

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
ZEMESGABALA UN APBŪVES
ŠAURĀ IELĀ 18, DAUGAVPILĪ
(KAD.NR. 0500 005 2818)
NOVĒRTĒJUMS**



**DAUGAVPILS,
ŠAURĀ IELA 18**

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L9397/ER/2021

Valsts SIA Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma, ko veido zemesgabals ar kopējo platību 0,0668 m² (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto), uz kura atrodas ēku (būvju) īpašums/ administratīva ēka un divas garāžu ēkas (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto) Šaurā ielā 18, Daugavpilī ar kadastra numuru 0500 005 2818, novērtēšanu.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējuma mērķis – objekta vērtības noteikšana saskaņā ar finanšu piedāvājumu N-178 par īpašumu novērtēšanu pirms publiskās izsoles.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminēto īpašumu kopējā tirgus vērtība 2021. gada 09. aprīlī ir:

EUR 29 500 (divdesmit deviņi tūkstoši pieci simti euro).

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāv vērtēšanas brīdī. Vērtētājs neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Vērtība noteikta ņemot vērā tirgus datus un situāciju līdz 2020.gada martam. Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās "globālās pandēmijas", uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Vērtēšanas brīdī vīrusa COVID-19 izplatības rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā to, ka notikumu attīstība ir strauji mainīga, vērtēšanas brīdī pastāv daudzas nenoteiktības, nav precīzi prognozējamās ekonomiskās sekas un to ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu.

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu 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 (p.2.1.11).

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

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA „Eiroeksperts”
Valdes loceklis

Vilis Žuromskis

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

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	3
Noteiktās vērtības.....	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	4
Zemes gabala raksturojums.....	5
Apbūves identifikācija.....	6
Novietojuma shēma un zemes robežas.....	7
Foto fiksācija	8
Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	13
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām	13
Apbūves raksturojums.....	13
Vērtības aprēķins	15
Tirgus vērtības definīcija	15
Labākā un efektīvākā izmantošana	15
Tirgus situācijas raksturojums	15
Izvēlētas vērtēšanas pieejas.....	18
Vērtību ietekmējošie faktori	18
Objekta tirgus vērtības noteikšana.....	18
Vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	21
Slēdziens	25
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	26
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	26
Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju.....	26
PIELIKUMS.....	27

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	Adrese/kadastra Nr.	Šaurā ielā 18, Daugavpilī ar kadastra numuru 0500 005 2818
	Īpašnieks	Latvijas valsts, Zemkopības ministrija, reģistrācijas numurs 90000064161.
	sastāvs	Nekustamais īpašums – zemes vienība 668 m ² platībā ar kadastra numuru 05000052818 un apbūve – - administratīvā ēka ar kopējo platību 116,8 m ² (kadastra apz. 0500 005 2818 001); - garāžas ēka ar kopējo platību 82,9 m ² (kad. apz. 0500 005 2818 002); - garāžas ēka ar kopējo platību 11,1 m ² (kad. apz. 0500 005 2818 003). <i>Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka.</i>
Vērtēšanas datums		2021. gada 09. aprīlī
Vērtējuma pasūtītājs		Valsts SIA Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt objekta tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Vērtības noteikšana saskaņā ar finanšu piedāvājumu N-178 par īpašumu novērtēšanu pirms publiskās izsoles.
Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Īpašuma tiesības nostiprinātas Daugavpils tiesas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5567. Pamats: 2001. gada 25. janvāra Daugavpils pilsētas domes lēmums Nr.66, 2001. gada 3. janvāra LR Zemkopības ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.7.3/13, 1968. gada 27. jūnija akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, 2000. gada 20. novembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka.</i>
	uz apbūvi	Īpašuma tiesības nostiprinātas Daugavpils tiesas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5567. Pamats: 2001. gada 25. janvāra Daugavpils pilsētas domes lēmums Nr.66, 2001. gada 3. janvāra LR Zemkopības ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.7.3/13, 1968. gada 27. jūnija akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, 2000. gada 20. novembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka.</i>
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Noslēgtais telpu nomas līgums: - Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. Vz/a – 2013, vienošanās Nr. 2 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 un vienošanās Nr. 3 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 ar termiņi līdz 31.12.2022 telpām 68,3 m ² telpu grupai ar kad apz. 0500 005 2818 001 001.
	hipotēka	Nav ierakstu
	 citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Zemesgabalam Nav ierakstu VZD Kadastrā: Zemesgabalam Nav ierakstu
	citi	Nav ierakstu.
Atļautā izmantošana		Komerccarbības objektu apbūves teritorija (saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu 2019.- 2031. gadam) un komerccarbības objektu apbūve.
Esošais izmantošanas veids		Ēka tiek izmantota daļēji - viena telpu grupa ir iznomāta frizieru pakalpojumu sniegšanai un otrās telpu grupas telpām ir nepieciešams iekštelpu remonts.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Komerccarbības objektu apbūve.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2021. gada 09. aprīlī
Apskati veica		Vērtētāja asistente Iveta Elksne.

Noteiktās vērtības


	Vērtība, EUR
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība	29 500

Īpašie pieņēmumi	<p>Vērtētājiem ir iesniegts esošais nomas līgums Nr. Vz/a – 2013, vienošanās Nr. 2 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 un vienošanās Nr. 3 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 ar termiņi līdz 31.12.2022, izvērtējot visus apstākļus un iesniegto nomas līgumu, vērtētāji secina, ka esošais nomas līgums aprēķinos tiek pielietots, tas atbilst nomas tirgus situācijai.</p> <p>Ēkas daļai ir nepieciešams veikt telpu kosmētisko remontu, tādēļ aprēķinātā vērtība ir pie nosacījuma, ka ēkā ir veikti atbilstoši ieguldījumi, izstrādāts un akceptēts rekonstrukcijas būvprojekts, ēka pēc būvniecības darbu pabeigšanas nodota ekspluatācijā, kā arī veikta ēkas datu aktualizācija LR VZD kadastra informācijas sistēmā.</p> <p>Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas, ka dabā neeksistējošās apbūves ierakstu dzēšanai no Kadastra un Zemesgrāmatas nepastāv ierobežojumi, tas ir veikts.</p>
Papildus informācija	

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais objekts atrodas Daugavpils pilsētas Jaunbūves rajona nomalē, ar labām piebraukšanas un stāvvietas iespējām. Sabiedriskā transporta pietura atrodas aptuveni 20 m attālumā, aptuveni 200 – 300 m attālumā no tirdzniecības centra "Beta".
Apkārtnē apbūve	Vērtējamais objekts atrodas labā atrašanās vietā. Apkārtnē administratīvās ēkas, daudzdzīvokļu ēkas, pilsētas centrālais atpūtas parks, darījuma un pakalpojumu iestādes, sabiedriskās nozīmes objekti, u.c. apbūve. Piebraucamie ceļi klāti ar asfalta segumu. Kopumā vērtējamā objekta novietojums ir labs.
Piebraukšana	Piebraukšana objektam pa asfalta seguma ceļiem.
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta kustību uz pilsētas centra kvartāliem un mikrorajoniem nodrošina sabiedriskais autobusu un tramvaju transports. Sabiedriskā autobusu un tramvaja pieturas atrodas 50 - 100 m attālumā no vērtējamā objekta.

