

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma - neapbūvētas zemes**  
**vienības Silenes ielas rajonā Daugavpilī,**  
**½ domājamās daļas novērtējumu**



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2021.gada 15.februārī

2021.gada 15.februārī  
Reģ. Nr. Z – 21/83

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 tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības *Silenes ielas rajonā, Daugavpilī 1/2 domājamās daļas* (turpmāk tekstā OBJEKTS), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr.1098 nostiprināts Latvijas valstij, LR Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā, piederoša nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0500 017 3201, **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 017 3201, kopējā platība 4228 m<sup>2</sup>, 1/2 domājamā daļa.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt OBJEKTA vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2021.gada 15.februārī  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
1 600 EUR  
(viens tūkstotis seši simti euro).**

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013, p.2.1.11.).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Vērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Ar cieņu,

SIA „Dzietis” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
SECINĀJUMI.....	16

### **PIELIKUMI (kopijas)**

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes plāni;
- 3.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 5.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Silenes ielas rajonā Daugavpilī ½ domājamās daļas tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

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

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

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Zemes vienība Silenes ielas rajonā Daugavpilī.
Kadastra numurs	0500 017 3201
Zemes vienības kadastra apzīmējums	0500 017 3201
Īpašumtiesības	Uz 2020.gada 11.jūnijas bezmantnieka mantas nodošanas – pieņemšanas akts Nr.63/2020 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,1378 ha.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2021.gada 15.februārī
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1
Visa īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2021.	1006 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	4228 m <sup>2</sup> - t.sk. aramzeme – 4228 m <sup>2</sup> .
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- četrstūra forma, reljefs- samēra līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Nav.
Labiekārtojums	Nav.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma plānotās (atļautās) teritorijas izmantošanas karti, zemes vienība atrodas jauktas apbūves teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Pagaidu atļautā zemes izmantošana – zeme zem sakņu dārziem (kods 0502).
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve.
Apkārtne, piebraukšana	Objekts atrodas Daugavpils pilsētas nomales rajonā Liginišķi netālu no Liginišķu kapiem pie Daugavpils pilsētas robežas. Piekļuvi nodrošina grantēts piebraucamais ceļš.
Piezīmes	Zemes vienība laiku netiek ekonomiski pamatoti izmantota un nav sakopta.

## EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

### 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:

- 1) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- 2) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 3) 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 izmantošana dzīvojamās mājas apbūvei.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

*Situācijas raksturojums līdz 2020. gada 12. martam (ārkārtas stāvokļa izsludināšanās Latvijas Republikā)*

Pēdējā gada laikā aktivitātes pieaugums vērojams tikai atsevišķos tirgus segmentos, kur attiecīgi nedaudz pieaugušas nekustamo īpašumu cenas. Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa- labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa- piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Pieprasījums pēc zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). Analizējot zemes tirgu perspektīvā un izvērtējot valsts ekonomiskās attīstības prognozes, nozares eksperti uzskata, ka cenu līmenis tuvāko gadu laikā saglabāsies relatīvi nemainīgs

(nepazemināsies, bet arī nepieaugs). Zemes gabala platība, novietojums un izmantošanas veids ir būtisks objekta cenas ietekmējošs faktors. Likvidākie objekti bieži tiek pārdoti nepubliskajā tirgū. Pieprasītas tiek vidēja lieluma platības. Tādejādi, viena kvadrātmetra vidējās cenas definēšana un izteikšana šajā tirgus segmentā faktiski ir nosakāma tikai teorētiski. To cena pašlaik svārstās vidēji no 0,5 EUR/m<sup>2</sup>, līdz pat 2,5 EUR/m<sup>2</sup>, pircēji ir gatavi to maksāt, ņemot vērā zemes vienības rakstorojošo iepriekšminēto faktoru īpatsvaru. Darījumi ar lielas platības zemes vienībām ir ļoti reti.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTĀ raksturojošos faktoros, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā vidējas/ierobežotas.

