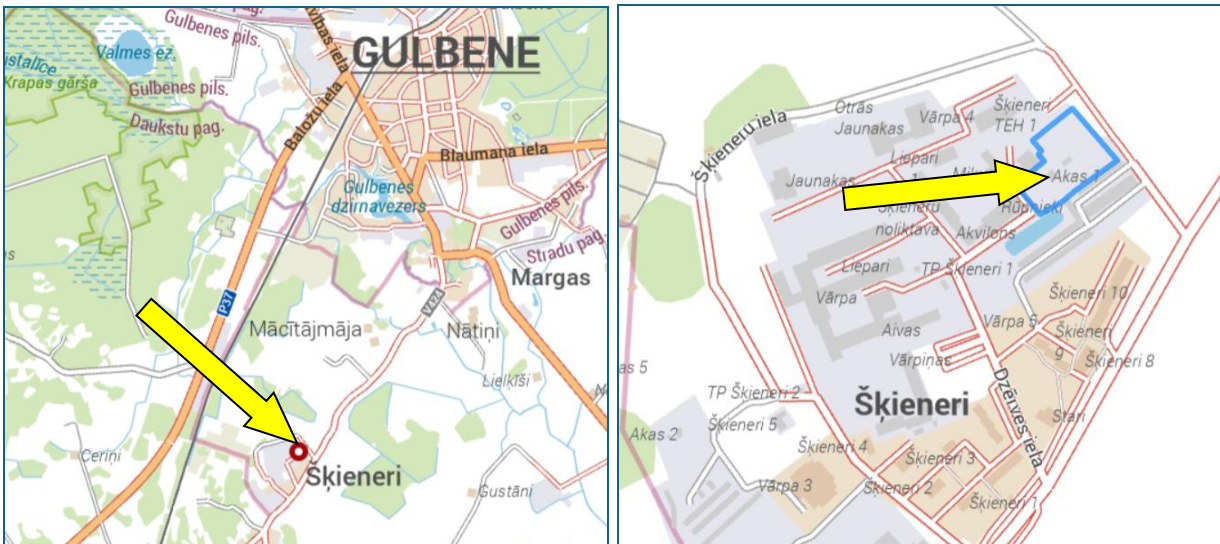
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
Novērtējamais objekts.....	8
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.	8
Īpašnieks	8
Vērtējuma uzdevums.....	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	8
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
Zemes vienības apraksts.....	8
Apbūves apraksts	9
Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.	10
Citas vērtību ietekmējošas īpašības.....	10
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS.....	10
Tirgus vērtības definīcija	10
Vērtēšanas metodika	10
Izmaksu pieejas teorētiskais pamatojums	10
Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums	11
Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums	11
Iegūto rezultātu salīdzinājums.....	12
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	12
Objekta vērtēšana un pieņēmumi.....	12
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	13
Tirgus situācija.....	13
Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas.....	14
SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	17
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIELIKUMI	18