Zemes gabala raksturojums

Kadastra apzīmējums:	05000052818				
Platība:	668 m ² (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto)				
Atrašanās vieta					
Zemesgabala lietošanas mērķis saskaņā ar VZD Kadastru:	Komerccdarbības objektu apbūve – 668 m ²				
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?				Jā	
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	<input checked="" type="checkbox"/>	Stūra	<input type="checkbox"/>	Iekškvartāls
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	<input checked="" type="checkbox"/>	Cits (norādīt, kāds)		
Inženierkomunikācijas	Citas (norādīt, kādas)				
Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Pieslēgums pie pilsētas inženierkomunikācijas			
Apkure	<input checked="" type="checkbox"/>	Pieslēgums pie gāzes apgādes inženierkomunikācijas			
Ūdensapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Pieslēgums pie pilsētas inženierkomunikācijas			
Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>	Pieslēgums pie pilsētas inženierkomunikācijas			
Zemes gabala raksturojums:					
Reljefs	Līdzens				
Forma	Neregulārs				
Izskats	Apbūvēts zemes gabals. Pieguļoša zemes vienības teritorija ar grants segumu.				
Grunts apstākļi	Nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni				
Apzaļumojums	Zālājs				
Nožogojums:	Nav fiksēts				
Apkārtnes uzlabojumi					
Piebraucamie ceļi/ielas	Asfaltēti no Šaurā ielas, pagalma teritorijā – grants segums.				
Ietves	Ir (bruģa seguma kājāmgājēju ietves)				
Ielu apgaismojums	Ir (ielu un teritorijas apgaismojums)				
Apstādījumi	ir (zālājs)				
Notekūdeņu kanalizācija	ir (izveidota saskaņā ar LR likumdošanas normatīviem)				

Papildus piezīmes par zemes gabalu:

Saskaņā ar Daugavpils teritorijas plānojumu Daugavpils pilsētas teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, zemes gabals atrodas jaukta centra apbūves teritorijā.

Kommercdarbības objektu
apbūves teritorija



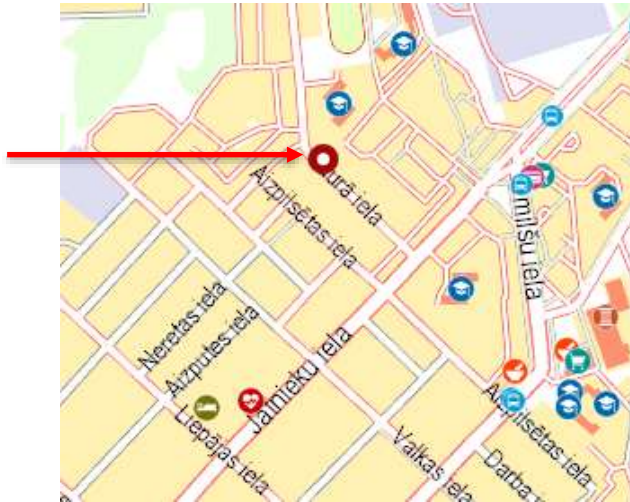




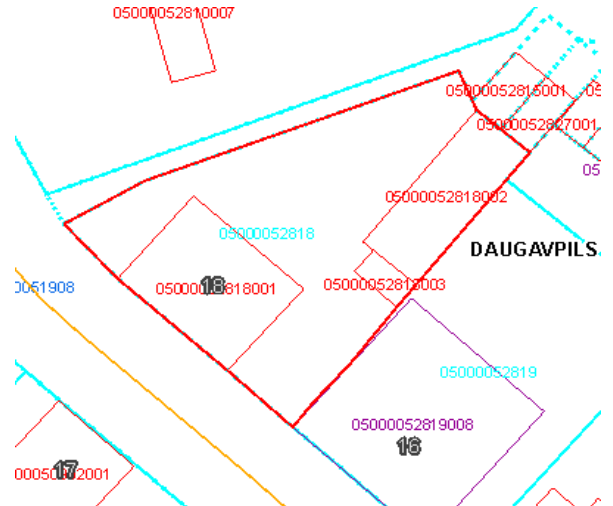
Apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m ²			Patvalīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Platība būves kadastrālās uzmērīšanas lietā	www.kadastrs.lv	Zemesgrāmatā		
Vērtējamā apbūve							
administratīva ēka	0500 005 2818 001	1	116,8				
Garāžu ēka	0500 005 2818 002	1	82,9				
Garāžas ēka	0500 005 2818 001	1	11,1				
Celtnes/būves, kas aprūrina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā)							
Nav							

Novietojuma shēma un zemes robežas



Avots: <https://www.balticmaps.eu/lv>



Avots: Kadastrs.lv

Novērtējamā objekta atrašanās vieta Daugavpils pilsētas teritorijā

Funkcionālais zonējums, saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu 2019.- 2031. gadam



Foto fiksācija



Vērtējamais objekts - zemes vienības un ēku (būvju) īpašums Šaurā ielā 18, Daugavpilī.



Skats uz vērtējamo objektu – administratīvo ēku.



Skats uz vērtējamo objektu no pagalma puses.



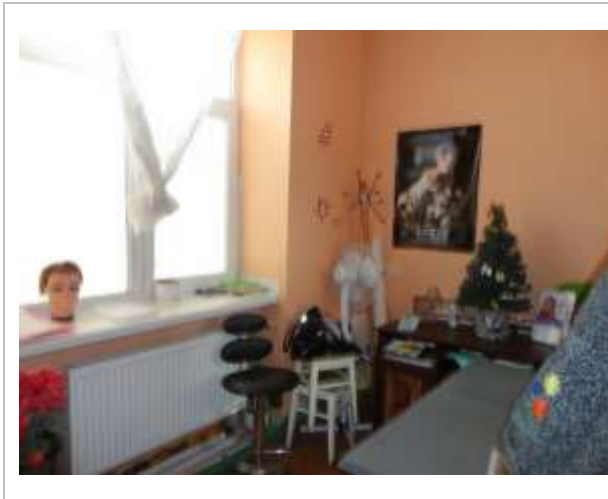
Skats uz vērtējamā objekta iekštelpām – frizētavas telpām.



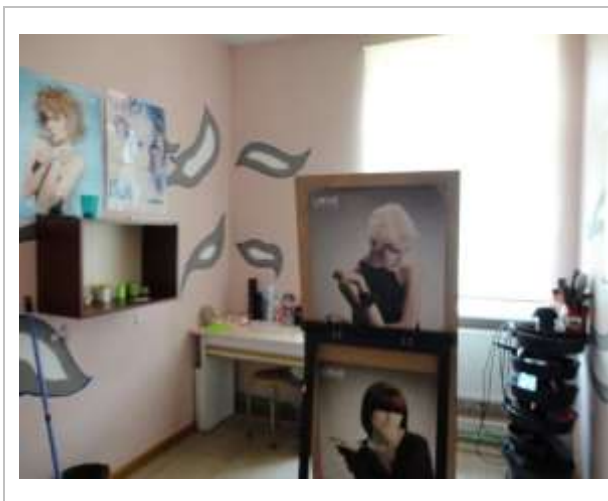
Skats uz vērtējamā objekta iekštelpām – frizētavas telpām.



Skats uz vērtējamā objekta iekštelpām – frizētavas telpām.



Skats uz vērtējamā objekta iekštelpām – frizētavas telpām.



Skats uz vērtējamā objekta iekštelpām – frizētavas telpām.



Skats uz vērtējamā objekta divām ieejām un otrās telpu grupas iekštelpām.



Skats uz vērtējamā objekta divām ieejām un otrās telpu grupas iekštelpām/ sanitārtehnisko telpu un apkures telpu.



Skats uz vērtējamā objekta apkures telpu.



Skats uz vērtējamā objekta iekštelpām.



Skats uz vērtējamo objektu/teritoriju un garāžu ēkām.



Skats uz vērtējamo objektu - iekšpagalmu un garāžu ēkām.