Kopš 2020.gada marta, kad pasaulē ir pasludināta „globālā pandēmija”, ir iestājies samērā liels saspringums par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Šajā strauji mainīgajā situācijā nav prognozējams, vai izmaiņas būs īstermiņa vai ilgtermiņa un pastāv tirgus risks, ka līdzšinējais līdzsvars tirgū varētu mainīties. Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirkspējās mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

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

- Objekts atrodas Daugavpils pilsētas nomalē netālu no Liginīšķu kapiem;
- piekļuvi nodrošina grantēts piebraucamais ceļš apmierinošā stāvoklī;
- zemes vienību reljefs- samēra līdzens, konfigurācija- četrstūris;
- zemes vienība nav nodrošināta ar inženierkomunikācijām;
- zeme nav norobežota, nav sakopta un labiekārtota;
- zemes vienības izmantošanas veids- zemes vienība atrodas jauktas apbūves teritorijā;
- apkārtējā sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji;
- zeme ir kopīpašumā.

### **Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības 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;
- 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 nesenu 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 analizē, 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 analizē. 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 atmetas 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 izmaksām. 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 izvēlētajās 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 lietojamus 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 būvzmaksas.

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.



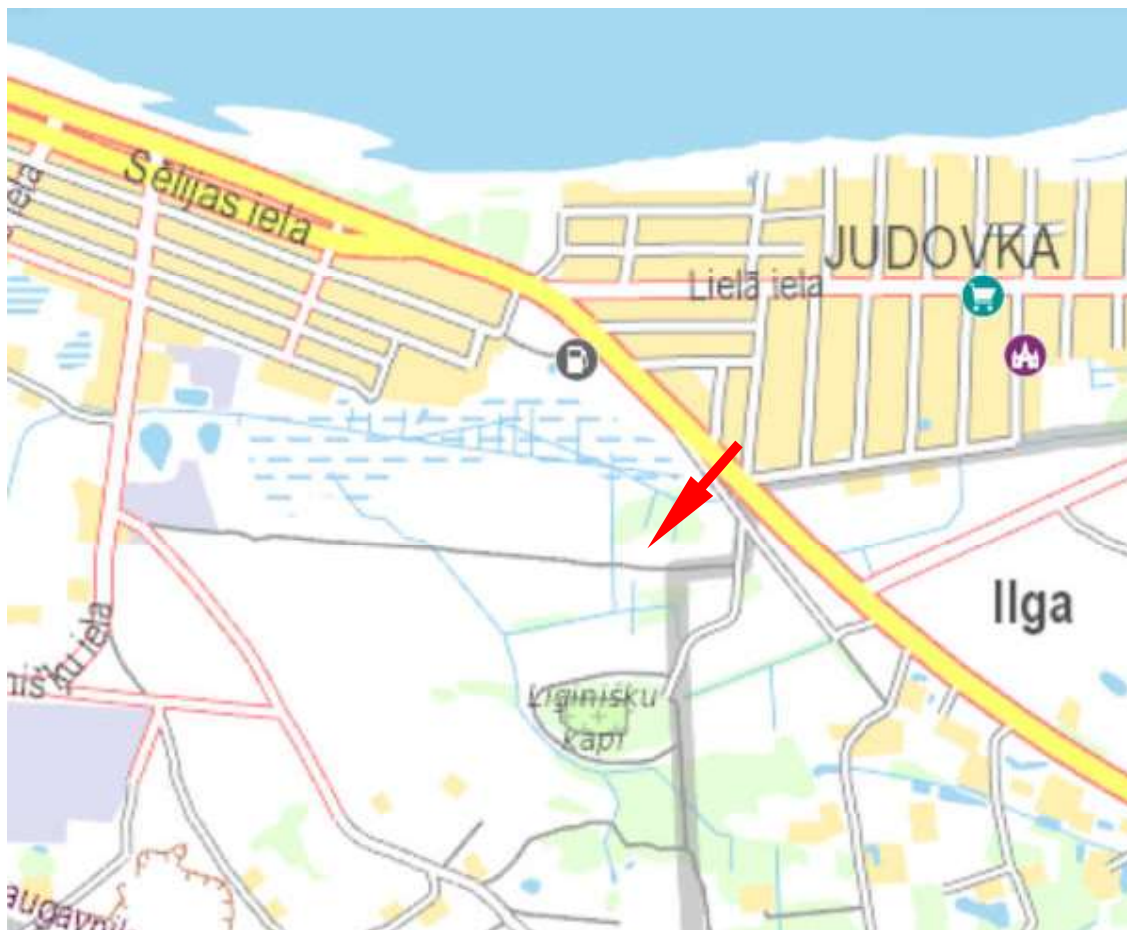
## VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 zemes nomas tirgus Daugavpilī un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



(avots: <http://www.balticmaps.eu/>)

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienības (avots: kadastrs.lv)



2.,3.attēls. Zemes vienība



**4.,5.attēls. Zemes vienība**



**6.,7.attēls. Zemes vienība**



**8.,9.attēls. Zemes vienība**

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas- pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.




Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:


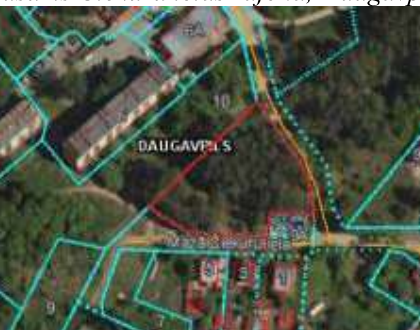
- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

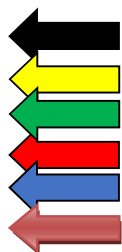
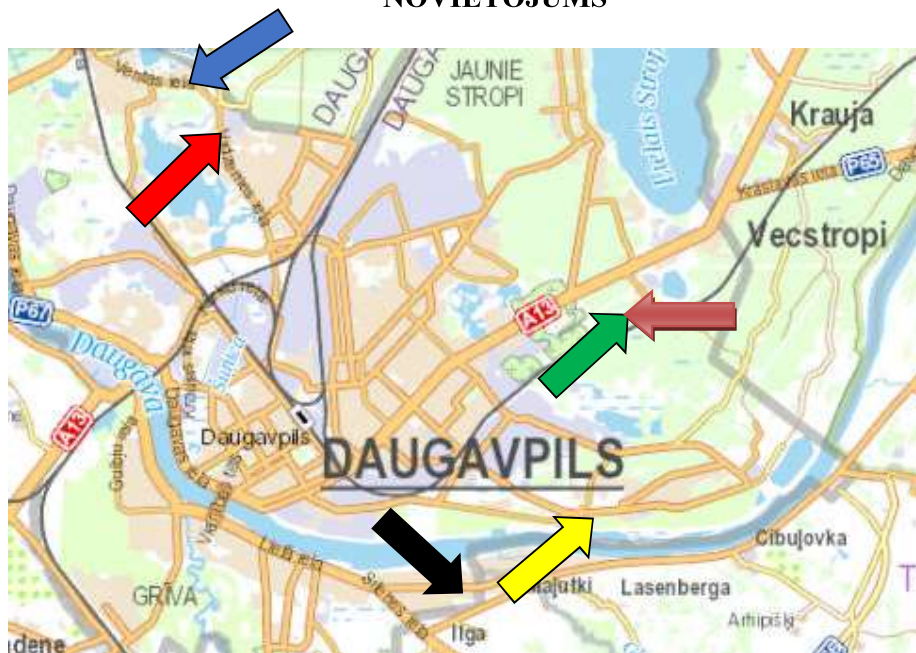
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

## Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Nometņu ielā 124L, Daugavpilī</i></p> 	<p>Zemes īpašums Nometņu ielā 124L, Daugavpils mikrorajona Ruģeļi, Daugavas upes krastā, kadastra Nr.0500 021 0329, kopplatība 1462 m<sup>2</sup>. Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem – 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 (kods 0501), labs asfaltēts piebraucamais ceļš. Darījums noticis pa daļām 03.06.2019. un 04.06.2019., pārdošanas cena: 1500 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Čiekuru ielā 10, Daugavpilī</i></p> 	<p>Zemes īpašums Čiekuru ielā 10, Daugavpilī, kadastra Nr.0500 025 0508, kopplatība 6274 m<sup>2</sup>. Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem – 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 (kods 0501), grantēts piebraucamais ceļš. Viens īpašnieks. Pārdota pa daļām 26.06.2020. un 02.07.2020. par 6000 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.3: Īpašums Vidzemes ielā 93K, Daugavpilī</i></p> 	<p>Zemes īpašums Vidzemes ielā 93K, Daugavpils mikrorajonā Vidus Pogulanka, kadastra Nr.0500 037 1119, kopplatība 3268m<sup>2</sup>. Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem – 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 (kods 0501), labs piebraucamais ceļš. Darījums noticis 08.05.2019., pārdošanas cena: 7000 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.4: Īpašums Ventas ielā 2R, Daugavpilī</i></p>	<p>Zemes īpašums Ventas ielā 2R, Daugavpils mikrorajonā Vidus Pogulanka, kadastra Nr.0500 037 2726, kopplatība 3581m<sup>2</sup>. Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem – 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 (kods 0501), labs piebraucamais ceļš. Darījums noticis 09.10.2020., pārdošanas cena: 5000 EUR.</p>

