Atskaite

par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Atpūtas”, Ziemera pagasts, Alūksnes novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Novērtēšanas datums:	**2026.gada 3.septembrī**

2026.gada 3.septembrī
Reģ. Nr. S – 26/50

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Atpūtas”, Ziemera pagasts, Alūksnes novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Atpūtas”, Ziemera pagasts, Alūksnes novads (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Ziemera pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000947309 nostiprināts Latvijas valstij Zemkopības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000064161, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 3696 003 0219, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3696 003 0217, 0,0400 ha platībā, uz kuras atrodas viena būve:**
- **atpūtas ēka ar kadastra apzīmējumu 3696 003 0137 009, kopējā platība 41,5 m².**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.
OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.
OBJEKTA vērtēšanai izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 3.septembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 800
(trīs tūkstoši astoņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 800 (astoņi simti eiro),
apbūves vērtība ir EUR 3 000 (trīs tūkstoši eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitei pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā
SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĀMS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS 4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE 6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE 7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE 10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 11
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA 12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS 13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS 18
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 18
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 19
SECINĀJUMI 25
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS 25
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 26

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu un situācijas plāns;
3. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Atpūtas", Ziemera pagasts, Alūksnes novads tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013):

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	„Atpūtas", Ziemera pagasts, Alūksnes novads, LV-4332.
Kadastra numurs	3696 003 0219
Zemes vienības kadastra apzīmējums	3696 003 0217
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Īpašuma tiesības Ziemera pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000947309 nostiprinātas Latvijas valstij Zemkopības ministrijas (reģ. Nr. 90000064161) personā. Pamats: 28.07.2025. nostiprinājuma lūgums īpašuma sadalīšanai; lēmums 07.08.2025.
Apgrūtinājumi	*VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi:* *Zemes vienībai k.apz. 36960030217:* 1. Atzīme - Aizsargājamo ainavu apvidus dabas parka zonas teritorija – 0,0367 ha; 2. Atzīme - pierobeža – 0,0399 ha. 3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,0399 ha. 4. Atzīme - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,0399 ha. 5. Atzīme - no 25 līdz 100 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,0399 ha. Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.
ESG faktoru analīze	*Ēkas nav energosertifikāta..* Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nav novērtēts. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nav novērtēts. *Plūdu riska novērtējums jāpapildina; īpašums atrodas Muratu ezera un Vaidavas tuvumā.* Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: nav novērtēts. Ūdens erozijas risks: nav novērtēts. Vēja erozijas risks: nav novērtēts. Karstuma viļņu risks: nav novērtēts. Savvaļas ugunsgrēku risks: nav novērtēts. Vētras risks: nav novērtēts. Īpaši smagu nokrišņu risks: nav novērtēts.
Īres līgums	03.05.2022. nomas līgums Nr. 5-7.1_001m_260_22_32 par ēku un 0,34 ha zemes daļu; tajā ietilpst OBJEKTS.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi"
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
Objekta apsekošanas datums	Fotofiksācija: 24.05.2026. un 09.08.2026.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1

Fiskālā kadastrālā vērtība	717 EUR (noteikšanas datums 07.08.2025.).
Universālā kadastrālā vērtība	1 298 EUR (noteikšanas datums 06.08.2025.).
Zemes vienības k.apz. 36960030217 platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,0400 ha; Ūdens objektu zeme – 0,0000 ha; Zeme zem ēkām – 0,0400 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra formas.
Zemes vienības reljefs	Krasta teritorija ar vietējām augstuma atšķirībām.
Gruntsūdeņu līmenis	Gruntsūdeņu līmenis vidējs.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	VZD datos nav norādīts.
Zemes vienību lietošanas mērķis	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas (kods 0501).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar pašvaldības vēstuli Nr. ANP/1-35/25/2336 un Alūksnes novada teritorijas plānojumu – Mežu teritorija (M), atļautā izmantošana „Mežsaimniecība".
Zemes vienības k.azp. 36960030217 raksturojums, labiekārtojums	Teritorija atrodas Muratu ezera krastā. Fotogrāfijās redzams zālājs ar atsevišķiem kokiem, vietām krūmāji un niedrājs, kā arī celmi un zaru kaudzes. Ēkas tuvumā ierīkota atpūtas vieta ar mūrētu āra kamīnu un koka sēdvietām. Piebraukšana pa ceļu bez cietā seguma. Apkārtnes ainavu veido ezers un meža teritorijas.
Apbūves raksturojums: atpūtas ēka (kadastra apzīmējums 3696 003 0137 009)	
Ēkas mājas kopējā platība	41,5 m².
Ēkas mājas uzbūvēšanas gads	2021 (VZD dati); ekspluatācijā pieņemšanas gads nav norādīts.
Stāvu skaits ēkai	Viens virszemes stāvs, bez pazemes stāviem.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – koka stabi, monolīts dzelzsbetons/betons; sienas – koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas un koka dēļi; Pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koks; segums – azbestcementa loksnes.
Būves tips	12120101 – atpūtas ēkas.
Galvenais lietošanas veids	1212 – citas īslaicīgās apmešanās ēkas.
Ēkas nosaukums	Atpūtas ēka.
Ēkas vispārējais stāvoklis	VZD datos – V2, ēka labā tehniskā stāvoklī (04.06.2021.). Fotogrāfijās redzams koka apšuvums un apsūnojis jumta segums. Faktiskais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Ēkas iekštelpu stāvoklis un raksturojums	VZD: 3 iekštelpas – 16,6, 17,3 un 7,6 m². Fotogrāfijās: atpūtas telpa, pirts ar koka lāvu un veranda; koka dēļu apdare un grīdas ar nodilumu, vietām tumšējumu.
Komunikācijas	Ir centralizētā elektroapgāde un krāsns apkure. Ūdensapgādes un kanalizācijas nav.
Ugunsdrošība	Ugunsdzēsības signalizācijas sistēmas nav.
Apsardze	Apsardzes signalizācijas sistēmas nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Atpūtas ēka.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Alūksnes novada Ziemera pagastā, Muratu ezera krastā pie Vaidavas iztekas, Latvijas–Igaunijas robežas tuvumā. Attālums līdz Alūksnei – aptuveni 21 km, līdz Korntiem – 12 km, līdz autoceļam V386 – 4 km. Piebraukšana pa ceļu bez cietā seguma. Pašvaldība apliecina piekļuvi; ceļa piederība un piekļuves tiesiskais pamats precizējams.
Piezīmes	

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir atpūtas un/vai saimniecības ēka ar funkcionāli nepieciešamo zemi.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai izvērtētu tirgus situāciju, jāņem vērā nekustamā īpašuma tirgus saistība ar kopējo ekonomisko situāciju valstī. Pieprasījumu pēc atpūtas ēkām, nelielām dzīvojamām un dārza mājiņām ietekmē iedzīvotāju pirktspēja, finansējuma pieejamība, īpašuma uzturēšanas izmaksas un tā piemērotība paredzētajai izmantošanai.