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

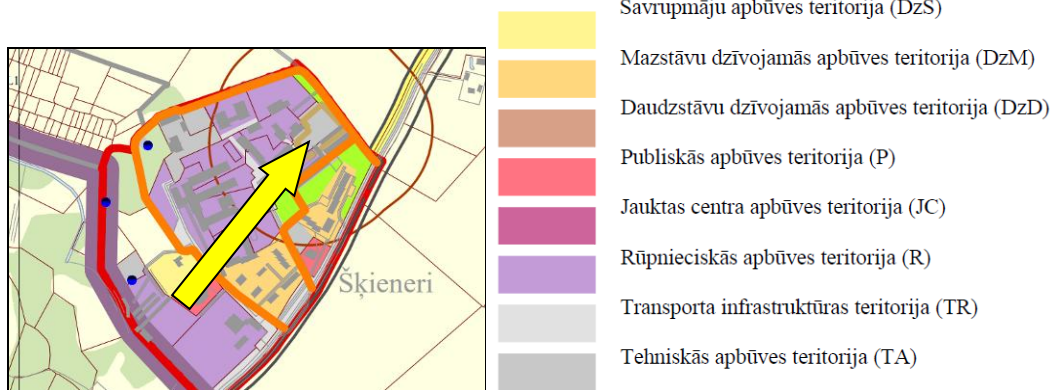
Novērtējamais objekts	Zeme ar palīgēkām.
Adrese	Nosaukums - Akas, Stradu pagasts, Gulbenes novads. Adrese - „Akas 1”, Šķieneri, Stradu pagasts, Gulbenes novads.
Vērtēšanas datums	2026.gada 8.maijs.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2026.gada 8.maijā.
Īpašumtiesības	SIA „Gulbenes Energo Serviss”, reģistrācijas Nr.54603000121.
Kadastra numurs	5090 002 0644.
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0645, un kopējo platību 6846 m ² .
Apbūve	Sūkņu stacijas ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 002 0034 068, un kopējo platību 77 m ² . Sūkņu stacijas ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 002 0034 066, un kopējo platību 41,1 m ² .
Atrašanās vieta	Novērtējamais objekts atrodas Gulbenes novada Stradu pagasta R daļā, starp autoceļiem Gulbene – Stāķi un Gulbene – Madona, apdzīvotas vietas Šķieneri A daļā.
Pašreizējais izmantošanas veids	Daļēji apsaimniekota zeme ar palīgēkām, veciem pamatiem.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Tehniskās apbūves teritorija.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zeme ražošanas ēku vai noliktavu celtniecībai un uzturēšanai.
Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,1626 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,6840 ha; - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu – 0,6840 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0349 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0349 ha.
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,6840ha.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība	EUR 16 100 (SEŠPADSMIT TŪKSTOŠI VIENS SIMTS EIRO).
Īpašie pieņēmumi	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka: <ul style="list-style-type: none"> - tas nav ieķīlāts 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.



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz zemes DR daļu, iebraucamo ceļu



Skats uz sūkņu staciju ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0034 068



Skats uz sūkņu staciju ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0034 069



Skats uz zemi pie apbūves, inženierkomunikāciju tīkliem



Skats uz teritoriju



Skats uz teritoriju

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Zeme un divas palīgēkas.

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

„Akas”, Stradu pagasts, Gulbenes novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000104251, kadastra Nr. 5090 002 0644.

Īpašnieks

SIA „Gulbenes Energo Serviss”, reģistrācijas Nr.54603000121.

Vērtējuma uzdevums

Noteikt novērtējamā objekta tirgus vērtību pēc stāvokļa apsekošanas datumā – 2026.gada 8.maijā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

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

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

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības apraksts.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0645 un kopējo platību 6846 m², ir samērā regulāras formas zemesgabals.

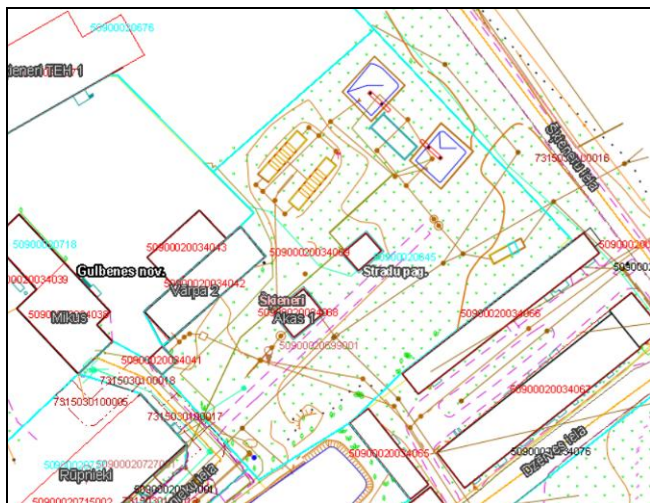
Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- zeme zem ēkām – 6846 m².