	
<p><i>Objekts Nr.5: Īpašums Čiekuru ielas rajonā, Daugavpilī</i></p> 	<p>Zemes īpašums Čiekuru ielas rajonā, Daugavpilī, kadastra Nr.0500 025 0505, kopplatība 2920m<sup>2</sup>. Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem – 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 (kods 0501), grantēts piebraucamais ceļš. Viens īpašnieks. Pārdota pa daļām 30.06.2020. un 02.07.2020. par 2500EUR.</p>

### NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



- ← Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmo objektu nr.3 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmo objektu nr.4 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.5 atrašanās vieta

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti				
	Silenes ielas rajons	Nometņu iela 124L, Daugavpils	Čiekuru iela 10, Daugavpils	Vidzemes iela 93K, Daugavpils	Ventas iela 2R, Daugavpils	Čiekuru ielas rajons, Daugavpils
Darījuma datums	15.01.2021	04.06.2019	02.07.2020	08.05.2019	09.10.2020	02.07.2020
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs (apbūvēta/nav apbūvēta)	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Īpašuma juridiskais statuss	divi īpašnieki	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	daudzstūra forma	četrstūra forma	daudzstūra forma	trīsstūra forma	trīsstūra forma	daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	4228	1462	6274	3268	3581	2920
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1500	6000	7000	5000	2500
Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR		1,03	0,96	2,14	1,40	0,86
<b>Pamatkorekcijas</b>						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		-10	-10	-10	-10	-10
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		-10	-10	-10	-10	-10
Pamatkorekcijas koeficients		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>		<b>0,92</b>	<b>0,86</b>	<b>1,93</b>	<b>1,26</b>	<b>0,77</b>
<b>Komunikācijas</b>						
* ūdensapgāde (pilsētas)	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija (pilsētas)	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
<b>Zemes lietošanas mērķis</b>						
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-	-
* cits	X	X	X	X	X	X
<b>Korekcijas</b>						
Korekcija uz objekta izvietojumu pilsētā		-10	-10	-20	-20	-10
Korekcija uz apkārtni		-5	-5	-3	0	-5
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		-10	-10	-10	-10	-10
Korekcija uz īpašuma platības ietekmi uz cenu		-10	5	-3	-2	-3
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	3	3	3	3
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0	0
Korekcija uz labekārtojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz sabiedriskā transporta pieejamību		0	0	0	0	0
Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām		-5	-5	-5	-5	-5
Citas korekcijas		0	0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumiem		0	0	0	0	0
Korekcija par reģistrētiem apgrūtinājumiem		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-40	-22	-38	-34	-30
Korekcijas koeficients		0,60	0,78	0,62	0,66	0,70
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošana cena, EUR	0,76	0,55	0,67	1,20	0,83	0,54
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>3213,28</b>					
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>3200</b>					

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m<sup>2</sup> cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība ir 0,76 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29424877).

Zemes vienības Silenes ielas rajonā Daugavpilī, tirgus vērtības aprēķins:

$$4228\text{m}^2 \times 0,76\text{EUR}/\text{m}^2 = 3213,28 \text{ EUR, noapaļojot } 3200 \text{ EUR, kur}$$

4228m<sup>2</sup>– zemes vienību kopējā platība,  
0,76 EUR/m<sup>2</sup>– noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

Zemes vienības Silenes ielas rajonā Daugavpilī 1/2 domājamās daļas tirgus vērtības sastāv

$$3200 \text{ EUR} * 1/2 = 1600 \text{ EUR}$$

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības Silenes ielas rajonā Daugavpilī, ½ domājamās daļas novērtējumu 2021.gada 15.februārī ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 600  
(viens tūkstotis seši simti euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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 apmaksā 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.

