

2026.gada 11.augustā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Litenes ielā 14, Gulbenē, Gulbenes novadā
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši **nekustamā īpašuma**, ar kadastra numuru 5001 004 0089, kas atrodas **Litenes ielā 14, Gulbenē, Gulbenes novadā**, ir reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000480774, un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0089 un kopējo platību 9770 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Litenes ielā 14, Gulbenē, Gulbenes novadā**, 2026.gada 4.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

19 500 (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu
12 (divpadsmit) mēneši

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

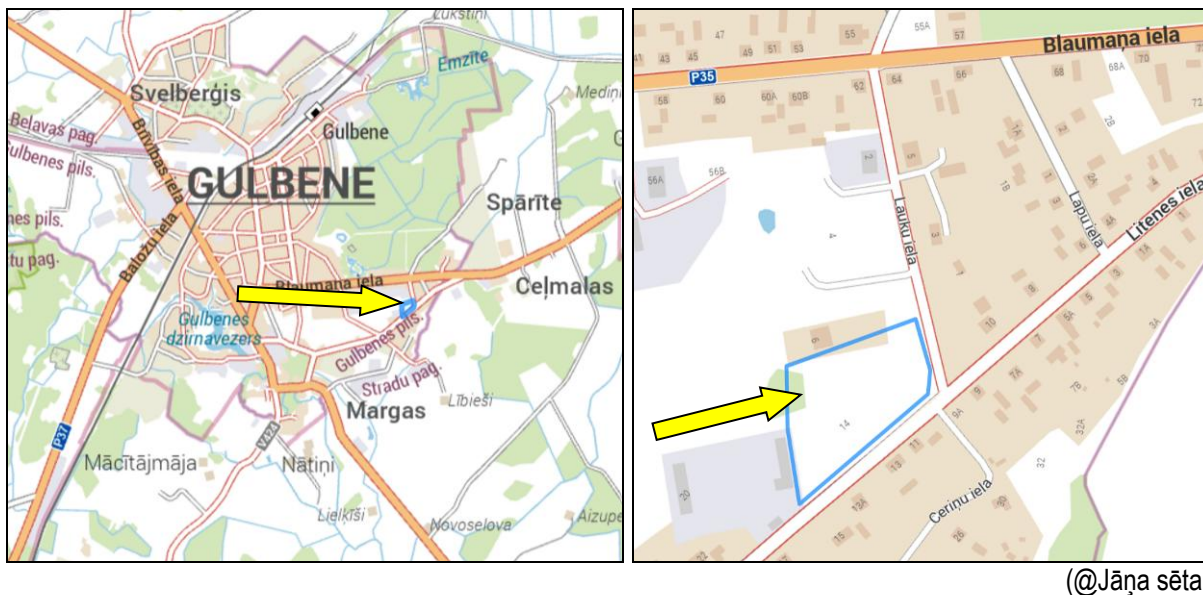
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0089 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

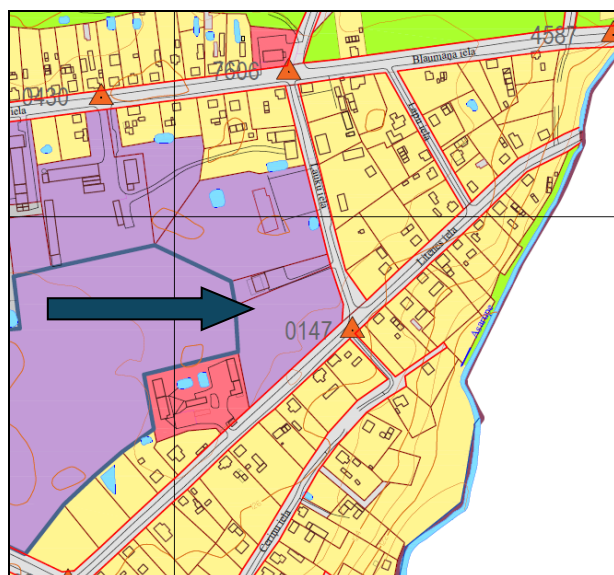
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Litenes ielā 14, Gulbenē, Gulbenes novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 4.augusts. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0089 un kopējo platību 9770 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ar grants ceļu segumu klāts laukums.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota rūpnieciskās apbūves celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000480774 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētais apgrūtinājums - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0464 ha. 2008.gada 26.novembra zemes vienības apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: - aizsargjoslas teritorija gar Litenes ielu – sarkanā līnija (saskaņā ar teritorijas plānojumu nav konstatēta); - aizsargjoslas teritorija gar Lauku ielu – sarkanā līnija (saskaņā ar teritorijas plānojumu nav konstatēta).
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)