Reljefs ir līdzens. Zemes vienības centrālo daļu aizņem apbūve, Z daļā ir veci pamati, bet pārējā daļā ir dabīgs zālājs. Zemes gabals R daļā no blakus esošiem īpašumiem ir atdalīts ar betona stabos stiprinātu metāla sieta žogu, bez Z daļā ar betona plākšņu žogu.

Piebraukšana novērtējamam objektam no Gulbene – Stāķi autoceļa (V424), pa piebraucamo ceļu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir maza. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Inženierkomunikācijas: elektrības pievads, ūdensvads, kanalizācija.



<https://www.kadastrs.lv>

Apbūves apraksts

Sūkņu stacijas ēka ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0034 068.

Ēka celta 1975.gadā.

Fiziskais nolietojums:

VZD Kadastra dati (2018.gads) – V2-Ēka labā tehniskā stāvoklī,
faktiskais – 40%.

Stāvu skaits – 1.

Apbūves laukums – 90,7 m².

Kopējā platība – 77 m².

Būvtilpums – 473 m³.

Ārsienas – vieglbetona mūris.

Jumts – dzelzsbetona konstrukcija, ruberoīds.

Ārējā apdare – apmetums, krāsojums.

Pamati – lentveida betona bloki.

Durvis – koka, metāla.

Logi – koka vērtnes ar dubulto stiklojumu.

Iekšējā apdare: grīdas – betons;
sienas – bez apdares, krāsojums;
griesti – krāsojums.

Inženierkomunikācijas – nav.

Ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, tā netiek izmantota.

Sūkņu stacijas ēka ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0034 069.

Ēka celta 1975.gadā.

Fiziskais nolietojums:

VZD Kadastra dati (2018.gads) – V2-Ēka labā tehniskā stāvoklī,
faktiskais – 35%.

Stāvu skaits – 1.

Apbūves laukums – 53,5 m².

Kopējā platība – 41,1 m².

Būvtilpums – 204 m³.

Ārsienas – ķieģeļu mūris.

Jumts – dzelzsbetona konstrukcija, ruberoīds.

Ārējā apdare – ķieģeļu apsūvums.

Pamati – monolītais dzelzsbetons, lentveida.

Durvis – koka.

Iekšējā apdare: grīdas – betons;
 sienas – bez apdares;
 griesti – bez apdares.
 Inženierkomunikācijas – elektrības pievads.
 Ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.

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

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,1626 ha;
- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,6840 ha;
- sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātām notekūdeņu apstrādes tilpnēm un slēgtu dūņu apstrādi vai slēgtu to uzglabāšanu – 0,6840 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0349 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0349 ha.

Minētie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.

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

- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,6840ha.

Apgrūtinājums tirgus vērtību ietekmē negatīvi.

Citi apgrūtinājumi nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) īpašumā plašs gruntsgabals;
- (-) uz zemes atrodas demontējamas pamatu konstrukcijas.

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 komercīpašumus un ražošanas objektus tiek izmantotas visas trīs vērtēšanas pieejas.

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, vērtētajam 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 vērtējamam 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 svāra 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 iekļāts 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.

Ieņēmumu pieeja netiek lietota, jo līdzīga stāvokļa objekti netiek izmantoti ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu lietošanai.

Nosakot objekta tirgus vērtību, tiek lietota salīdzināmo darījumu pieeja un izmaksu 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

Saskaņā ar Swedbank ekonomistu datiem, Latvijas ekonomika 2025. gada pirmajā pusē pieauga par 1,3% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu – atkopšanās, kas iepriekš bija vērojama atsevišķos sektoros, kļuva redzama arī kopējos IKP datos. Būtisku pienesumu sniedza publiskā sektora investīcijas, kas 2025. gadā sasniedza 6,5% no IKP – augstāko līmeni kopš 2000. gada, kad pieejami salīdzināmi dati. Būvniecības aktivitāti balstīja ar aizsardzību, ES fondiem, Atveseļošanas fondu un Rail Baltica saistītie projekti. Arī 2026. gadā publiskā sektora investīciju devums saglabājas nozīmīgs, vienlaikus pieaugot cerībām uz pakāpenisku privātā sektora investīciju kāpumu.