Šādu īpašumu vērtību būtiski ietekmē atrašanās vieta, zemes platība, ēku tehniskais stāvoklis, piekļūšanas iespējas un inženierkomunikāciju nodrošinājums. Nozīmīga ir arī apkārtējā ainava, ūdenstilpju un meža tuvums, privātums un iespēja izmantot īpašumu sezonāli vai visa gada garumā.

Atpūtas ēkas un dārza mājiņas var būt piemērotas personīgajai atpūtai, brīvā laika pavadīšanai un sezonālai dzīvošanai. Nelielu dzīvojamo māju izmantošanai pastāvīgai dzīvošanai būtiska ir ēkas siltumnoturība, apkure, ūdensapgāde, kanalizācija un piekļuve visa gada garumā. Salīdzinot šādus īpašumus, jāņem vērā ēku reģistrētais lietošanas veids un faktiskā piemērotība attiecīgajai izmantošanai.

Lauku teritorijās šo īpašumu realizācijas iespējas jāvērtē individuāli. Neliela ēkas platība var samazināt uzturēšanas izdevumus, tomēr pircējam būtisks ir nepieciešamo ieguldījumu apjoms un īpašuma praktiskā izmantojamība. Ierobežota zemes platība, neskaidra piekļuve, komunikāciju trūkums, nomas attiecības vai izmantošanas ierobežojumi var sašaurināt potenciālo pircēju loku un paildzināt realizācijas periodu.

Vērtējamā īpašuma gadījumā īpaša uzmanība pievēršama atpūtas ēkas atrašanās vietai Muratu ezera krastā, pirts un atpūtas telpu izmantošanas iespējām, ēkas tehniskajam stāvoklim un nelielajai zemes platībai. Vienlaikus jāņem vērā dokumentos norādītās nomas attiecības un teritorijas izmantošanas ierobežojumi. Cenu līmenis un realizācijas iespējas precizējamas, analizējot līdzīgu atpūtas īpašumu, nelielu dzīvojamo un dārza mājiņu darījumus, ievērojot to izmantošanas un labiekārtojuma atšķirības.

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Jelgavas novadā ir reģistrēti 192 pirkšanas/pārdošanas darījums ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, dzīvojamām mājām. Ēku platībā līdz 50 m^2 un zemes platībai nepārsniedzot 5000 m^2, reģistrēti 26 darījumi, kuru cenas robežojās no 84 līdz 919 EUR/m^2. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemu m^2 cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi

neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots : Cenu Banka (2026). Cenu Banka. https://cenubanka.lv/lv/objects, sk.03.09.2026.*

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Alūksnes novadā, Ziemera pagastā, Muratu ezera krastā;
- īpašuma sastāvā ir viena zemes vienība un viena būve – atpūtas ēka;
- zemes vienības kadastra apzīmējums 3696 003 0217, kopējā platība – 0,0400 ha;
- būves kadastra apzīmējums 3696 003 0137 009, kopējā platība – 41,5 m²;
- saskaņā ar pašvaldības sniegto informāciju un teritorijas plānojumu, zemes teritorijas plānojums ir Mežu teritorija (M);
- VZD datos būves nolietojuma grupa V2 (04.06.2021.); tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- zemes vienībai ir piekļuve; ceļš bez cietā seguma;
- ir iesniegts ēkas un zemes nomas līgums;
- ēkai nav energosertifikāts;
- ESG faktoru līmenis - zems.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana", pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1), Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja.*

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits ”labprātīgu” pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamos materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***tirgus (salīdzināmo darījumu)***.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

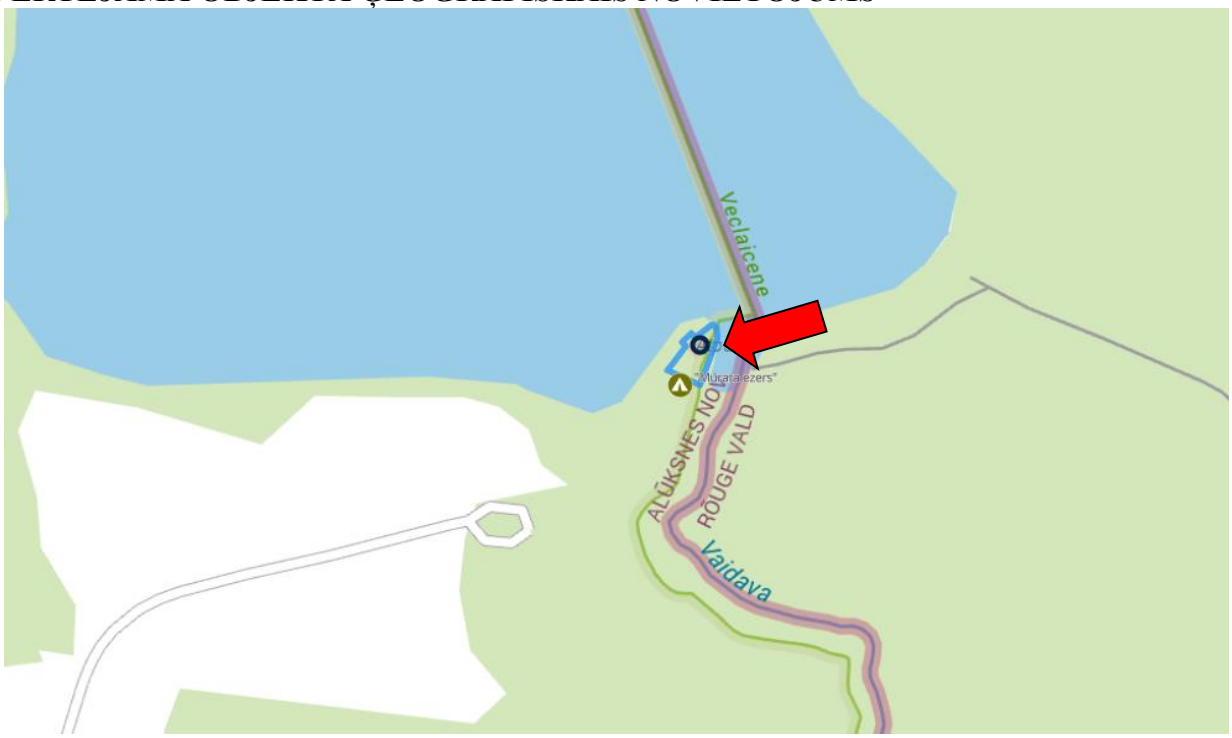
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama ***tirgus (salīdzināmo darījumu)*** pieeja.