Skats uz vērtējamo objektu.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Zemes robežu plāns.
- Būvju tehniskās inventarizācijas lietas.
- Nomas līgums Nr. Vz/a – 2013, vienošanās Nr. 2 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 un vienošanās Nr. 3 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 ar termiņu līdz 31.12.2022.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Nekustamais īpašums – zemes vienība 668 m² platībā ar kadastra numuru 05000052818 un apbūve –
- administratīvā ēka ar kopējo platību 116,8 m² (kadastra apz. 0500 005 2818 001);
- garāžas ēka ar kopējo platību 82,9 m² (kad. apz. 0500 005 2818 002);
- garāžas ēka ar kopējo platību 11,1 m² (kad. apz. 0500 005 2818 003).

Īpašnieks:

Latvijas valsts, Zemkopības ministrija, reģistrācijas numurs 90000064161.

Īpašuma tiesības nostiprinātas:

Īpašuma tiesības nostiprinātas Daugavpils tiesas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 5567.

Pamats: 2001. gada 25. janvāra Daugavpils pilsētas domes lēmums Nr.66, 2001. gada 3. janvāra LR Zemkopības ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.7.3/13, 1968. gada 27. jūnija akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, 2000. gada 20. novembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā.

Informācijas avots: zemesgrāmatas datorizdruka.

Apgrūtinājumi:

Zemesgrāmatā: Nav ierakstu.

VZD Kadastrā: Nav ierakstu.

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Apbūves raksturojums

Administratīvā ēka ar kopējo platību 116,8 m² (kadastra apzīmējums 0500 005 2818 001).

Funkcionālais pielietojums:

Ēka tiek izmantota daļēji - viena telpu grupa ir iznomāta frizieru pakalpojumu sniegšanai un otrās telpu grupas telpām ir nepieciešams kosmētiskais remonts, uz vērtēšanas dienu netiek izmantotas.

Tehniskais stāvoklis:

Vērtējamās apbūves ekspluatācija ir uzsākta 1965. gadā.

Apskates brīdī ēka tiek izmantota sekojoši:

- *Telpu grupā ar kopējo platību 84,8* (kad.apz. 05000052818001001) atrodas frizētava ar platību 68,3 m² (nav iekļautas pagraba stāva telpas 16,5 m²), kur ir noslēgts nomas līgums Nr. Vz/a – 2013, vienošanās Nr. 2 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 un vienošanās Nr. 3 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 ar termiņu līdz 31.12.2022.

Vērtētājiem ir iesniegts esošais nomas līgums Nr. Vz/a – 2013, vienošanās Nr. 2 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 un vienošanās Nr. 3 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 ar termiņu līdz 31.12.2022, izvērtējot visus apstākļus un iesniegto nomas līgumu, vērtētāji secina, ka esošais nomas līgums aprēķinos tiek pielietots, tas atbilst nomas tirgus situācijai.

- *Telpu grupa ar kopējo platību 32,00* (kad.apz. 05000052818001002) netiek izmantota, nepieciešams iekštelpu kosmētiskais remonts.

Ēkas daļa, kas tiek izmantota komercdarbībā ir uzskatāmi labā tehniskā stāvoklī - veikts iekštelpu kosmētiskais remonts. Ēkas telpu daļā, kas netiek izmantota, iekštelpu stāvoklis raksturojams, kā apmierinošs, nepieciešams iekštelpu remonts.

Labiekārtojums: elektroapgāde – centralizētā, aukstā ūdens padeve, kanalizācija, apkure – centralizētā, apsardzes un ugunsdrošības signalizācija, interneta tīkls.

Ēkas parametri:

Kadastra apzīmējums	0500 001 0102 005
Apbūves laukums, m ²	134,3
Tilpums, m ³	530
Kopējā ēkas telpu platība, m ² , t.sk.	116,8
Iznomājamā telpu platība	68,3
Griestu augstums, m	no 2,70 līdz 3,20

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas	Silikātķieģelis
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumts	Azbestcements
Grīdas	Betona, flīžu, linoleja, lamināta, koka
Logi	Daļēji stiklojums PVC rāmjos, daļēji – stiklojums koka rāmjos,
Durvis	Ārdurvis – koka, stiklojums PVC rāmjos, koka, metāla, koka, iekšdurvis - koka
Apdare	Ārējā – dekoratīvais apmetums; Iekšējā – tapetes /krāsojumu; ģipškartons ar krāsojumu, flīžu, piekarināmie griesti/krāsojums.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.

Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.

Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.

Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesāņemot vērtētāja rakstisku atļauju.

Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.

Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.

Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.

Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.

Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

Izvērtējumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.

Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.

Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Pašreizējā reakcija uz COVID-19 nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti, ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko COVID-19 varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu 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 (p.2.1.11).

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.19.1).

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4).

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, tiek secināts, ka labākais izmantošanas veids pašreizējā tirgus situācijā vērtējamam Objektam ir komercdarbības telpu objektu apbūve.

Tirgus situācijas raksturojums

Salīdzinoši ar apkārtējiem novadiem, nekustamo īpašumu tirgus Daugavpils pilsētā uzskatāms par aktīvu Latgales reģiona mērogā, savukārt īpašumu segmentu attīstības tendences un cenu dinamika 2020. gadā, vērtējama kā nestabila. Gan apbūves telpu, gan ražošanas telpu, noliktavu telpu, administratīvo telpu, tirdzniecības īpašumu u.c. īpašumu grupās, ir vērojama liela cenu atšķirība, uz kuru balstoties, kā noteiktu ekvivalentu - vidējai viena kvadrātmetra cenai, katram īpašuma segmentam izteikt faktiski nav iespējams. Bez būtiskākajiem noteicošajiem faktoriem (īpašuma atrašanās vieta, platība, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikāciju nodrošinājums, apbūves stāvu skaits, izvietojums ēkā, u.c.), lielu ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu atstāj gan makroekonomiskie, gan mikroekonomiskie rādītāji, tsk. gan banku sektora ietekme un risku izvērtējumi, gan nodokļu politika, darbaspēka vide, investīciju plūsmas piesaistes iespēja u.c. tieši un netieši ietekmējošie faktori. Latgales reģions (tai skaitā Daugavpils pilsēta), tiek nereti uzskatīts, kā depresīvais reģions, ar samērā vāju investīciju plūsmas piesaistes apriti, ES fondu apgūšanas politiku u.c faktoriem, tomēr arī šeit aktivitātes nekustamo īpašumu tirgū norisinās.

Zemes īpašumu tirgus:

Zemes īpašumu segmenta attīstība pārskata periodā 2018. gada pēdējos ceturkšņos – 2019. gadā, Daugavpils pilsētā raksturojama kā nestabila. Salīdzinoši ar 2017. gada pēdējiem ceturkšņiem 2018. gada pirmajiem ceturkšņiem, būtiskas izmaiņas šī segmenta tirgus aktivitātē un cenu līmeņa ziņā, nav vērojamas. Augstākais pieprasījums ir pēc Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes gabaliem, kā arī īpašumiem, kuriem piekrītošais zemes gabals ir lietošanā (līdz šim tiek nomāts). Ņemot vērā, Valsts

zemes dienesta, Kadastra reģistra datus par notikušajiem darījumiem un darījumu dinamiku, kā arī datus no esošajiem piedāvājumiem varam secināt, ka augstākās cenas privātmāju apbūves sektorā ir zemes gabaliem Vecstropu, Jauno Stropu, Mežciema, Viduspoguļankas, kā arī Ruģeļu un Jaunbūves mikrorajonos. Dārgākie šī segmenta zemes gabali, izvietoti blakus, vai arī netālu no ūdenstilpnēm (upēm, ezeriem, mākslīgi radītiem ezeriem no izstrādātiem grants karjeriem). Šādu zemes gabalu cenas atšķirība ir ļoti ievērojama, 6 - 7 EUR/m², līdz pat 28 - 32 EUR/m². Galvenais noteicošais cenas faktors ir atrašanās vieta blakus ūdenskrātuvei, zemes gabala platība, pieejamais inženierkomunikāciju klāsts, apbūves pieejamais stāvu skaits, teritoriālā plānojuma zonējums u.c. faktori. Kaut arī uzskatāmi redzams, ka notikušie darījumi ir samērā maz, tomēr tie ir ļoti atšķirīgi, kā zemes gabalu fiziskajos raksturlielumos tā arī darījumu cenu ziņā uz vienu kvadrātmetru. Tādejādi, viena kvadrātmetra vidējās cenas definēšana un izteikšana šajā tirgus segmentā faktiski ir nosakāma tikai teorētiski.