Kopš 2024. gada, kad ECB sāka samazināt procentu likmes, Latvijas kreditēšanā ir nostiprinājušās pozitīvas tendences, kas veicina privāto investīciju aktivizēšanos. Tomēr uzņēmumi gan Eiropā, gan Latvijā joprojām lielākoties investīcijas finansē no iekšējiem resursiem (pēc EIB aptauju datiem – attiecīgi 66% un 75%). Tādēļ straujāks uzņēmumu investīciju kāpums sagaidāms līdz ar tālāku uzņēmumu pelnītspējas uzlabošanos un optimismu par nākotnes pieprasījumu.

Mājokļu tirgū 2025. gada laikā pieauga aktivitāte darījumu skaita ziņā. Iedzīvotāju vēlme iegādāties mājokli pieauga un pārsniedza ilgtermiņā vidēji novēroto līmeni. Kreditēšanas pieaugums daļēji kompensēja iepriekšējos gados atliktos mājāsaimniecību lēmumus par mājokļa iegādi, ko bija bremsējis augstais EURIBOR.

Ar patēriņu saistītajos rādītājos 2025. gada gaitā kļuva redzamas arvien izteiktākas atkopšanās pazīmes. Lai gan komercbanku klientu karšu tēriņi joprojām liecināja par piesardzīgu patērētāju uzvedību, mazumtirdzniecībā gada otrajā pusē bija vērojams, salīdzinoši, straujš apgrozījuma kāpums. Patērētāju noskaņojums rudenī pārsniedza ilgtermiņa vidējo līmeni, iedzīvotājiem pozitīvāk vērtējot gan savu līdzšinējo, gan gaidāmo finanšu situāciju. Darba tirgus saglabājās noturīgs, un bezdarbs turpināja pakāpeniski samazināties.

Eksports 2025. gadā kopumā saglabājās vājš, lai gan situācija starp nozarēm bija atšķirīga. Pakalpojumu eksportā bija vērojama spēcīga izaugsme, īpaši IKT, datoru un biznesa pakalpojumu jomā. Preču eksporta apjomi gada griezumā svārstījās ap iepriekšējā gada līmeni, ko bremsēja re-eksporta plūsmu samazināšanās un vājās ražas ietekme uz graudu eksportu. Vienlaikus apstrādes rūpniecībā turpinājās izaugsme, ko veicināja pieprasījuma kāpums gan iekšējā tirgū, gan eksportā. Tomēr pasaules tirdzniecību ierobežojošie tarifu konflikti arī turpmāk samazina Latvijas eksporta izaugsmes potenciālu.

Globālais fons 2026. gada sākumā joprojām ir izaicinājumu pilns. Nenoteiktība starptautiskajā tirdzniecībā saglabājas, lai gan pamatprognozēs pieņemts, ka tarifu līmenis pasaulē būtiski nemainīsies un jauni plaša mēroga tirdzniecības ierobežojumi netiks ieviesti. Pasaules un eirozonas ekonomikas pēdējos gados ir izrādījušās noturīgas, un Eiropas izaugsmi arvien vairāk balsta iekšējais pieprasījums un investīcijas, tostarp aizsardzībā. Vienlaikus Eiropā saglabājas bažas par augstiem budžeta deficītiem un valsts parādu, kuru samazināšanu apgrūrina politiskā nestabilitāte.

Inflācija eirozonā ir tuva ECB 2% mērķim, un procentu likmes atrodas tuvu zemākajam punktam šajā ciklā. ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme, kurai cieši seko EURIBOR, 2025. gada nogalē tika samazināta līdz 1,75%, sniedzot papildu atbalstu kreditēšanai. Stabilizējoties inflācijai un zemākām procentu likmēm saglabājoties, Latvijas ekonomika 2026. gadā turpina pakāpenisku atveseļošanu, lai gan izaugsmes tempi saglabājas mēreni.