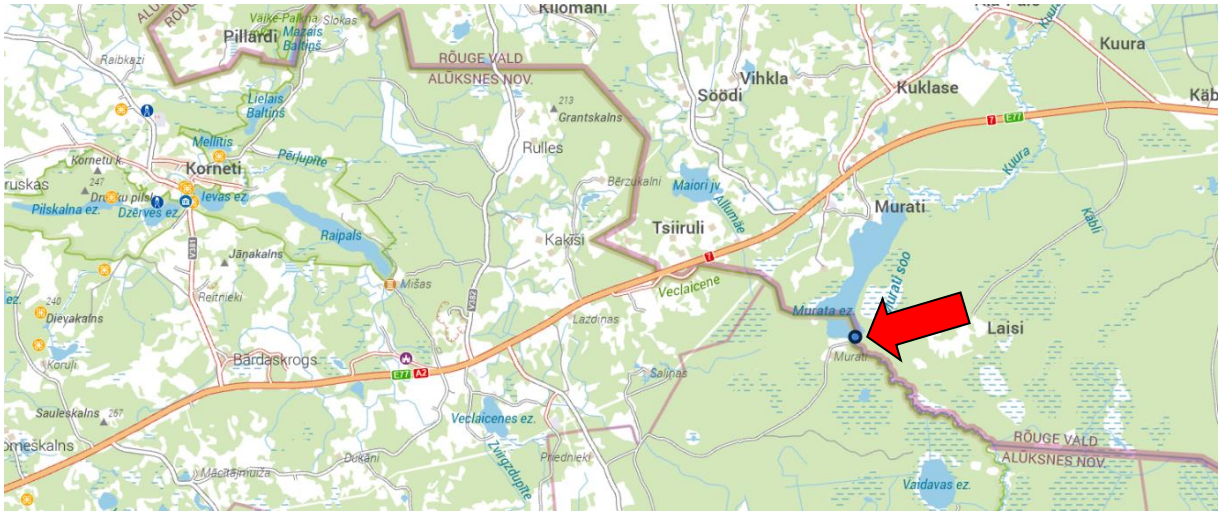
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo pieejamā informācija nav pietiekama, lai ticami noteiktu vērtējamās atpūtas ēkas tirgus nomas maksu un prognozētu ar īpašumu saistīto naudas plūsmu. Iesniegtajos dokumentos norādīts nomas līgums, taču tā spēkā esība, nomas maksa un pārējie nosacījumi vērtēšanas datumā nav zināmi. Nav pieejami arī pietiekami pārbaudāmi dati par līdzīgu atpūtas īpašumu nomas ieņēmumiem, noslogojumu un uzturēšanas izdevumiem, kas ļautu pamatot ienākumu pieejas aprēķinu.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: https://balticmaps.eu/lv/c___57.583827-27.055479-12/f___p-dobW0jwdw5/fmob___p-3015482.87,7878425.12/bl___cl/q___%0936960030217, Jāņa Sēta.



Avots: https://balticmaps.eu/lv/c___57.583827-27.055479-12/f___p-dobW0jwdw5/fmob___p-3015482.87,7878425.12/bl___cl/q___%0936960030217, Jāņa Sēta.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3696 003 0217.



Avots: https://www.kadastrs.lv/graphical_data/show.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Plānotais (atļautais) izmantošanas veids:

- C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)
- DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS
- DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS
- DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS
- DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS
- DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)
- DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)
- DzS3 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (esošajās mazdārziņu teritorijās)
- L1 - LAUKU ZEMES
- L2 - LAUKU ZEMES
- M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS
- M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS
- P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
- R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS
- TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
- TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS
- Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS
- pašv. noz. dabas, kultūrvēsturisko objektu un terit. aizsardzības zona
- aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem
- aizsargjosla ap atkritumu izgāztuvēm
- aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm
- aizsargjosla ap kapsētām
- virszemes ūdensobjektu aizsargjosla
- aizsargjosla ap DUS, GUS un degvielas krātuvēm
- drošības aizsargjosla ap Madonas naftas bāzi
- aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem
- aizsargjosla ap civilās aviācijas drošībai paredzētajiem navig. tehn. līdzekļiem
- aizsargjosla ap valsts noz. monitoringa punktiem un posteņiem (met. stacija)
- ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem
- drošības aizsargjolsa gar dzelzceļiem
- ekspluatācijas aizsargjolsa gar dzelzceļiem

- 110kV elektrolīnija
- 20kV vidsprieguma elektrolīnija
- 20kV vidsprieguma elektrokabelis
- elektronisko sakaru līnija
- sarkanās līnijas
- zemes vienību robežas
- plānotā ciema robeža
- esošā ciema robeža
- plānotā pilsētas robeža
- esošā pilsētas robeža
- plānotās teritoriālās vienības
- esošās teritoriālās vienības
- P37 valsts reģionālais autoceļš
- V915 valsts vietējais autoceļš
- 10B pašvaldības autoceļš
- iela
- plānotais ceļš
- pārējie ceļi
- dzelzceļš

Avots: iesniegtais Alūksnes novada teritorijas plānojuma fragments; Mežu teritorija (M). Zonējums norādīts arī pašvaldības 01.12.2025. vēstulē Nr. ANP/1-35/25/2336 un https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_30883#nozoom.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS




1., 2. attēls. Piebraukšana un apkārtne




3., 4. attēls. Atpūtas ēka un piegulošā teritorija




5., 6. attēls. Atpūtas ēkas ārskati




7., 8. attēls. Atpūtas ēkas ārskati





9., 10. attēls. Atpūtas ēkas fasāde un ieeja





11., 12. attēls. Atpūtas ēkas fasāde



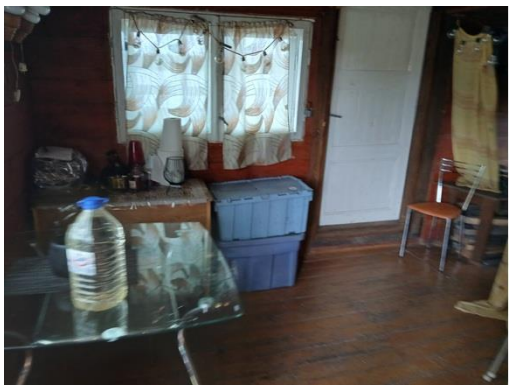


13., 14. attēls. Ēkas krasta puses ārskati





15., 16. attēls. Muratu ezera krasts pie ēkas

17., 18. attēls. Atpūtas telpa (09.08.2026.)