Zemes gabaliem, kuri atrodas tālāk no ūdenstilpnēm, vai arī atrodas mikrorajonu teritorijā, cenas darījumos ir fiksētas sākot no 1,0 līdz pat 11,0 EUR/m², piedāvājumā sasniedzot cenu līdz pat 14,0 – 15,0 EUR/m². Neskatoties uz zemes īpašumu dažādību, var novērot situāciju, kad līdzīgiem īpašumiem cena piedāvājumos un darījumos, nereti atšķiras divas un vairāk reizes. Jāsecina, ka ļoti lielu ietekmi uz šādu īpašuma vērtību atstāj realizācijas laiks, kurā īpašnieks vēlas realizēt savu īpašumu, tādejādi daudziem zemes gabaliem ir piespiedu pārdošanas cenas ar mērķi ātrāk tos realizēt.

Industriālai apbūvei paredzētu zemes gabalu (noliktavu, ražošanas telpu apbūvei), saskaņā ar Valsts zemes dienesta, Kadastra reģistra datiem par notikušajiem darījumiem un darījumu dinamiku, kā arī ņemot vērā, datus, no esošajiem piedāvājumiem, secināms, ka cenas pilsētas robežās ir diapazonā no 1,0 – 12,0 EUR/m², un piedāvājumos sasniedz līdz pat 20,0 - 25,00 EUR/m².

Zemēm Daugavpils mikrorajonos, cenas ir robežās no 1,00 līdz pat 7,00 EUR/m². Savukārt zemes gabaliem, kas izvietoti pilsētas centra tuvumā (Piena kombināta apkārtnē, pilsētas galveno maģistrālo starp-mikrorajonu apvedceļu apkārtnē, vai arī centra robežās, cenas var sasniegt līdz pat 30,00 EUR/m² un vairāk.

Šādiem zemes gabaliem būtisks cenu ietekmējošākais faktors ir inženierkomunikāciju nodrošinājums, vai arī iespēja un izmaksas kas saistītas, lai pieslēgtos pilsētas inženierkomunikāciju tīkliem, piebraucamie ceļi loģistikas vajadzībām, platība, teritorijas un apbūves pieļaujama atļautais sastāva izmantošanas veids.

Komerčiālai apbūvei (biroju, tirdzniecības ēku, atpūtas kompleksu u.c. ēku) paredzētu zemes gabalu cenu diapazons pilsētas robežās darījumos vērtējams no 2,5 EUR/m², līdz pat 40,0 EUR/m², un piedāvājumā sniedzas ar cenu pat līdz 70 EUR/m².

Daugavpils mikrorajonos šādu zemes īpašumu cena ir robežās no 2,5 līdz 15,0 EUR/m², ar atsevišķiem ekskluzīvu zemes gabalu darījumu izņēmumiem līdz pat 40,0 EUR/m², savukārt zemes gabali, kas izvietoti pilsētas centra robežās, cenas ir no 12,00 līdz 30,00 EUR/m², ar atsevišķiem ekskluzīvu zemes gabalu darījumiem līdz pat 40,00 EUR/m² un vairāk.

Kā būtiskākie cenu ietekmējošie faktori šādiem zemes gabaliem ir atrašanās vieta, atļautais izmantošanas veids, atļautais stāvu skaits apbūvei, zemes gabala platība, kā arī inženierkomunikāciju nodrošinājums un pieslēgšanās iespējas pie pilsētas centrālajiem tīkliem.

Būtiski uzsvērt, kad uzskatāmajā pilsētas centra daļā, šādu apbūves zemes gabalu darījumi ar lielākām platībām nenotiek, jo apbūves zemju šajā teritorijā faktiski nav. Dārgākie zemes gabali ir ar komerciāli veiksmīgu novietojumu mikrorajonā vai kvartālā, ar lielu transporta vai gājēju plūsmu. Savukārt lētākie zemes gabali ir īpašumi ar aprūtinājumiem, kas ierobežo izmantošanas iespējas.

Komerctelpu īpašumu tirgus:

Komerctelpu tirgus 2020. un 2021. gadā Daugavpilī raksturojams kā samērā stabils, salīdzinājumā ar pārskata iepriekšējo periodu 2018. gadu, bez būtiskām izmaiņām, vai arī ar nelielu tendenci nomas maksu samazinājumam uz ziemas mēnešu periodu. Stabilizējoties valsts ekonomiskajai situācijai, pieprasījums pēc telpām mēreni palielinās, tomēr secināms, ka biroju telpu piedāvājums nomā ir samērā plašs un cenas ir uzskatāmas par relatīvi zemām.

Viens no svarīgākajiem noteicošajiem faktoriem šī segmenta īpašumiem ir atrašanās vieta. Kā jebkura pilsēta, tai skaitā arī Daugavpils pilsēta ir iedalāma ekonomiski aktīvākās un pasīvākās gājēju un autotransporta plūsmās.

Telpas, kuras atrodas mazāk izdevīgā vietā (kvartālos) ar vāju satiksmes un kājāmgājēju plūsmu var iegūt nomā par ļoti zemām nomas maksām, neskatoties pat uz faktoru, ka telpas ir ar labu apdares kvalitāti. Nereti šādas telpas tiek iznomātas pilsētas centrā par 1,5 – 2,0 EUR/m² ar mērķi, lai telpas tiktu uzturētas un apmaksāts komunālais slogs, apsaimniekošanas un nodokļu izdevumi.

Nav mazsvarīgi atzīmēt, kad izteikts nomas telpu deficīts nav vērojams pat centrālajās un aktīvākajās tirdzniecības, biroju un salonu ielās, kā Ģimnāzijas iela, Viestura iela, Rīgas iela, Saules iela, un daļēji arī Cietokšņa un Alejas ielas, kur joprojām ir lielas iespējas potenciālajiem nomniekiem iegūt labas telpas par salīdzinoši zemu un izdevīgu cenu.

Ekonomiski aktīvāku zonu komercietelpu nomas cenas ir salīdzinoši augstākas, vidēji no 3,5 – 5,0 EUR/m², un sasniedz pat 12,0 – 14,0 EUR/m². Noteicošākie faktori ir stāva izvietojums, telpu plānojums, atsevišķa ieeja uz telpu grupu no ielas, apdares kvalitāte, komunikāciju slogs, u.c. faktori, kuri lielākā vai mazākā mērā ietekmē paredzēto uzņēmējdarbības veikšanu. Augstākās nomas maksas ir telpām, kuras izvietotas vietās ar intensīvāko gājēju un autotransporta plūsmu, ēku pirmajos stāvos, kā arī telpām, kurām ir atsevišķa ieeja. Piemēram, biroju telpas, kas izvietotas īpaši aktīvā pilsētas rajonā Rīgas ielā pretī kafejnīcu kompleksam "Vēsma", nomas maksa telpām ar mūsdienīgu kvalitatīvu apdari sasniedz pat 14,0 EUR/m². Turpretī divus kvartālus tālāk, kur gājēju plūsma ir pasīva, telpas tiek iznomātas par 2,0 – 3,0 EUR/m². Būtisks faktors, kas ietekmē telpu nomas maksas apmēru, ir iznomājamās lietderīgās telpu platības īpatsvars. Jo vairāk koplietošanas telpu (koridori, gaiteni, kāpņutelpas, priekštelpas utt.), jo nomnieka acīs īpašums ir nepievilcīgāks. Savukārt, jo vairāk īpašums ir piemērots potenciālā nomnieka darbības specifikai, jo pievilcīgāks īpašums.