Pēdējā gada laikā Gulbenes novadā, zemesgrāmatā reģistrēti trīs pirkuma līgumi ar zemes īpašumiem, kas paredzēti ražošanas ēku celtniecībai, no kuriem viens ir darījums Stradu pagastā.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā Gulbenes novadā apbūves zemes īpašumu pārdevumu cenas būtiski nemainīsies, kaut arī piedāvājumā esošu ražošanas apbūvei piemērotu zemes īpašumu skaits Gulbenes novadā šobrīd nav.

Līdzīgi zemes īpašumi Vidzemē, ārpus pilsētām, kas paredzēti ražošanas apbūves celtniecībai, tiek pirkti no 1 EUR/m² līdz pat 5 EUR/m².

Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamā objekta zemes vienība ir salīdzināta ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemē, novērtējamā objekta tuvumā.

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 Gulbenes nov., Stradu pag., Šķieneros, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta zeme ar kopējo platību 479 m². Uz zemes atrodas nefunkcionējošs ūdenstornis, kura piederība nav noskaidrota. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija 838 EUR, jeb 1,75 EUR/m².



Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Gulbenes nov., Stradu pag., Stāķos, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta zeme ar kopējo platību 1466 m². Uz zemes labiekārtots laukums. Īpašums pārdots 2024.gada februārī, pārdošanas cena bija 4000 EUR, jeb 2,73 EUR/m².



Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Gulbenē, Brīvības ielā, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta, neapbūvēta zeme ar kopējo platību 2945 m² un izteikti izstieptu konfigurāciju. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 5735EUR, jeb 1,95EUR/m².



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

Salīdzināmais objekts	Akas, Šķieneri, Stradu pag.	Šķieneri, Stradu pag.	Stāķi, Stradu pag.	Brīvības iela, Gulbene, Gulbenes nov.
Darījuma/piedāvājuma laiks		08.2024.	02.2024.	07.2024.
Platība, kv m	6846	479	1466	2945
Darījuma cena, EUR		838	4000	5735
Zonējums	Tehniskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Zemes vienību skaits	1	1	1	1
Piebraukšana	laba	apmierinoša	laba	laba
Aprūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	aizsargjosla	uz zemes nepiederošs ūdenstornis	nav	nav
Konfigurācija	samērā regulāra	regulāra	regulāra	izteikti izstiepta
Inženierkomunikācijas	elektrības pievads, ūdensvads, kanalizācija	nav	nav	nav
Teritorijas stāvoklis	daļēji kopts	apmierinošs	kopts, labiekārtots	apmierinošs
Uzlabojumi, apbūve	divas palīgēkas	nav	nav	nav
Darījuma cenas korekcijas faktori		% EUR	% EUR	% EUR
Īpašuma tiesību faktors		0% 838	0% 4000	0% 5735
Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors		0% 838	0% 4000	0% 5735
Pārdošanas nosacījumu faktors		0% 838	0% 4000	0% 5735
Finansēšanas nosacījumu faktors		0% 838	0% 4000	0% 5735
Koriģētā darījuma cena, EUR		838	4000	5735
Vienības cena, EUR/ha		1,75	2,73	1,95
Objekta atrašanās vietas faktors		0% 0,00	0% 0,00	-10% -0,19
Objekta atrašanās vietas faktors (pagasta daļa)		0% 0,00	-2% -0,05	-5% -0,10
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.		0% 0,00	0% 0,00	10% 0,19
Objekta platības faktors		-13% -0,23	-11% -0,30	-8% -0,16
Inženierkomunikācijas		20% 168	20% 800	20% 1147
Teritorijas stāvoklis		0% 0,00	-10% -0,27	0% 0,00
Piebraukšana		2% 0,03	-1% -0,03	-2% -0,04
Aprūtinājumi (nolietotās inženierbūves, aizsargjosla)		0% 0,00	-10% -400,00	-10% -573,50
Uzlabojumi (sūkņu stacijas)		15% 125,70	15% 600,00	15% 860,25
Kopējā korekcija		24% 0,42	1% 0,03	10% 0,19
Koriģētā vienības vērtība, EUR	2,36	2,17	2,76	2,14
Objekta tirgus vērtība, EUR			16127	
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBA, NOAPALOJOT, EUR			16100	

SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, nekustamā īpašuma "Akas", Stradu pagastā, Gulbenes novadā, ar kadastra Nr.5090 002 0644, kas reģistrēts Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000104251, visvairāk iespējamā tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir **2026.gada 8.maijā**, sastāda:

EUR 16 100 (Sešpadsmit tūkstoši viens simts eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

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 apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai 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, 2026.gada 8.maijā

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000104251

Kadastra numurs: 50900020644

Nosaukums: Akas

"Akas", Stradu pag., Gulbenes nov.

<i>I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Četri zemes gabali.		2.41 ha
1.2. Atdalīti no nekustama īpašuma "Šķieneri", Stradu pag., Gulbenes raj. (Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 79).		
1.3. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
1.4. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0644.		1.32 ha
1.5. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0645.		0.6846 ha
1.6. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0646.		0.3562 ha
1.7. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5090 002 0647. <i>Zurn. Nr. 300000508237, lēmums 30.06.2003., tiesnese Inese Čakša</i>		0.0479 ha
2.1. Pievienotas 5 būves.		
2.2. Ražošanas ēka (kadastra apzīmējums 5090 002 0034 022).		
2.3. Palīgēka - šķūnis (kadastra apzīmējums 5090 002 0034 073).		
2.4. Artēziskā aka (kadastra apzīmējums 5090 002 0034 018).		
2.5. Ūdenstornis (kadastra apzīmējums 5090 002 0034 026).		
2.6. Rezervuārs (kadastra apzīmējums 5090 002 0646 001). <i>Zurn. Nr. 300002515103, lēmums 27.08.2008., tiesnese Inese Čakša</i>		
3.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
3.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50900020645).		6846 m ²
3.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50900020646). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.7 (300005757331)</i>		3562 m ²
3.4. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 50900020647). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 3.3 (300005758505)</i>		479 m ²
3.5. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		
3.6. Būve (kadastra apzīmējums 50900020034018). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.7 (300005757331)</i>		
3.7. Būve (kadastra apzīmējums 50900020034026). <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.7 (300005757331)</i>		
3.8. Būve (kadastra apzīmējums 50900020646001). <i>Zurn. Nr. 300003646223, lēmums 28.05.2014., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.7 (300005757331)</i>		
4.1. Būve (kadastra apzīmējums 50900020034068).		
4.2. Būve (kadastra apzīmējums 50900020034069).		
4.3. Būve (kadastra apzīmējums 50900020034074). <i>Zurn. Nr. 300004586739, lēmums 19.04.2018., tiesnese Inese Kīršteine Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 2.7 (300005757331)</i>		