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

3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienības Z daļu



Skats uz zemes vienības ZA daļu

Skats uz zemes vienības DA daļu



Skats uz zemes vienības centrālo daļu

Skats uz zemes vienības DR daļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Gulbenes pilsētas D daļā, kvartālā, ko veido Litenes, Lauku, Nākotnes un Blaumaņa ielas, pie Litenes un Lauku ielu krustojuma. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Blaumaņa ielas, aptuveni 700 m attālumā no vērtējamā nekustamā īpašuma.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā, vērtēšanas Objekta novietojums Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0089 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 9770 m² un kadastra apzīmējumu 5001 004 0089.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Litenes ielas, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Litenes ielā ir neliela. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

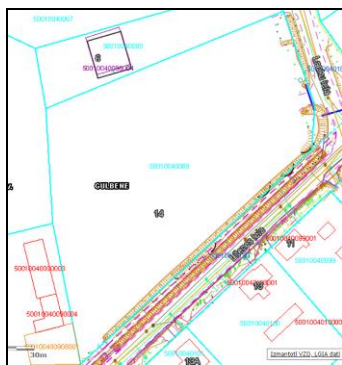
Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, četrstūrveida forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots rūpnieciskās apbūves celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu ar grants ceļa segumu klāts laukums. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus īpašumiem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	Gar Litenes ielu	-
Kanalizācija	Gar Litenes ielu	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



informācijas avots : www.kadastrs.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ienākumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes vienību tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais 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 pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi un ainavu, rūpnieciska un komerciāla rakstura apbūve, individuālās dzīvojamās mājas un zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir rūpnieciska rakstura apbūves uzturēšanai piemērota zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēc Swedbank ekonomistu prognozēm, Latvijas IKP 2025. gadā auga par 2,1%, un šī gada sākumā vairākas no pērn redzētajām pozitīvajām tendencēm turpinājās. Inflācija manāmi saruka. Kredīšanas tempi bija strauji, ekonomikas dalībnieku optimisms auga, kāpa mazumtirdzniecības apjomi, karšu maksājumu aktivitāte, kā arī pakalpojumu nozaru izlaide. Pakalpojumu eksportā bija vērojama teicama izaugsme, taču preču eksportā no atkopšanās joprojām nebija ne vēsts. Pērn strauji augusi aprīķinātā rūpniecība šī gada sākumā saruka. Sākoties karam Tuvajos Austrumos, inflācija martā un aprīlī strauji kāpa degvielas cenu lēciena dēļ. Ekonomikas sentimenta rādītājos redzamas izmaiņas. Ja uzņēmēju noskaņojums pēdējos mēnešos turējies labi, tad patērētāji aprīlī kļuvuši pesimistiskāki. Starp galvenajiem iemesliem noteikti ir kāpums inflācijas gaidās un bažas par ekonomikas attīstību.

Latvijas māsaimniecības ir vairāk pakļautas enerģijas cenu šokiem nekā māsaimniecības vidēji ES vai pārējā Baltijā. Lielāka daļa māsaimniecību izdevumu tiek tērēta apkurei un elektroenerģijai, kā arī dīzeļdegvielai (kas ir īpaši svarīgi, ņemot vērā, ka lielākais tūlītējais cenu kāpums ir bijis tieši dīzeļdegvielai). Pozitīvi ir tas, ka Latvijas ekonomika ir mazāk atkarīga no dabasgāzes nekā 2021. gadā, un tās galvenie piegādātāji ir ASV un Norvēģija, nevis Tuvo Austrumu valstis. Turklāt elektroenerģijas cena līdz šim saglabājusies zema, pateicoties gan pavasara paliem, gan arī iepriekšējām investīcijām atjaunīgajā enerģijā Baltijas reģionā.