Salīdzinoši mazs biroju telpu piedāvājums ir tirdzniecības platībās lielākajos tirdzniecības centros, kā piemēram "Ditton Nams", "SOLO" centrs, u.c. Viennozīmīga priekšrocība, telpām šādos apbūves kompleksos ir cilvēku plūsma, ko nodrošina kāds pārtikas ķēdes uzņēmums, kurš garantē citiem tirdzniecības centra nomniekiem regulāru pircēju plūsmu. Nereti biroju telpu nomas maksa šādos kompleksos, vidēja lieluma telpām līdz 30 - 50 m², ir 15 – 25 EUR/m² robežās, savukārt mazākām nomas platībām sasniedz līdz pat 35 – 40 EUR/m². Kā atsevišķi var izdalīt tirdzniecības-izklaides centru "Ditton Nams", kur vidēja apmeklētāju plūsma ko nodrošina komplekss sadarbībā ar saviem nomniekiem ir 15 000 – 18 000 apmeklētāji darbdienās, un līdz pat 23 000 - 25 000 apmeklētāju, brīvdienās un svētku dienās. Šī tirdzniecības kompleksa pieprasītākās telpas ar mazām platībām biroju vajadzībām var sasniegt pat vairāk par 35 – 40 EUR/m², kā arī tieši šajā segmentā vērojams telpu deficīts.

Telpām ar ļoti kvalitatīvu un mūsdienīgu apdares stāvokli pilsētas mikrorajonos ar intensīvu gājēju un autotransporta plūsmu cenas sasniedz pat 4,0 EUR/m² un vairāk, savukārt telpām ar vidēju apdares stāvokli vidēji 1,5 – 2,0 EUR/m² robežās.

Šī telpu segmenta nomas maksu ietekmējošs faktors mikrorajonos ir īpašuma apsaimniekošanas un komunālo maksājumu izdevumu apmērs. Šajā ziņā ekonomiskākiem telpu īpašumiem nomas maksas parasti ir augstākas.

Tirgus iedalāms gan privātajā sektorā, gan valsts un pašvaldību sektorā. Bieži vien, neskatoties uz dažādiem līgumos minētiem telpu nomas maksas atvieglojumiem nomniekam, pašvaldības un valsts sektora īpašumos telpu noma nereti sadārdzinās, apsaimniekošanas izdevumu dēļ. Tādējādi, neskatoties uz telpu salīdzinoši labo kvalitāti, šo telpu piedāvājums ir dažkārt pat nekonkurētspējīgs tirgū. Privātajā sektorā telpu iznomātāji var elastīgāk kontrolēt nomas maksu līmeni, kas mazāk iespējams pašvaldības un valsts sektorā piedāvātajām telpām. Mazu uzņēmumu īpašniekiem bieži vien ir grūtības veikt nomas maksu un komunālos maksājumus ziemas periodā. Privātie telpu iznomātāji nereti samazina nomas maksu šajā periodā, lai saglabātu nomnieku.

Analizējot biroju segmenta tirgu kopumā, varam secināt, ka nomas maksas cenu amplitūda piedāvājumā ir liela, kā arī piedāvājums vēl joprojām ir lielāks par pieprasījumu. Telpu zemākās nomas maksas nereti liecina, ka telpu īpašnieki pašreizējā ekonomiskajā situācijā vēl joprojām piekrīt iznomāt telpas, gūstot minimālu peļņu, ar mērķi – lai telpas būtu apsaimniekotas un tiktu nomaksāti komunālie maksājumi.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Tirdzniecības (salīdzināmo darījumu) pieeja.
- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota salīdzināmo darījumu pieeja un tirdzniecības ienākumu pieeja.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo ēku celtniecības izmaksas pašreizējā situācijā nav saistāmas ar līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu cenām.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- Labi attīstīta infrastruktūra.
- Ēkas daļas tehniskais stāvoklis – uzskatāms kā labs.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums un to tehniskais stāvoklis.
- Labas piekļūšanas iespējas.
- Autotransporta novietošanas iespējas – autostāvvietas.

Negatīvie

- Ēkas daļai iekšējās nepieciešamas investīcijas telpu rekonstrukcijā/atjaunošanā/ pārbūvē.

Objekta tirdzniecības vērtības noteikšana.

Vērtības aprēķins ar tirdzniecības pieeju administratīvai ēkai 116,8 m² platībā (kad.apz. 05000052818001).

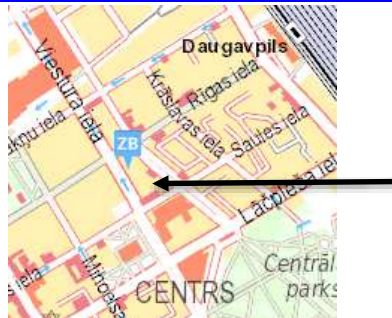
- Tiek aprēķināta komercdarbībai paredzētai ēkai ar kopējo platību 116,8 m², kas atrodas uz zemes vienības 668 m² platībā, tirdzniecības vērtība ar tirdzniecības (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtējumā tiek izmantoti un analizēti līdzvērtīgu telpu objekti Daugavpils pilsētā.

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzvērtīgi sekojoši īpašumi:

Nr.1: Komercdarbībai paredzēta ēka ar kopējo platību 157,3 m² un zemes platību ar kopējo platību 96 m² Viestura iela 70A, Daugavpilī, kadastra nr. 0500 001 3608. Pēc Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma, īpašums atrodas jauktas darījumu objektu apbūves teritorijā, labā atrašanās vietā, ar asfalta seguma piebraukšanas ceļiem. Ēkas tehniskais stāvoklis ir labs. Darījums ir reģistrēts divās daļās 08/2019 par EUR 45 000.

Informācijas avots: https://cenubanka.lv/lv/cenas/view/1128630/buve_zeme



Nr.2: Komercdarbībai paredzēta biroju ēka ar kopējo platību 87,5 m² un zemes platību ar kopējo platību 1007 m² Varšavas iela 70, Daugavpilī, kadastra nr. 05000047907. Pēc Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma, īpašums atrodas jauktas darījumu objektu apbūves teritorijā, ar asfalta seguma piebraukšanas ceļiem, teritorijā automašīnu stāvlaukums. Ēkas tehniskais stāvoklis ir labs. Darījums 05/2020 par EUR 21 500.

Informācijas avots: https://cenubanka.lv/lv/cenas/view/1276543/buve_zeme



Nr.3: Komerccdarbībai paredzēta ēka ar kopējo platību 138 m² un zemes platību ar kopējo platību 1000 m² 18. novembra iela 125, Daugavpilī, kadastra nr. 05000043702. Pēc Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma, īpašums atrodas jauktas darījumu objektu apbūves teritorijā, ar asfalta seguma piebraukšanas ceļiem, teritorijā automašīnu stāvlaukums. Ēkas tehniskais stāvoklis ir labs. Piedāvājums 10/2019 par EUR 30 705.