I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 50900020644. 1.2. Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 50900020034022). 1.3. Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 50900020034073). 1.4. Tām atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000533684. 1.5. Pamats: 2014.gada 22.maija pirkuma līgums Nr. 22/05/2014-PIRK. <i>Zurn. Nr. 300003646223, lēmums 28.05.2014., tiesnese Inese Čakša</i>		1.32 ha
2.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 50900020646. 2.2. Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 50900020034018). 2.3. Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 50900020034026). 2.4. Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 50900020034074). 2.5. Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 50900020646001). 2.6. Tiem atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000641719. 2.7. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr.3.3, 3.6, 3.7, 3.8, 4.3 (žurnāla Nr. 300003646223, 26.05.2014, 300004586739, 13.04.2018). 2.8. Pamats: 2022.gada 6.decembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Zurn. Nr. 300005757331, lēmums 15.12.2022., tiesnese Antra Bušmane</i>		3562 m ²
3.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 50900020647. 3.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000641724. 3.3. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 3.4 (žurnāla Nr. 300003646223, 26.05.2014). 3.4. Pamats: 2022.gada 6.decembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Zurn. Nr. 300005758505, lēmums 15.12.2022., tiesnese Antra Bušmane</i>		479 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ENERGO, Gulbenes sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 44603001591. <i>Grozīts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300002515103)</i> 1.2. Pamats: 2003. gada 17. marta pirkuma akts. <i>Zurn. Nr. 300000508237, lēmums 30.06.2003., tiesnese Inese Čakša</i> 2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000508237, 27.06.2003) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: GULBENES ENERGO, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 44603001591. Pamats: 2004.gada 26. februāra Uzņēmumu reģistra lēmums "Par uzņēmēj sabiedrības ierakstīšanu komercreģistrā". 2.2. Pamats būvju pievienošanai: 1994.gada 28. jūlija līgums, 1998.gada 30. decembra akts par malkas noliktavas Gulbenes rajona Stradu pagasta "Šķiņeros" pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Zurn. Nr. 300002515103, lēmums 27.08.2008., tiesnese Inese Čakša</i>	1	4286.00 LVL

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
3.1. Pamats būvju pievienošanai : 2018.gada 25.janvāra Gulbenes rajona tiesas spriedums , lieta Nr.C14051117 (arhīva Nr.C-0135-18). <i>Žurn. Nr. 300004586739, lēmums 19.04.2018., tiesnese Inese Kīršteine</i>		
4.1. Persona: GULBENES ENERGO, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 44603001591. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Gulbenes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009116327.	1	
4.3. Pamats: 2018.gada 5.septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004709665, lēmums 22.10.2018., tiesnese Baiba Caunīte</i>		12000.00 EUR
5.1. Persona: Gulbenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009116327. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALBA", reģistrācijas numurs 44603000098. <i>Aizstāts Saisīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 6.1 (300005757331)</i>	1	
5.3. Pamats: 2019.gada 28.februāra Gulbenes novada pašvaldības lēmums Nr.3 par ieguldījumu SIA "ALBA" pamatkapitālā, 2019.gada 20.jūnija nodošanas - pieņemšanas akts Nr.GND/10.7/19/60, 2020.gada 4.februāra SIA "ALBA" dalībnieku sapulces lēmums, 2020.gada 10.februāra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.18-10/14731. <i>Žurn. Nr. 300005198774, lēmums 17.09.2020., tiesnese Sandra Vītola</i>		
6.1. Ieraksts Nr.5.2 (žurnāla Nr. 300005198774, 10.09.2020) aizstāts ar ierakstu:		
6.2. Īpašnieks: SIA "Gulbenes Energo Serviss", reģistrācijas numurs 54603000121.	1	
6.3. Pamats: 2021.gada 25.janvāra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/7269, 2022.gada 15.jūnija Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/53658. <i>Žurn. Nr. 300005757331, lēmums 15.12.2022., tiesnese Antra Bušmane</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. No nekustama īpašuma "Šķieneri", Stradu pag., Gulbenes raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 79) pāriet apgrūtinājumi: Atzīme- aizsargjoslas ap siltumvadu gaisā; Atzīme- ķīmiskās aizsargjoslas ap pazemes ūdens ņemšanas vietu DB 6905; Atzīme - ķīmiskā aizsargjosla ap pazemes ūdens ņemšanas vietu DB 6906; Atzīme - ķīmiskās aizsargjoslas ap pazemes ūdens ņemšanas vietu DB 6908. <i>Žurn. Nr. 30000508237, lēmums 30.06.2003., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003646223)</i>	
2.1. Nostiprināta nomas tiesība ar apbūves tiesībām uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 50900020644 daļu ar kadastra apzīmējumu 509000206448001. Nomas termiņš: līdz 13.01.2029. Nomnieks: E.F.pro Gulbene, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103541783. Iznomātājs: GULBENES ENERGO, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 44603001591. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300003646223)</i>	0.32 ha
2.2. Pamats: 2014.gada 13.janvāra zemes nomas līgums. <i>Žurn. Nr. 300003580402, lēmums 29.01.2014., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300003646223)</i>	
3.1. Atzīme - stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas	0.0314 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtiina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.	
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005198774)</i>	
3.2. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.	0.3562 ha
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005198774)</i>	
3.3. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.	0.3562 ha
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005198774)</i>	
3.4. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.	0.0096 ha
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005198774)</i>	
3.5. Pamats: zemes robežu plāni.	
<i>Žurn. Nr. 300003646223, lēmums 28.05.2014., tiesnese Inese Čakša</i>	
<i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005198774)</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300000508237, 27.06.2003). Pamats: zemes robežu plāni.	
1.2. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2 (žurnāla Nr.300003580402, 27.01.2014). Pārnesti uz Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000533684. <i>Žurn. Nr. 300003646223, lēmums 28.05.2014., tiesnese Inese Čakša</i>	
2.1. Dzēstas 1. iedaļas atzīmes Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, ieraksts Nr. 3.5 (žurnāla Nr. 300003646223, 26.05.2014).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005198774, lēmums 17.09.2020., tiesnese Sandra Vītola</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: Zigmārs Zemzars. Pieprasījums izdarīts 08.05.2026 17:21:12.