Enerģijas cenu šoka tiešā ietekme uz inflāciju Latvijā varētu būt lielāka nekā citās reģiona valstīs. Tomēr kopējā patēriņa cenu līmeņa reakcija uz globālo enerģijas cenu kāpumu, visticamāk, nebūs tik spēcīga kā 2022. gadā. Tas gan tādēļ, ka pasaules izejvielu cenas nav augušas tik strauji kā 2022. gadā, gan arī pašreizējās ekonomiskās situācijas dēļ. Šoreiz ekonomikas atkopšanās ir vien nesen sākusies, un pieprasījums joprojām ir trausls. Līdz ar to krietni retāk redzēsim situācijas, kad uzņēmumi ceļ pārdošanas cenas vairāk, nekā to pamatotu izmaksu pieaugums – rīcība, kas nereti bija novērojama 2022. gadā. Uzņēmumu finanšu situācija un ierobežotā spēja celt pārdošanas cenas arī ierobežos algu kāpumu, ko darbinieki, sastopoties ar dzīves dārdzības pieaugumu, varētu lūgt. Līdz ar to otrās kārtas efektu risks uz inflāciju ir mazāks. Tomēr inflācija joprojām būs ievērojami augstāka, nekā Swedbank prognozēja janvārī, vidēji sasniedzot 4,2% šogad, un 3% 2027. gadā. Bruto algu pieaugums šogad būs vēl nedaudz lēnāks – vidēji 6,8% apmērā. Pateicoties augstākam neapliekamajam minimumam, algas “uz rokas” augs par aptuveni 0,5 procentpunktiem straujāk, pārsniedzot inflāciju. Darba tirgus saglabāsies noturīgs. Līdz ar to māsaimniecību patēriņš turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš tika gaidīts.

Investīcijas turpinās veicināt publiskā sektora projekti. Nav izslēgts, ka ar Tuvo Austrumu karu, enerģijas cenām un procentu likmēm saistītā neskaidrība atsevišķas māsaimniecību un uzņēmumu investīciju ieceres varētu aizkavēt. Tomēr kopējais uzņēmēju noskaņojums pagaidām ir noturīgs un māsaimniecību plāni par mājokļa iegādi ir optimistiski. Arī ECB noteikto procenta likmju kāpums tiek prognozēts salīdzinoši neliels un īslaicīgs, kam nevajadzētu būtiski bremsēt privāto investīciju plānus.

Swedbank prognozē, ka Latvijas ekonomika tuvākajos gados turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš gaidīts. IKP pieauguma prognoze 2026. gadam samazināta līdz 1,9%, ņemot vērā gan vājāku eksporta sniegumu jaunākajos datos, gan arī Irānas kara ietekmes dēļ.

Pēdējā gada laikā Gulbenes pilsētā ir reģistrēti 15 darījumi ar zemes īpašumiem, nevienam no tiem nav paredzēts rūpnieciskai apbūvei. Līdzīgu zemes vienību cena Vidzemes novadu pilsētās svārstās no 1 EUR/m² līdz 4 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Gulbenes novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Gulbenes pilsētas daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

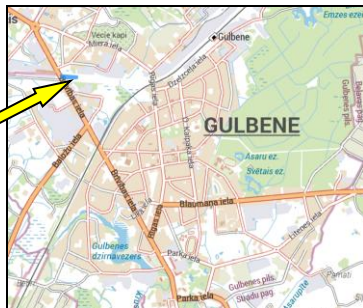
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Gulbenes novadā un Gulbenes pilsētas daļā, piebraukšanas iespējas, zemes vienības lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

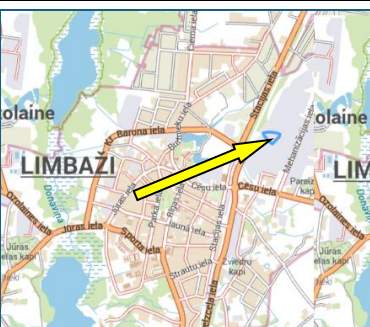
Objekts Nr.1. (Gulbene Z-484; ID1910798). Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Brīvības ielā sastāvs: neapbūvēta zeme vienība ar kopējo platību 2943 m². Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 5735 EUR jeb 1,95 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Gulbene Z-483; ID-2350110). Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Stradu pagastā, Šķieneros, sastāvs: neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 5253 m². Zemes vienība atrodas tehniskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2026.gada maijā, pārdošanas cena bija 10 695 EUR jeb 2,03 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Limbaži Z-148; ID2231639). Nekustamā īpašuma Limbažu novadā, Limbažos, Mehānizācijas ielā sastāvs: zemes vienība ar kopējo platību 8687 m². Uz zemes neliela, nolietojusies apbūve – koka šķūnis, ražošanas ēka 66m² platībā. Zemes vienība atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 17500 EUR jeb 2,02 EUR/m².