19., 20. attēls. Mūrētā krāsns un koka apdare




21., 22. attēls. Pirts lāva un krāsns




23., 24. attēls. Verandas iekšskati

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājumu analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes preci vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes preci vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgu pēc kvalitātes un izmantošanas veida atpūtas īpašumu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši konstatētajām atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamajam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu pārdošanas darījumu un piedāvājumu atlase un parametru analīze,
- salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtību ietekmējošo faktoru un korekciju lieluma izvēle, cenu korekciju veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā izmantotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, ēku fiziskais un tehniskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, piebraukšanas iespējas, zemes vienības platība, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī izvērtējot vērtējamā un salīdzināmo objektu remontam, pārbūvei vai modernizācijai nepieciešamo ieguldījumu apjomu, vērtētājs nosaka atpūtai izmantojama apbūvēta nekustamā īpašuma visticamāko tirgus vērtību.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta apbūvēta nekustamā īpašuma kopējā pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot atlasītos īpašumus ar vērtējamo objektu. Salīdzināšanas kritēriji ir izvēlēti atbilstoši profesionālo vērtētāju praksē izmantotajiem metodiskajiem principiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir norādītas procentos, kur "+" zīme norāda, ka vērtējamais objekts attiecīgā faktora ziņā ir labāks, bet "–" zīme – ka tas ir sliktāks par salīdzināmo objektu. Cenas un vērtības ir norādītas euro (skat. 2. tabulu).

Analizējot līdzīgu apbūvētu nekustamo īpašumu pārdošanas cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam visatbilstošākie ir turpmāk norādītie īpašumi (skat. 1. tabulu).