SIA „Dzieti” neuzņemas atbildību par tādām iespējam nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

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

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR 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 vērtēšanas 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 vērtējamo 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

## Nodalījuma noraksts

**Daugavpils tiesa**

**Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 1098**

**Kadastra numurs: 05000173201**

**Silenes ielas rajonā, Daugavpils**

*Nodalījuma aktualizēts (22.01.2019., 400001381358) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver kopā 4228 (četri tūkstoši divi simti divdesmit astoņi) m <sup>2</sup> platību <i>Žurn. Nr. -408, lēmums 21.05.1997., tiesnesis Arvīds Skrinda</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001381358)</i>		4228 m <sup>2</sup>
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 05000173201). <i>Precizēts 22.01.2019., Žurn. Nr. 400001381358, tiesnese Ligita Multiņa</i>		4228 m <sup>2</sup>
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Daugavpils pilsētas zemes komisijas 1996. gada 04. jūlija lēmuma Nr.6 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības [redacted], dzim [redacted] [redacted] un [redacted] personas kods [redacted] [redacted] un [redacted] dzim [redacted] [redacted] 1951. gada 27. jūnija Daugavpilī, personas kods [redacted] [redacted] zemes gabalu bez novērtējuma, - katram 1/2 (vienā otrā) domājamā daļā <i>Žurn. Nr. -408, lēmums 21.05.1997., tiesnesis Arvīds Skrinda</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2, 1.3 (400001381358)</i>	1/2; 1/2	
1.1. Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted]	1/2	
1.2. Īpašnieks: [redacted], personas kods [redacted]	1/2	
1.3. Pamats: Daugavpils pilsētas zemes komisijas 1996.gada 4.jūlija lēmums Nr.6. <i>Precizēts 22.01.2019., Žurn. Nr. 400001381358, tiesnese Ligita Multiņa</i>		
2.1. Persona [redacted], personas kods [redacted]. Īpasuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1/2	
2.3. Pamats: 2020.gada 11.jūnija bezmantinieka mantas nodošanas – pieņemšanas akts Nr.63/2020. <i>Žurn. Nr. 300005212302, lēmums 01.10.2020., tiesnesis Juris Taukulis</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - [redacted], personas kods [redacted], nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu un piekrit valstij. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005212302)</i>		
1.2. Pamats: 2019.gada 16.janvāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.305. <i>Žurn. Nr. 300004768362, lēmums 18.01.2019., tiesnese Ligita Multiņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005212302)</i>		
2.1. Dzēsta atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr.1.2 (žurnāla Nr.300004768362, 17.01.2019). Pamats: 2020.gada 11.jūnija bezmantinieka mantas nodošanas – pieņemšanas akts Nr.63/2020. <i>Žurn. Nr. 300005212302, lēmums 01.10.2020., tiesnesis Juris Taukulis</i>		

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamiem dabas teritorijām vai mikrolietumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <http://ozols.daba.gov.lv>

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 02.10.2020. 10:26:12.

Maksa par informāciju iekšēta Jūsu rēķinā.

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



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
05000173201	Silenes ielas rajonā	1006	1098	Daugavpils

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastra (EUR):	1006
Kopplatība:	0.4228
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1268 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1268 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
05000173201	1/1	1006	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1006
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4228
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1268 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4228
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4228
t.sk. Aramzemes platība:	0.4228
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Ījavu 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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem	0502	0.4228	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.1378	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērniecības	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Viktors Kravcovičs	05.08.1996

Reģistrētās atzīmes:

**Ipašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Ipašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
[redacted]	[redacted]	1/2	fiziska persona	05000173201	-
90000014724	Finanšu ministrija	1/2	valsts	05000173201	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Daugavpils pilsētas zemesgrāmata	01.10.2020	-
Daugavpils pilsētas zemesgrāmata	21.05.1997	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	19.12.2011	8.2-3.2/15	Daugavpils pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	05.02.1997	-	VZD Daugavpils nodalnes Mērniecības birojs
Lēmums par ipašuma tiesību atjaunošanu	07.07.1996	6-1.8	Daugavpils pilsētas zemes komisija
Atzinums par ipašuma tiesību atjaunošanu	04.07.1996	6	Daugavpils pilsētas Zemes komisija

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