Informācijas avots:

https://cenubanka.lv/lv/cenas/view/1165390/buve_zeme



Aprēķinu tabula Nr.1:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena, EUR		45 000	21 500	30 705
Telpu platība, m ²	116,8	157,3	87,50	138
Cena, EUR/m ²		286,08	245,71	222,50
Zemes platība, m ²	668	96	1 007	1 000
Laiks - piedāvājums		08.2019	05.2020	10.2019
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi		5%	-	-
atrašanās vieta reģionā		-7%	-	-
ainaviskums, ūdens tilpnes tuvums		-	-	-
infrastruktūra		-	-	-
ēkas tehniskais stāvoklis		-15%	-10%	-10%
arhitektūra, interjers		-	-	-
inženierkomunikācijas		-	-	-
ēkas iekštelpu platība		-4%	3%	-3%
zemes gabala platība		10%	-3%	-3%
apgrūtinājumi		-	-	-
uzlabojumi - palīgēku ietekme		-	-	-
Pārrēķina koeficients		-11%	-10%	-16%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		254,61	221,14	186,90
Vidējā reducētā m ² vērtība EUR	220,88			
Aprēķinātā vērtība EUR	25 799			

Ar tirgus pieeju aprēķinātā administratīvās ēkas vērtība ir **EUR 25 799**.

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju divām garāžu ēkām 94 m² platībā (sastāv no piecām garāžu telpām 19 m² + 20 m² + 25,6 m² + 18,3 m² + 11,1 m²) (kad.apz. 05000052818001).

- Tiek aprēķināta divu garāžu ēkām ar kopējo platību 94 m² (sastāv no četrām garāžu telpām 19 m² + 20 m² + 25,6 m² + 11 m²), kas atrodas uz zemes vienības 668 m² platībā, tirgus vērtība ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtējumā tiek izmantoti un analizēti līdzvērtīgu telpu objekti Daugavpils pilsētā.

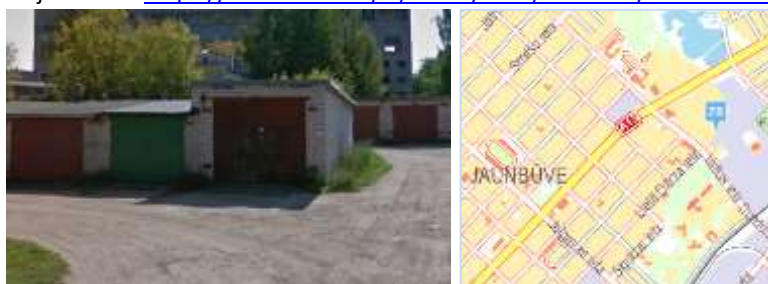
Nr.1: Garāžu ēka ar kopējo platību 22,7 m², kura atrodas uz zemes platības ar kopējo platību 21 m² Raiņa iela 26A, Daugavpilī, kadastra nr. 05000111506. Pēc Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma, īpašums atrodas transporta līdzekļu garāžu apbūves teritorijā, labā atrašanās vietā, ar asfalta seguma piebraukšanas ceļiem. Ēkas tehniskais stāvoklis ir labs. Darījums ir reģistrēts 07/2020 par EUR 6900.

Informācijas avots https://cenubanka.lv/lv/cenas/view/1316498/buve_zeme



Nr.2: Garāžu ēka ar kopējo platību 37,8 m², kura atrodas uz zemes platības ar kopējo platību 72 m² Bauskas iela 114, Daugavpilī, kadastra nr. 05000061635. Pēc Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma, īpašums atrodas transporta līdzekļu garāžu apbūves teritorijā, labā atrašanās vietā, ar asfalta seguma piebraukšanas ceļiem. Ēkas tehniskais stāvoklis ir labs. Darījums ir reģistrēts 07/2019 par EUR 2 100.

Informācijas avots: https://cenubanka.lv/lv/cenas/view/1128591/buve_zeme



Nr.3: Garāžu ēka ar kopējo platību 18 m², kura atrodas uz zemes platības ar kopējo platību 20 m² 18. Novembra ielā 210, Daugavpilī. Pēc Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma, īpašums atrodas transporta līdzekļu garāžu apbūves teritorijā, labā atrašanās vietā, ar grants seguma piebraukšanas ceļiem. Ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Piedāvājums no 15.05.2020 par EUR 2 500.

Informācijas avots: <https://www.ss.com/msg/lv/real-estate/premises/garages/daugavpils-and-reg/daugavpils/bheiin.html>



Aprēķinu tabula Nr.2:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena, EUR		6 900	2 100	2 500
Telpu platība, m ²	94,0	27,2	37,80	18
Cena, EUR/m ²		253,68	55,56	138,89
Laiks - piedāvājums		07.2020	07.2019	piedāvājums
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi		-	5%	-10%
atrašanās vieta reģionā		-10%	-	-
ainaviskums, ūdens tilpnes tuvums		-	-	-
infrastruktūra		-	-	-
ēkas tehniskais stāvoklis		-15%	-5%	-5%
arhitektūra, interjers		-	-	-
inženierkomunikācijas		-	-	-
ēkas iekštelpu platība		-	-	-
zemes gabala platība		-	-	-
apgrūtinājumi		-	-	-
uzlabojumi - palīgēku ietekme		-	-	-
Pārrēķina koeficients		-25%	0%	-15%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		190,26	55,56	118,06
Vidējā reducētā m ² vērtība EUR	121,29			
Aprēķinātā vērtība EUR	11 401			

Ar tirgus pieeju aprēķinātā divu garāžu ēku telpu vērtība ir **EUR 11 401.**

Kopsavilkums ar tirgus pieeju aprēķinātajam īpašumam:

Īpašumi:	Aprēķinātā vērtība, EUR
Administratīvā ēka	25 799
Divu garāžu ēkas	11 401
Kopā, EUR :	37 200

Vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanas paņēmieni konkrētajā gadījumā ir izvēlējies diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ Nosakot īpašuma vērtību tika izmantota ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode. Vērtētājs pieņem, ka ieņēmumu plūsmu Objekts ģenerēs no tajā ietilpstošās ēkas telpu iznomāšanas.
- ✓ Tiek pieņemts, ka ēku var tik izmantota atbilstoši esošajam izmantošanas veidam – komercdarbības objektu apbūve, kura var tikt izmantota vairāku uzņēmumu pakalpojumu sniegšanas nodrošināšanai.

- ✓ Apsekojot un izvērtējot objektu, paredzēts, ka tās ir iznomājams vairākiem nomniekam.
- ✓ Vērtētājiem ir iesniegts esošais nomas līgums Nr. Vz/a – 2013, vienošanās Nr. 2 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 un vienošanās Nr. 3 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 ar termiņu līdz 31.12.2022, izvērtējot visus apstākļus un iesniegto nomas līgumu, vērtētāji secina, ka esošais nomas līgums aprēķinos tiek pielietots, tas atbilst nomas tirgus situācijai, pamatojoties uz ko tiek apzināts un aprēķināts esošais vai paredzamais bruto ienākums.
- ✓ Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka ēkas telpu daļai ar kopējo platību 32 m² tiek veikta atjaunošana/ kosmētiskais remonts.
- ✓ Pēc bruto ienākuma aprēķina, tiek noteikts tīrais ienākums, kuru aprēķina no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos rekonstrukcijas ieguldījumus, izdevumus objekta uzturēšanas un apsaimniekošanas nodrošināšanas vajadzībām,
- ✓ Tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, inženierkomunikāciju nodrošinājumu, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstās uz šādiem pieņēmumiem:

- Ienākumi (naudas plūsma) veidojas no administratīvās ēkas, kadastra Nr. 0500 005 2818 001 un garāžu ēkas telpu iznomāšanas, pieņemot, ka tiek veikts administratīvās ēkas daļas iekštelpu kosmētiskais remonts.
- Ar ēkām saistītā zemes vienība kalpo kā saistītā ēku infrastruktūra (teritorija loģistikas vajadzību nodrošināšanai, autostāvvietu nodrošināšanai), kas atsevišķi ienākumus neveido.