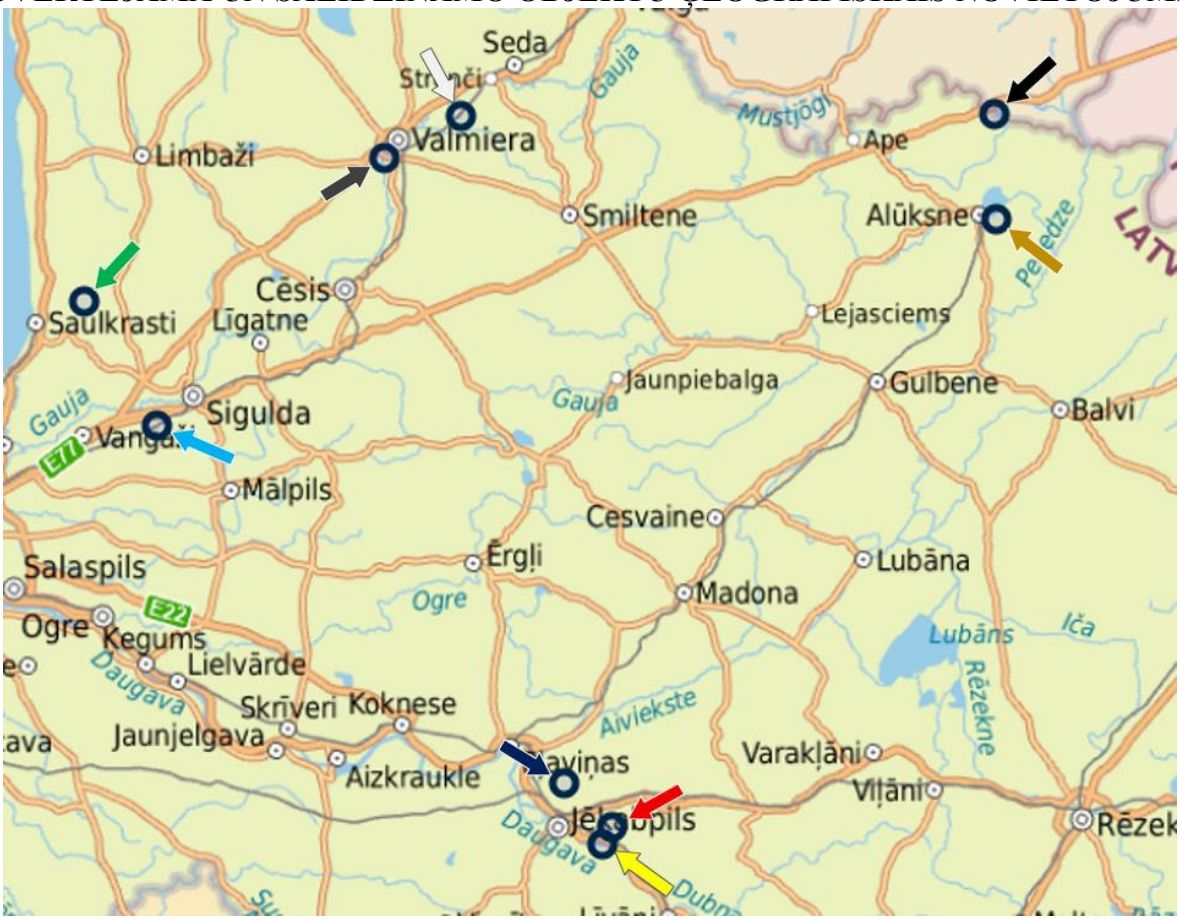
1.tabula

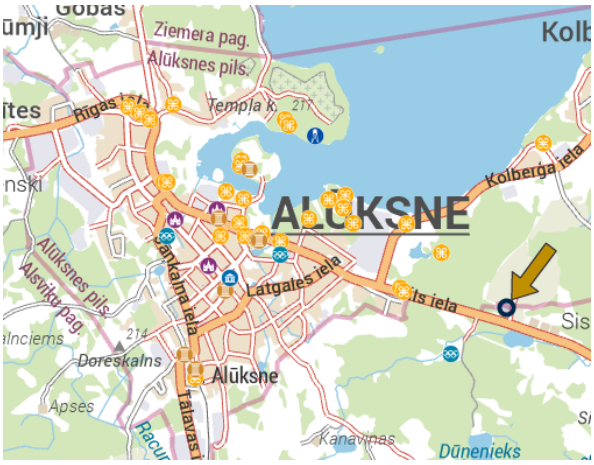
Salīdzināmo objektu apraksts

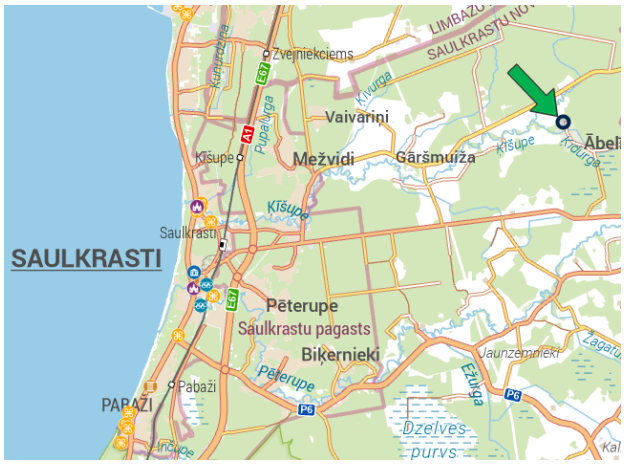
Objekts Nr.1: īpašums „Ilzenieki 21", Kūku pagastā, Jēkabpils novadā.	Salīdzināmais objekts atrodas Jēkabpils novada Kūku pagastā. Īpašums sastāv no 0,0519 ha zemes vienības un vienstāva dārza mājiņas ar telpu platību 17,2 m². Tabulā norādītais ēkas gads – 1985. Ēka ir koka konstrukciju. Nolietojuma grupa – V2, faktiskais stāvoklis – apmierinošs. Palīgēku nav. Ir elektroapgāde. Ūdensapgādes, apkures un kanalizācijas nav. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2024. gada septembris, cena – 2 000 EUR.
Objekts Nr.2: īpašums „D/s Veselība Nr. 77", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā.	Salīdzināmais objekts atrodas Jēkabpils novada Ābeļu pagastā. Īpašums sastāv no 0,1086 ha zemes vienības un vienstāva viena dzīvokļa mājas ar telpu platību 55,4 m². Tabulā norādītais ēkas gads – 1975. Ēka ir koka konstrukciju. Nolietojuma grupa – V3, faktiskais stāvoklis – apmierinošs. Palīgēku nav. Ir apkure un elektroapgāde. Ūdensapgādes un kanalizācijas nav. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2026. gada jūlijs, cena – 5 000 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Alkšņu ielā 27, Ābelītē, Sējas pagastā, Saulkrastu novadā.	Salīdzināmais objekts atrodas Saulkrastu novada Sējas pagastā, Ābelītē. Īpašums sastāv no 0,0605 ha zemes vienības, vienstāva dārza mājiņas ar telpu platību 51,7 m², siltumnīcas un šķūņa. Tabulā norādītais galvenās ēkas gads – 1990. Dārza mājiņa ir koka konstrukciju. Nolietojuma grupa – V2, faktiskais stāvoklis – apmierinošs. Ir apkure un elektroapgāde. Ūdensapgādes un kanalizācijas nav. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025. gada augusts, cena – 5 000 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Loka ceturtajā ielā 8, Egļupē, Inčukalna pagastā, Siguldas novadā.	Salīdzināmais objekts atrodas Siguldas novada Inčukalna pagastā, Egļupē. Īpašums sastāv no 0,0674 ha zemes vienības, vienstāva dārza mājas ar telpu platību 50,1 m², divām siltumnīcām un saimniecības ēkas. Tabulā norādītais galvenās ēkas gads – 1983. Dārza māja ir koka konstrukciju. Nolietojuma grupa – V2, faktiskais stāvoklis – apmierinošs. Ir apkure un elektroapgāde. Ūdensapgādes un kanalizācijas nav. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025. gada janvāris, cena – 5 000 EUR.
Objekts Nr.5: īpašums „Sētas", Krustpils pagastā, Jēkabpils novadā.	Salīdzināmais objekts atrodas Jēkabpils novada Krustpils pagastā. Īpašums sastāv no 0,2500 ha zemes vienības, vienstāva dzīvojamās mājas ar telpu platību 59,5 m², saimniecības ēkas un šķūņa. Tabulā norādītais galvenās ēkas gads – 1987. Dzīvojamā māja ir vieglbetona konstrukciju. Nolietojuma grupa – V2, bet faktiskais stāvoklis – slikts. Ir apkure un elektroapgāde. Ūdensapgādes un kanalizācijas nav. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025. gada novembris, cena – 6 000 EUR.
Objekts Nr.6: īpašums „Kalnadruvas 3", Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā.	Salīdzināmais objekts atrodas Alūksnes novada Jaunalūksnes pagastā. Īpašums sastāv no 0,0646 ha zemes vienības un vienstāva dārza mājiņas ar telpu platību 29,5 m². Tabulā norādītais ēkas gads – 1990. Ēka ir koka konstrukciju. Nolietojuma grupa – V1, faktiskais stāvoklis – apmierinošs. Palīgēku nav. Ir elektroapgāde. Ūdensapgādes, apkures un kanalizācijas nav. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2026. gada marts, cena – 3 000 EUR.

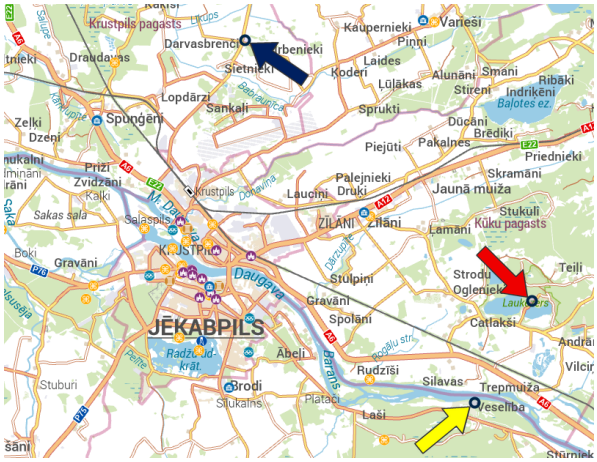
Objekts Nr.7: īpašums „Grīšļi 22”, Kauguru pagastā, Valmieras novadā.	Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novada Kauguru pagastā. Īpašums sastāv no 0,0651 ha zemes vienības un vienstāva dārza mājiņas ar telpu platību 28,4 m². Tabulā norādītais ēkas gads – 1995. Ēka ir koka konstrukciju. Nolietojuma grupa – V2, faktiskais stāvoklis – apmierinošs. Palīgēku nav. Ir elektroapgāde. Ūdensapgādes, apkures un kanalizācijas nav. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025. gada jūlijs, cena – 3 000 EUR.
Objekts Nr.8: īpašums „Gaujaslāči 59”, Brenguļu pagastā, Valmieras novadā**.**	Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novada Brenguļu pagastā. Īpašums sastāv no 0,0599 ha zemes vienības un vienstāva dārza mājiņas ar telpu platību 27,5 m². Tabulā norādītais ēkas gads – 1985. Ēka ir koka konstrukciju. Nolietojuma grupa – V2, faktiskais stāvoklis – apmierinošs. Palīgēku nav. Ir elektroapgāde. Ūdensapgādes, apkures un kanalizācijas nav. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025. gada septembris, cena – 3 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

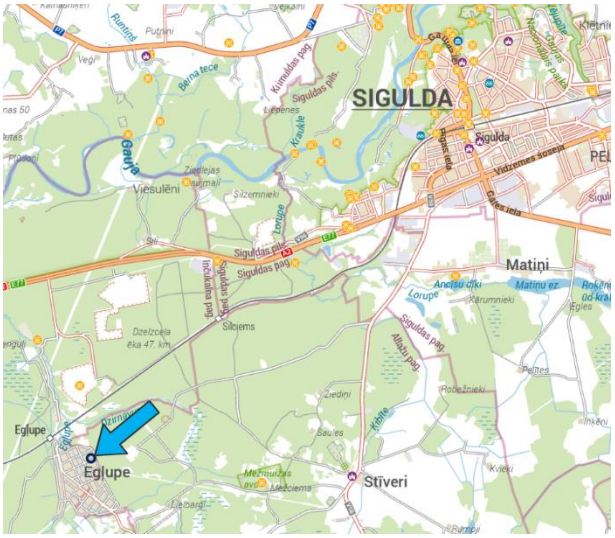












Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl, sk.01.09.2026

Vērtējamā objekta atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.5 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.6 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.7 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.8 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m^2 cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *„Atpūtas”, Ziemera pagasts, Alūksnes novads* telpu kopējās platības 1 m^2 tirgus vērtība ir *EUR 92,10.* Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Atpūtas”, Ziemera pagasts, Alūksnes novads tirgus vērtības noteikšana:

41,5 m^2 x 92,10 EUR/m^2 = 3822,15 EUR, ~ **3 800 EUR**, kur

41,5 m^2 – aprēķinos izmantojamā būves platība,
92,10 EUR/m^2 – noteiktā 1 m^2 vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,

balstoties uz 1 m^2 cenu ietekmējošiem faktoriem

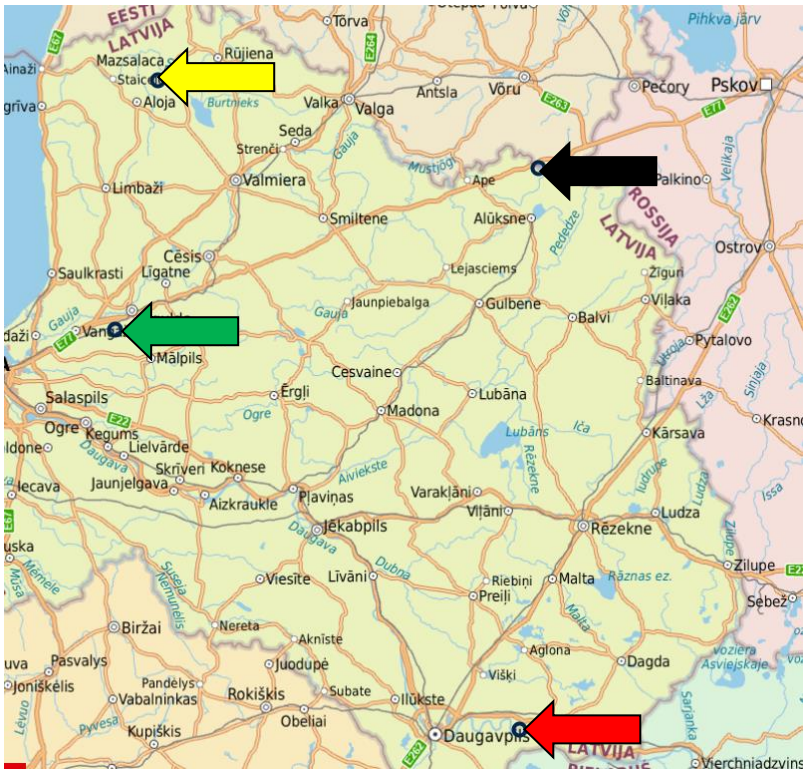
Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi							
	„Atpūtas", Ziemera pagasts, Alūksnes novads	**Ilzenieki 21, Kūku pag., Jēkabpils nov.**	**D/s Veselība Nr. 77, Ābeļu pag., Jēkabpils nov.**	**Alkšņu iela 27, Ābelīte, Sējas pag., Saulkrastu nov.**	**Loka ceturtā iela 8, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas nov.**	**Sētas, Krustpils pag., Jēkabpils nov.**	**Kalnadruvas 3, Jaunalūksnes pag., Alūksnes nov.**	**Grīšļi 22, Kauguru pag., Valmieras nov.**	**Gaujaslāči 59, Brenguļu pag., Valmieras nov.**
Darījuma laiks	2026-09	2024-09	2026-07	2025-08	2025-01	2025-11	2026-03	2025-07	2025-09
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēkas	nav	nav	nav	2-as palīgekas	trīs palīgēkas	2-as palīgēkas	nav	nav	nav
Zemes platība, ha	0,04	0,0519	0,1086	0,0605	0,0674	0,25	0,0646	0,0651	0,0599
Īpašuma pārdošanas cena		2 000	5 000	5 000	5 000	6 000	3 000	3 000	3 000
Telpu platība, m^2	41,5	17,2	55,4	51,7	50,1	59,5	29,5	28,4	27,5
Īpašuma 1m^2 pārdošanas cena		116,28	90,25	96,71	99,80	100,84	101,69	105,63	109,09
Pamatkorekcijas									
Korekcija uz pārdošanas laiku		8	0	4	6	3	2	4	4
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		8	0	4	6	3	2	4	4
Pamatkorekcijas koeficients		1,08	1,00	1,04	1,06	1,03	1,02	1,04	1,04
Pamatkorekcijās koriģētā 1m^2 pārdošanas cena		**125,58**	**90,25**	**100,58**	**105,79**	**103,87**	**103,73**	**109,86**	**113,45**
Stāvu skaits	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva
Labiekārtojums									
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	ir	nav	ir	ir	ir	ir	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas									
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā/pilsētā		-15	-15	-10	-15	-15	-15	-15	-10
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz palīgēkām		0	0	-2	-3	-2	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu (zemes vienība)		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību		0	1	0	0	4	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0	2	0	0	0
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		4	-2	-2	-2	-4	2	2	2
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		2	-1	-1	-1	-2	1	1	1
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-5	5	0	3	3	0	0	-5
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0	0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-14	-12	-15	-18	-14	-12	-12	-12
Korekcijas koeficients		0,86	0,88	0,85	0,82	0,86	0,88	0,88	0,88
Koriģētā 1 m^2 pārdošana cena, EUR	**92,10**	108,00	79,42	85,49	86,75	89,32	91,28	96,68	99,84
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	**3822,15**								
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**3800**								

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Salīdzināšanai atlasāmi atbilstoši zemes vienību pārdevumi:

Objekts Nr.1: Ūdrīšu pagastā, Krāslavas novadā. 	Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novada Ūdrīšu pagastā. Īpašums sastāv no neapbūvēta zemes gabala 2996 m² platībā ar neregulāru daudzstūra konfigurāciju. Zemes sastāvā ir 0,0354 ha lauksaimniecībā izmantojamās zemes un 0,2642 ha meža zemes. Zeme nav meliorēta un nav starpgabals. Plānotā atļautā izmantošana – meža teritorijas. Ūdensapgādes, kanalizācijas, elektroapgādes un gāzes apgādes nav. Norādītie apgrūtinājumi – pierobeža, dabas parka un aizsargājamo ainavu apvidus teritorija. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – juridiska persona. Pārdošanas datums: 2025. gada maijs, cena – 2 475 EUR.
Objekts Nr.2: Inčukalna pagastā, Siguldas novadā. 	Salīdzināmais objekts atrodas Siguldas novada Inčukalna pagastā. Īpašums sastāv no neapbūvēta zemes gabala 1700 m² platībā ar neregulāru četrstūra konfigurāciju. Zemes sastāvā norādīta pļava 0,1500 ha platībā. Zeme nav meliorēta un nav starpgabals. Plānotā atļautā izmantošana – meža teritorijas. Ūdensapgādes, kanalizācijas, elektroapgādes un gāzes apgādes nav. Norādītie apgrūtinājumi ietver ceļa servitūta teritoriju un aizsargjoslu gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025. gada janvāris, cena – 9 000 EUR.
Objekts Nr.3: Skaņkalnes pagastā, Valmieras novadā. 	Salīdzināmais objekts atrodas Valmieras novada Skaņkalnes pagastā. Īpašums sastāv no neapbūvēta zemes gabala 2000 m² platībā ar neregulāru daudzstūra konfigurāciju. Visu zemes gabala platību aizņem krūmāji. Zeme nav meliorēta un nav starpgabals. Plānotā atļautā izmantošana – meža teritorijas. Ūdensapgādes, kanalizācijas, elektroapgādes un gāzes apgādes nav. Norādītie apgrūtinājumi ietver biosfēras rezervāta neitrālo zonu un aizsargjoslu gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Pārdošanas nosacījumi – standarta. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025. gada maijs, cena – 6 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl, sk.03.09.2026

Vērtējamā objekta atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena. Tā kā pieejamo darījumu skaits ar nelielas platības zemes gabaliem meža teritorijās vērtējamā objekta apkārtnē ir ierobežots, salīdzināmo darījumu atlase veikta visā Latvijas teritorijā. Atlasīti īpašumi ar līdzīgu plānoto atļauto izmantošanu, ņemot vērā zemes platību, sastāvu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmo īpašumu pārdošanas cenām piemērotas korekcijas par darījuma laiku, atrašanās vietu, zemes platību, īpašuma sastāvu, piekļuvi, apgrūtinājumiem un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem. Aprēķina kopsavilkums atspoguļots 3. tabulā.

Analizējot atlasīto darījumu zemes 1 m² pārdošanas cenas un piemērojot atbilstošās korekcijas, vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība noteikta **2,07 EUR**.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
400 m^2 x 2,07 EUR/m^2 = 828,00 EUR, ~ **800 EUR**, kur

400 m^2 – zemes vienības platība,
2,07 EUR/m^2 – noteiktā 1 m^2 vērtība.

3.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,

balstoties uz 1 m2 cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti		
	„Atpūtas", Ziemera pagasts, Alūksnes novads	īpašums Ūdrīšu pag., Krāslavas nov.	īpašums Inčukalna pag., Siguldas nov.	īpašums Skaņkalnes pag., Valmieras nov.
Darījuma datums	2026-09	2025-05	2025-01	2025-05
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra trīsstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	400	2996	1700	2000
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2475	9000	6000
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		0,83	5,29	3,00
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		-3	-5	-3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		-3	-5	-3
Pamatkorekcijas koeficients		0,97	0,95	0,97
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		0,80	5,03	2,91
Komunikācijas				
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis				
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-
* lauksaimniecības teritorija	-	-	x	-
* meža zeme	x	x	-	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	Meža teritorijas	Meža teritorijas	Meža teritorijas	Meža teritorijas
Korekcijas				
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		-2	-15	-5
Korekcija uz īpašuma sastāvu		5	-5	-3
Korekcija uz apkārtni		0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		-5	-3	-4
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		-2	-2	-2
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		-2	-5	-2
Korekcija uz piebraukšanas/piekļūšanas iespējām		0	-3	-3
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-2	-1	-1
Korekcija uz šķeldas iegūšanas iespējām		-2	0	-5
Kopējā korekcija		-10	-34	-25
Korekcijas koeficients		0,90	0,66	0,75
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	2,07	0,72	3,32	2,18
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	**828,00**			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**800**			

SECINĀJUMI

Nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Atpūtas”, Ziemera pagasts, Alūksnes novads novērtējuma secinājums uz 2026.gada 3.septembri, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 800
(trīs tūkstoši astoņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 800 (astoņi simti eiro),
apbūves vērtība ir EUR 3 000 (trīs tūkstoši eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĀMS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Latvijas Nacionālais arhīvs

LATVIJAS VALSTS VĒSTURES ARHĪVS
Reģistrācijas Nr. 90009476367, Slokas iela 16, Rīga, LV-1048,
tālr. 20017505, e-pasts lvva@arhivi.gov.lv, www.arhivi.gov.lv

ARHĪVA IZZIŅA
Rīgā

24.09.2025. Nr. LVVA-8.2.2./5/12953
Uz 29.08.2025. Nr. 4.1-2_05dl_330_25_824

AS «Latvijas valsts meži»
Nekustamo īpašumu pārvaldei
Austrumvidzemes reģionā
Silvā, Launkalnes pagastā
Paziņošana e-adresē

Par nekustamā īpašuma piederību

Arhīva fonda «Valsts Statistikas pārvalde» dokumentos – 1939. gada zemes īpašumu sarakstā ir ziņas, ka Valkas apriņķa Ziemera pagasta zemes īpašuma «Alūksnes virsmežniecība» īpašnieks bijis Mežu departaments.

Īpašuma zemes kopplatība – 7846,90 pūrvietas

Īpašuma zemes sadalījums kultūrveidos:

Pļavas – 156,08 pūrvietas,
mežs un meža zeme – 6975,02 pūrvietas,
neizmantojama zeme un ūdeņi – 715,80 pūrvietas,

Piezīme. 1942. gada Mežu departamenta zemju sarakstā norādīta Mežu departamenta zemju kopplatība Ziemera pagastā, Alūksnes virsmežniecībā – 2647 ha (tostarp dienesta zeme – 49 ha).

Pamatojums: 1308. fonds, 4. apraksts, 673. lieta, 527. lp.,
14. apraksts, 8009. lieta, 116. lp.

Dokumentu pieejamības un izmantošanas nodaļas vadītāja A. Brūze

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

Šulca +371 28817848
Laima.Sulca@arhivi.gov.lv

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Ziemera pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000947309

Kadastra numurs: 36960030219

Nosaukums: Atpūtas

"Atpūtas", Ziemera pag., Alūksnes nov.