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	5 735		10 695		17 500	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada jūlijs	1,05	2026.gada maijs	1,00	2025.gada oktobris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6 022		10 695		17 500	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	2 945		5 253		8 687	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2,04		2,04		2,01	
1. Zemes vienības novietojums pilsētā	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Labāks	0,95
2. Zemes vienības novietojums pilsētas/pagasta daļā ...	Labāks	0,97	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,03	Sliktākas	1,03
4. Zemes vienības lielums ...	Mazāks	0,93	Mazāks	0,95	Mazāks	0,99
5. Zemes vienības konfigurācija ...	Sliktāka	1,10	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes vienības reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,98	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (apbūve, nomas līgums u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	0		3		-3	
Zemes vienības nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2,04		2,10		1,95	
Zemes vienības platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			2,00			
Vērtējamās zemes kopējā platība, m²			9 770			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			19 500			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" valdes loceklis Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5001 004 0089, kas atrodas **Litenes ielā 14, Gulbenē, Gulbenes novadā** un reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000480774, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 4.augustā* ir

19 500 (deviņpadsmit tūkstoši pieci simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu
12 (divpadsmit) mēneši

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā

Valdes loceklis

Marks Tarvids

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

Vērtētāja asistente

Anna Poida

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000480774

Kadastra numurs: 50010040089

Litenes iela 14, Gulbene, Gulbenes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0089.		0.977 ha
1.2. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmēršanas. Žurn. Nr. 300002906802, lēmums 21.09.2010., tiesnese Inese Čakša		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Satiksmes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000088687 personā.	1	
1.2. Pamats: 2010.gada 25. augusta uzzīņa Nr. 031-02/4318 Par zemes gabalu Litenes iela 14, Gulbene, Gulbenes novads (kadastra Nr. 5001-004-0089). Žurn. Nr. 300002906802, lēmums 21.09.2010., tiesnese Inese Čakša		
2.1. Persona: Latvijas valsts Satiksmes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000088687, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
2.3. Pamats: Ministru kabineta 2025.gada 4.novembra rīkojums Nr.716, 2026.gada 16.marta akts Nr.A/2026/754. Žurn. Nr. 300008552519, lēmums 15.04.2026., tiesnese Baiba Lielpētere		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar Litenes ielu - sarkanā līnija. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008552519)	
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar Lauku ielu - sarkanā līnija. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008552519)	
1.3. Pamats: 2010.gada 25. augusta uzzīņa Nr. 031-02/4318 Par zemes gabalu Litenes iela 14, Gulbene, Gulbenes novads (kadastra Nr. 5001-004-0089). Žurn. Nr. 300002906802, lēmums 21.09.2010., tiesnese Inese Čakša Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008552519)	

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 (žurnāls Nr.300002906802, 09.09.2010). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008552519, lēmums 15.04.2026., tiesnese Baiba Lielpētere	

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 22.07.2026 14:40:22.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

**ZEMES ROBEŽU , SITUĀCIJAS UN
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 5001 004 0089

Adrese : Litenes iela 14 , Gulbene , Gulbenes rajons

Zemes vienības kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties Gulbenes pilsētas zemes komisijas 1999.gada 25.marta lēmumu - protokols Nr.6; pamatojoties uz Gulbenes pilsētas zemes komisijas 2008.gada 14.novembra lēmumu - protokols Nr.8.

Zemes vienības apgrūtinājumi :

1. 020301- aizsargjoslas teritorija gar Litenes ielu-sarkanā līnija
(Gulbenes pilsētas domes 2008.gada 12.novembra izziņa Nr.8.3./08/3308);
2. 020301- aizsargjoslas teritorija gar Lauku ielu-sarkanā līnija
(Gulbenes pilsētas domes 2008.gada 12.novembra izziņa Nr.8.3./08/3308).

Zemes robežas un apvidus objekti uzmērīti 2008. gada 11.novembrī .

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008. gada 26.novembrī .

Plāna mērogs 1 : 1000 .