Aprēķinos tiek noteiktas nomas maksas trim ēkām –

- *Administratīvai ēkai*, kuras lietderīgā platība ir 98,4 m² (nav iekļautas pagraba stāva telpas 16,5 m² un apkures telpa nr.2 - 1,9 m² (telpu grupā kad apz. 05000052818002)), no ēkas kopējās platības 116,8 m²; atlikusī ēkas platība, piesaistāma koplietošanas telpu, inženierkomunikāciju telpu, kā arī palīgtelpu platībām, ēkas saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

Vērtētājiem ir iesniegts esošais nomas līgums Nr. Vz/a – 2013, vienošanās Nr. 2 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 un vienošanās Nr. 3 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 ar termiņu līdz 31.12.2022, izvērtējot visus apstākļus un iesniegto nomas līgumu, vērtētāji secina, ka esošais nomas līgums aprēķinos tiek pielietots, tas atbilst nomas tirgus situācijai, pamatojoties uz kuru tas tiek aprēķinos pielietots uz visu ēkas lietderīgo platību.

- *garāžas ēkai (kad. apz. 05000052818002)* kuras lietderīgā platība 82,9 m², kura sastāv no četrām telpu grupām:
 - 001 – ar kopējo platību 19 m²;
 - 002 -- ar kopējo platību 20 m²;
 - 003 -- ar kopējo platību 25,6 m²
 - 004 -- ar kopējo platību 11,1 m².
- *garāžas ēkai (kad. apz. 05000052818002)*, kuras lietderīgā platība 11,1 m².

Analizējot un izvērtējot līdzvērtīga rakstura iznomāto telpu vidējais cenu līmenis varētu būt vienai garāžu telpai līdz 30 m², ar nomas maksas amplitūdu no 30 EUR līdz 40 EUR mēnesī.

Uz vērtēšanas dienu Daugavpils pilsētā ir vairāki garāžu telpu piedāvājumi:

Garāžu ēka – ar kopējo platību **18 m²**, Balvu ielā 1 C, k-9, Daugavpilī. Objekts atrodas – garāžu apbūves teritorijā, aptuveni 1,5 km attālumā no Daugavpils pilsētas centra, piebraucamie ceļi asfaltēti, komunikācijas – elektrība. Tehniskais stāvoklis apmierinošs. Nomas maksas piedāvājums 35 EUR mēnesī bez PVN nodokļa likmes. Papildus nomnieks veic komunālos maksājumus. Informācijas avots: <https://www.ss.com/msg/lv/real->

[estate/premises/garages/daugavpils-and-reg/daugavpils/bxgedl.html#photo-2](https://www.ss.com/msg/lv/real-estate/premises/garages/daugavpils-and-reg/daugavpils/bxgedl.html#photo-2)



Garāžu ēka – ar kopējo platību **28 m²**, Balvu ielā 1 C, Daugavpilī. Objekts atrodas – garāžu apbūves teritorijā, aptuveni 1,5 km attālumā no Daugavpils pilsētas centra, piebraucamie ceļi asfaltēti, komunikācijas – elektrība. Tehniskais stāvoklis labs. Nomas maksas piedāvājums 40 EUR mēnesī bez PVN nodokļa likmes. Papildus nomnieks veic komunālos maksājumus.

Informācijas avots: <https://www.ss.com/msg/lv/real-estate/premises/garages/daugavpils-and-reg/daugavpils/bcemkh.html>



Vērtības aprēķinā izmantoti sekojoši apsvērumi:

- 1. perioda 3 mēnešos netiek maksātas nomas maksas, ēkas telpu daļai ar kopējo platību 32,2 m² tiek veikta atjaunošana/ kosmētiskais remonts, vidējais investīciju - ieguldījumu apmērs uz šo ēku telpu platību ir – ~EUR 5000/~EUR 150/m².
- Izvērtējot visus apstākļus un iesniegto nomas līgumu Nr. Vz/a – 2013, vienošanos Nr. 2 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 un vienošanos Nr. 3 pie nomas līguma Nr. Nr. Vz/a – 2013 ar termiņu līdz 31.12.2022, vērtētāji secina, ka esošais nomas līgums aprēķinos tiek pielietots, tas atbilst nomas tirgus situācijai, līdz ar to aprēķinos nomas maksa tiek pieņemta ēkas lietderīgai platībai 98,4 m² – 2,35 EUR/m²;
- Ņemot vērā pieredzi, izvērtējot līdzvērtīgu garāžu nomas telpu tirgu Daugavpilī, tiek pieņemta vērtības aprēķinā vienai garāžas telpai vidējā svērtā nomas likme 30,0 EUR mēnesī, pieņemot, 1,50 EUR/m².
- Ar ēkas apdrošināšanu un nekustamo īpašumu saistītos nodokļus sedz īpašnieks.
- Nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts no kadastrālās vērtības:

Kadastrālā vērtība objektam – Šaurā iela 18, Daugavpilī, kad. nr. 05000052818	17454
NĪ nodokļa likme, %	1,5%
NĪ nodoklis par objektu, EUR	261,81

- Ēkas administratīvie izdevumi tiek pieņemti 0,3 EUR/m² mēnesī un tiek piemēroti ēku telpu nenoslogotības periodā, kas tiek aprēķināta no ēkas iekštelpu kopējās platības 100,3 m² (nav iekļautas pagraba stāva telpas 16,5 m²), kurus sedz īpašnieks, bet turpmākajos periodos sedz nomnieki.
- Ēkas apsaimniekošanas izdevumi tiek pieņemti 0,2 EUR/m² mēnesī un tiek piemēroti ēkas nenoslogotības periodā, kas tiek aprēķināta no ēkas iekštelpu kopējās platības 100,3 m² (nav iekļautas pagraba stāva telpas 16,5 m²), kurus sedz īpašnieks, bet turpmākajos periodos sedz nomnieki. Aprēķinos apsaimniekošanas izdevumi tiek aprēķināti attiecīgi gada noslogotībai.
- Novērtējamam objektam neparedzētie izdevumi un nepieciešamie tekošie remontu, kas nav jāveic katru gadu, bet šie tekošajiem remontiem paredzēti līdzekļi var tikt uzkrāti un izmantoti nomnieka maiņas gadījumā vai arī netraucējot tiešo nomnieka darbību. Izvērtējot apbūves

stāvokli un nolietojuma pakāpi, vērtētājs uzskata, ka amortizācijas uzkrājumi vērtējami 10 % apmērā no nomas efektīvā bruto ieņēmumiem gadā;

- Diskonta likme noteikta ņemot vērā minimālo noguldījuma likmi, īpašuma tehnisko stāvokli, likviditāti, ekonomisko situāciju: 11%;
- Kapitalizācijas likme, pieņemta veicot analogu, vērtētāja datu bāzē esošu, apbūves pārdošanas datu un ieņēmumu no šiem objektiem analīzi. Balstoties uz to, vērtētājs secina, ka kapitalizācijas likme, ievērojot visus iespējamus riskus, varētu būt 10%.