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 36960030217). 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 36960030137009). 1.3. Zemes vienība un būve atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ziemera pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000122962. ***Žurn. Nr. 300008372154, lēmums 07.08.2025., tiesnese Sanita Vilciņa***		400 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Zemkopības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000064161, personā. 1.2. Pamats: 2025.gada 28.jūlija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. ***Žurn. Nr. 300008372154, lēmums 07.08.2025., tiesnese Sanita Vilciņa***	1	

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: Iveta Alksne. Pieprasījums izdarīts 08.10.2025 17:37:52.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3696 003 0217

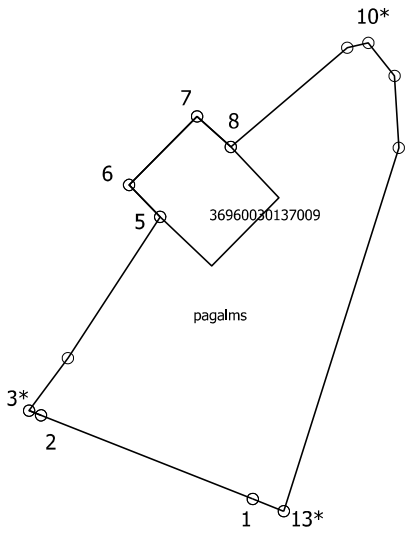
Adrese: “Atpūtas” Ziemera pagasts, Alūksnes novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 18.martā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.04 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.04	-	-



x=385500
y=684700

Situācijas plāns	3696 003 0217	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Valters Mežeckis	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 3696 003 0217
Adrese: “Atpūtas” Ziemera pagasts, Alūksnes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz ALŪKSNES NOVADA PAŠVALDĪBAS Zemes lietu komisijas 2025. gada 30. janvāra lēmumu Nr. ZK/1-8.11/25/46 "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamā īpašuma “Valsts meži 3696 003 0137”, kadastra Nr. 3696 003 0137, Ziemera pagastā, Alūksnes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 3696 003 0137 sadalīšanai" (sēdes protokols Nr. 4, 7. punkts)

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 36960030137

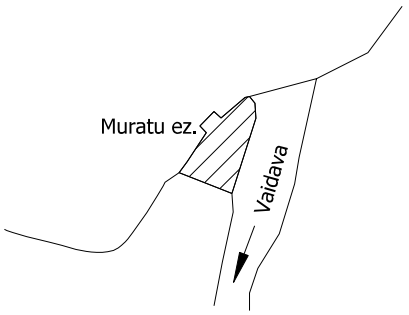
Robežas noteiktas: 2025.gada 18.martā

Plāna mērogs 1: 500

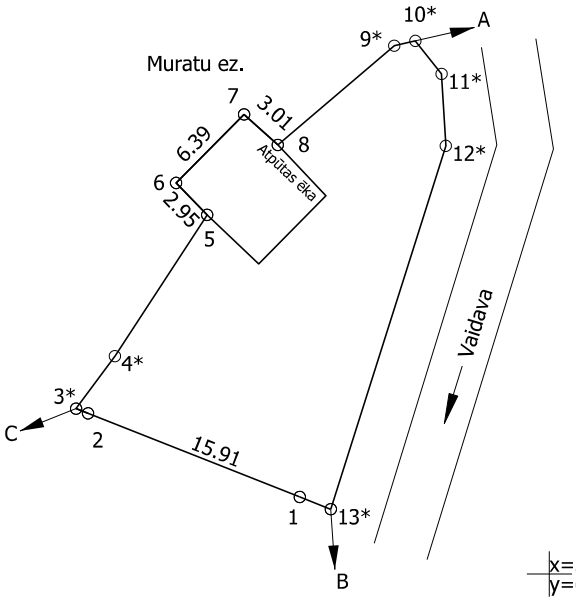
Zemes vienības platība: 0.04 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.0000180

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA







x=385500
y=684700

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 36960030132
no B līdz C: 36960030216
no C līdz A: 36960030173

Zemes vienības platība: 0.04 ha

Zemes robežu plāns	3696 003 0217	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Valters Mežeckis	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
36960030219	Atpūtas	0.04 ha	100000947309	-	Ziemera pagasts, Alūksnes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	717	07.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1298	06.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	717	07.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1298	06.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
36960030217	1/1	"Atpūtas", Ziemera pag., Alūksnes nov., LV-4332

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0400
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	28	18.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	80	17.07.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
36960030137009	1/1	"Atpūtas", Ziemera pag., Alūksnes nov., LV-4332	Atpūtas ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0400
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:	0.0400
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.0400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	17.07.2025	7313060400	aizsargājamo ainavu apvidus dabas parka zonas teritorija	0.0367	ha
-	17.07.2025	7316120300	pierobeža	0.0399	ha
-	17.07.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0399	ha
-	17.07.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.0399	ha
-	17.07.2025	7311020203	no 25 līdz 100 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.0399	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Valters Mežeckis	18.03.2025

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
36960030137009	1/1	"Atpūtas", Ziemera pag., Alūksnes nov., LV-4332	Atpūtas ēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	41.5
Galvenais lietošanas veids:	1212 - Citas īslaicīgas apmešanās ēkas
Būves tips:	12120101 - Atpūtas ēkas
Uzbūvēšanas gads:	2021
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	31.05.2021

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	689	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1218	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	41.5
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.):	41.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	41.5
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:	04.06.2021

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
36960030137009001	-

Nosaukums:	Atpūtas ēka
Lietošanas veids:	1212 - Cita īslaicīgas apmešanās telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	31.05.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	689	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1218	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	41.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	1.92	1.92	1.92	16.6	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.98	2.65	3.3	17.3	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	2.1	2.1	7.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts

Datums:	31.05.2021

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	3.5 m	-	-
Apbūves laukums	-	49.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	134.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.01.2025	ZK/1-8.11/25/46	Alūksnes novada pašvaldība
Labiekārtojumu anketa	31.05.2021	1026513-1/1	Latvijas valsts meži; VZD LRN Rēzeknes birojs
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	31.05.2021	9-01/1026513-1/2	VZD LRN Rēzeknes birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	13.05.2021	-	Latvijas valsts meži AS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	29.03.2021	ANP/1-35/21/630	Alūksnes novada pašvaldība
Ēkas datu deklarācija	22.03.2021	-	Randa Inese
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.03.2021	ANP/1-35/21/545	Alūksnes novada pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Koka stabi, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2021
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	2021
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2021
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2021
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	2021

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts

Datums:	31.05.2021

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003466281	Akciju sabiedrība "Latvijas valsts meži"	1/1	juridiska persona	36960030219	Vaiņodes iela 1, Rīga, LV-1004
90000064161	Zemkopības ministrija	1/1	valsts	36960030219	Republikas laukums 2, Rīga, LV-1010

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ziemera pagasta zemesgrāmata	07.08.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Nostiprinājuma lūgums	28.07.2025	-	Zemkopības ministrija; p.p. Latvijas Valsts meži; p.p. Santa Briede.p.
Zemes robežu plāns	11.07.2025	-	Valters Mežeckis AB0189
Situācijas plāns	11.07.2025	-	Valters Mežeckis AB0189
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	30.01.2025	ZK/1-8.11/25/46	Alūksnes novada pašvaldības Zemes lietu komisija

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