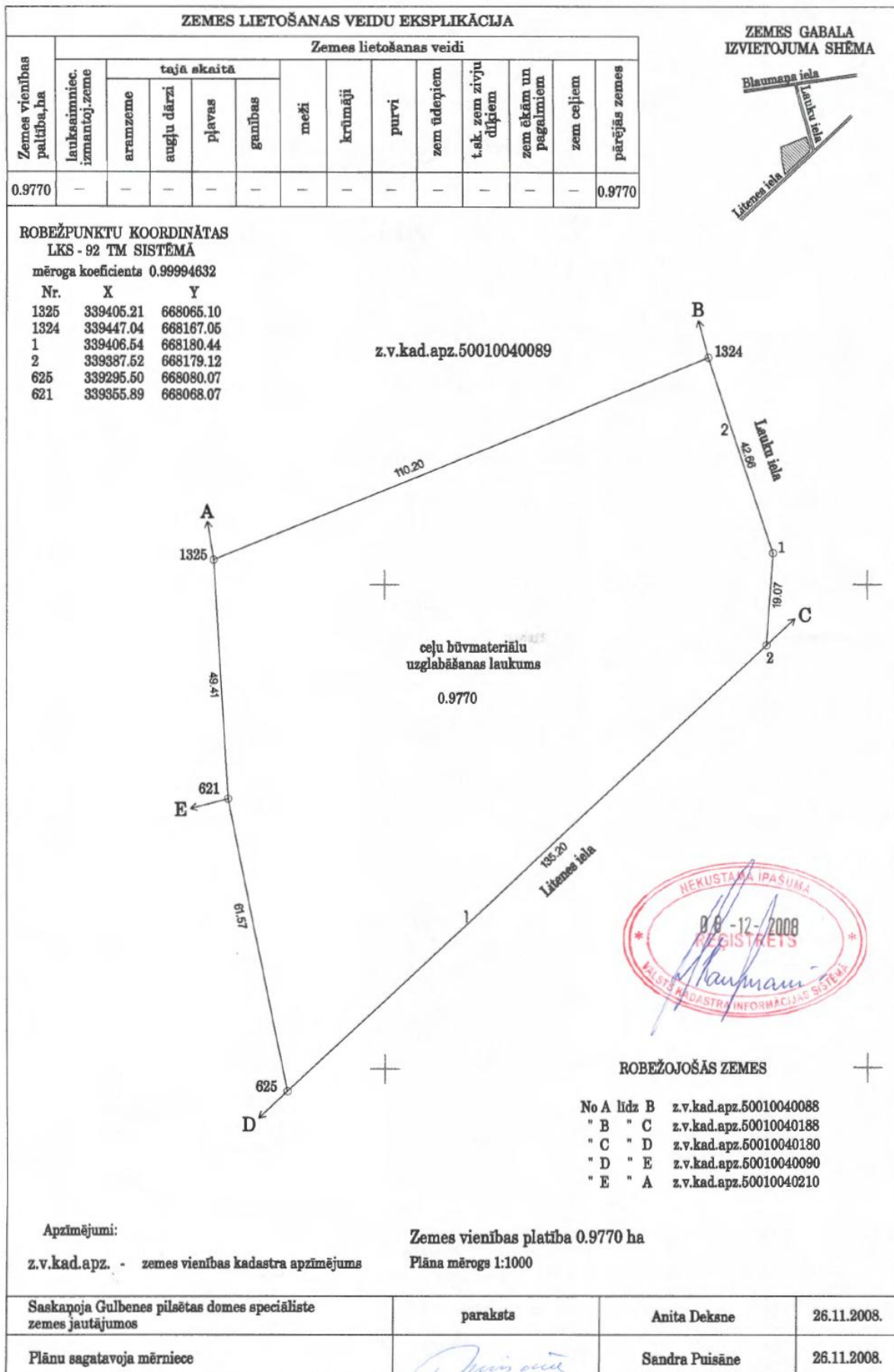
Zemes vienības platība ir **0,9770 ha** .

Robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna sagatavošanas darbus veica SIA „Metrum”
(licence Nr. 122, derīga no 12.01.2005. līdz 15.12.2010.; reģ.Nr.LV40003388748), Vienības gatve 87,
Rīga, LV – 1004.

Gulbenes birojs, Ozolu iela 1, Gulbene, LV – 4401.



SIA „Metrum” Gulbenes biroja vadītājs		Noldis Ieleja	26.11.2008.
Mērnieki apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 “Nekustamā īpašuma objekta noteikšana.”		Sandra Puisāne	26.11.2008.
Ierosinātais ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Imants Dārznieks	26.11.2008.



8/3/26, 7:10 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
50010040089	-	0.977 ha	100000480774	-	Gulbene, Gulbenes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
50010040089	1/1	Litenes iela 14, Gulbene, Gulbenes nov., LV-4401

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9770
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	12777	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	14835	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	12777	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9770
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

8/3/26, 7:10 PM

Ekrānizdruka

t.sk. Zeme zem zivju diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.9770

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.9770	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0464	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Sandra Puisāne	11.11.2008

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	50010040089	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Gulbenes pilsētas zemesgrāmata	15.04.2026	-
Gulbenes pilsētas zemesgrāmata	21.09.2010	-

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