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
50900020644	Akas	0.6846 ha	100000104251	-	Stradu pagasts, Gulbenes novads

Īpašuma sastāvs
Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
50900020645	1/1	"Akas 1", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov., LV-4417

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6846
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	Nosaukums
50900020034068	1/1	"Akas 1", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov., LV-4417	Sūkņu stacija
50900020034069	1/1	"Akas 1", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov., LV-4417	Sūkņu stacija

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6846
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.6846
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.6846	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.1626	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.6840	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	0.6840	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.6840	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0349	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0224	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Vitālijs Leitāns	19.02.2003

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
50900020034068	1/1	"Akas 1", Škieneri, Stradu pag., Gulbenes nov., LV-4417	Sūkņu stacija

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	77.0
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1985
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2018

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	77
Lietderīgā platība (kv.m.):	77
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.):	77
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	77
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:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	16.03.2018

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
50900020034068001	-

Nosaukums:	Sūkņu stacija
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2018
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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.86	4.68	5.03	73.6	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.54	3.42	3.66	3.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	473.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	90.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1975
Jumta nesošā konstrukcija	Cits neklasificēts materiāls, Dzelzsbetons	1975
Jumta segums	Ruberoids	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 15.03.2018

50900020034069	1/1	"Akas 1", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov., LV-4417	Sūkņu stacija
----------------	-----	---------------------------------------------------------	---------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	41.1
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1985
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2018

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	41.1

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.):	41.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	41.1
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:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	16.03.2018

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
50900020034069001	-
Nosaukums:	Sūkņu stacija
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	15.03.2018
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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.51	3.51	3.51	24.7	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.51	3.51	3.51	16.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	204.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	53.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1975
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas	1975
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1975
Jumta segums	Ruberoīds	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 15.03.2018

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
54603000121	SIA "Gulbenes Energ Serviss"	1/1	juridiska persona	50900020644	Blaumana iela 56A, Gulbene, Gulbenes nov., LV-4401

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Stradu pagasta zemesgrāmata	15.12.2022	-
Stradu pagasta zemesgrāmata	15.12.2022	-
Stradu pagasta zemesgrāmata	17.09.2020	-
Stradu pagasta zemesgrāmata	22.10.2018	-
Stradu pagasta zemesgrāmata	19.04.2018	-
Stradu pagasta zemesgrāmata	28.05.2014	-
Stradu pagasta zemesgrāmata	27.08.2008	-
Stradu pagasta zemesgrāmata	30.06.2003	-

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



„Akas”, Stradu pagasts, Gulbenes novads



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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