Aprēķins ar ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metodi - Aprēķinu tabula Nr.3:

Periods	1	2	3		
	Gads 1	Gads 2	Gads 3	Gads 3	Pēcperiods
Ieņēmumi					
Administratīvā ēka, EUR/m ²	98,4	98,4	98,4	98,4	98,4
Nomas maksa, EUR/m ²	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35
Noslodze	40%	60%	75%	85%	85%
Kopā:	1 109,95	1 664,93	2 081,16	2 358,65	2 358,65
Divas garāžu ēkas, , EUR/m ²	94,00	94,00	94,00	94,00	94,00
Nomas maksa, EUR/m ²	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Noslodze	75%	75%	80%	80%	85%
Kopā:	1 269,00	1 269,00	1 353,60	1 353,60	1 438,20
Ieņēmumi kopā	2 378,95	2 933,93	3 434,76	3 712,25	3 796,85
Izdevumi					
remonta izmaksas, 32,2 m ²	5000				
Apdrošināšana gadā	150	150	150	150	150
Nekustamā īpašuma nodoklis (zeme un ēka)	261,81	261,81	261,81	261,81	261,81
Administratīvās izmaksas, apsaimniekošanas izmaksas uz telpu nenoslogotības rēķina	196,2	150,1	103,9	80,8	69,3
Komunālās izmaksas uz telpu nenoslogotības rēķina	98,1	75,0	111,6	40,4	34,6
Uzkrājumi 10%, no EBI (EUR)	230	300	340	370	370
Kopā:	5 936	937	967	903	886
Neto ieņēmums	-3 557,23	1 997,01	2 467,46	2 809,23	2 911,14
Gada diskonta likme	11%	11%	11%	11%	
Diskonta koeficients	0,9009	0,8116	0,7312	1,0000	
Diskontētie naudas līdzekļi	-3204,71	1620,82	1804,19	2809,23	
Reversijas perioda Nr.	4				
Diskontētie naudas līdzekļi	3 030				
Pēcperioda ieņēmums	2 911				
Kapitalizācijas likme	10%				
Reversija	29 111				
Reversijas diskonta koeficients	0,7312				
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR	21 286				
Īpašuma vērtība, EUR	24 316				

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtējamā objekta vērtība ir **EUR 24 316**.

Svērtos vērtību aprēķins

Svērtās vērtības aprēķinā, izvēloties ietekmes koeficientus, vadījāmie pēc sekojošiem apsvērumiem:

- Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju aprēķinātā vērtība EUR 37 200 labi atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus attieksmi pret līdzīgiem īpašumiem, pieejas ietekmes koeficients pieņemts 30 % apmērā.
- Ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība EUR 24 316 parāda objekta ienākuma iespējas, pieejas ietekmes koeficients pieņemts 70 % apmērā.

	Aprēķinātā vērtība, EUR	Svara koeficients
Objekta vērtība ar tirgus pieeju	37 200	40%
Objekta vērtība ar ienākumu pieeju	24 316	60%
Aprēķinātā objekta vērtība	29 470	
Noapaļojot	29 500	

Galīgā aprēķinātā objekta tirgus vērtība ir EUR 29 470, noapaļojot, EUR 29 500.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamo īpašumu kopuma – zemesgabals ar kopējo platību 0,0668 m² (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto), uz kura atrodas ēku (būvju) īpašums/ administratīva ēka un divas garāžu ēkas (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto) Šaurā ielā 18, Daugavpilī ar kadastra numuru 0500 005 2818, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2021. gada 09. aprīlī varētu būt

EUR 29 500 (divdesmit deviņi tūkstoši pieci simti euro).

SIA Eiroeksperts 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.

Apliecinam, ka pamatojoties uz mūsu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šajā atskaitē novērtējamo īpašumu, un mums - nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktā slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas pie iepriekš izvirzītā rezultāta, lai tas nāktu par labu klientam;

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr. 1

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Iveta Elksne

nekustamā īpašuma vērtētāja asistents

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ieņēmumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ieņēmumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ieņēmumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ieņēmumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ieņēmumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ieņēmumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

PIELIKUMS



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificāta no

2008. gada 4. septembra

datuma

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datuma

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datumā


A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts iepirkšanā ar LĪVA 25.03.2010. Noteikumiem
"Par komercianšu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV20-L4-00001962-5



Apdrošināšanas periods

No:	11.07.2020, 00:00	Līdz:	10.07.2021, 23:59
Apdrošinājuma ņēmējs		Apdrošinātais	
Nosaukums:	EIROEKSPERTS SIA	Nosaukums:	EIROEKSPERTS SIA
Reģ. Nr.:	40003650352	Reģ. Nr.:	40003650352
Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija	Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
300 000,00	300 000,00	5 000,00	780,00
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: <ul style="list-style-type: none">Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumiApdrošinātā pārnoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 660 000,00 apmērāApdrošināto personu skaits: 14Apdrošināto vidējais darbe stāžs: 12Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)			

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000,00	300 000,00	5 000,00	433,34
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un Juridiskie izdevumi	300 000,00	300 000,00	5 000,00	173,33
Ģimības izdevumi	300 000,00	300 000,00	5 000,00	43,33
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertības izdevumi	300 000,00	300 000,00	5 000,00	130,00
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietēšie zaudējumi	x	x	x	x
Pēdējs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi:	Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.
Apdrošinātās personas:	Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija:	Latvija
Piemērojamie noteikumi:	BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretendzēm par apdrošināšanas periodu kopā: **300 000,00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods:	16.06.2006. - 10.07.2020.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	780,00 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: 1

1. **16.07.2020** 780,00 EUR

Īpašie nosacījumi

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām www.bta.lv/iv/private/vsl-apdrosinasanas

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV20-L4-00001962-5



- veidi un Uzņēmumiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir apdrošināšanas līguma piemērojamie noteikumi, kuri ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apņemas, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazīties, tie viņam pilnībā ir saprotami un pieņemami.
 3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
 4. Attiecībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma LV19-74-00000012-8 nosacījumi.
 5. Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:
 6. Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem uzņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atīdzināti zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" punkti 2.2.2 un 2.2.3 nav spēkā.
 7. Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem uzņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atīdzināti zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. P101" punkti 2.2.4 un 2.2.5 nav spēkā.
 8. Ja Apdrošināšanas polsē nav minēts citādi, apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
· Pakalpojumi tiek sniegti saistībā ar uzņēmumiem



BTA – Viegli būt atbildīgam

Prēkšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēsmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot piešu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polsē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam bonusu lojālajiem klientiem.

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distānces saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 09.07.2020, 17:16, Rīga

Piesaki atīdzību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 1

Vilis Zuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsls

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Nodalījuma noraksts

Daugavpils tiesa

Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5567

Kadastra numurs: 05000052818

Šaurā iela 18, Daugavpils

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 0500- 005- 2818. 2.1. Uz zemes gabala atrodas ēka un divas palīgceltnes. <i>Žurn. Nr. 2673, lēmums 19.03.2001., tiesnesis Jānis Radionovs</i>		668 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS " LR ZEMKOPĪBAS MINISTRIJAS" personā, nodokļu maksātāja kods 90000064161. <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1., 3.1., 4.1 (222101002673)</i> 2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi. 3.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz ēkām kopvērtībā Ls.6424.00. 4.1. Pamats: 2001. gada 25. janvāra Daugavpils pilsētas domes lēmums Nr.66, 2001. gada 3. janvāra Lr Zemkopības ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.7.3/13, 1968. gada 27. jūnija akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā , 2000. gada 20. novembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 2673, lēmums 19.03.2001., tiesnesis Jānis Radionovs</i>	1	

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

Informācijas prasītājs: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 23.04.2021. 17:08:22.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Vabsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
05000052818	Šaurā iela 18	17454	5567	Daugavpils

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	17454
Kopplatība:	0.0668
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24462 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantotais no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	24462 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantotais no 2022.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese
05000052818	1/1	2378	Šaurā iela 18, Daugavpils, LV-5410

Kadastrālā vērtība (EUR):	2378
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0668
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Veidpils LIZ kvalitātes novērtējums balāts:	-
Starpība:	Nāv
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1870 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantotais no 2022.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
05000052818001	1/1	12007	Šaurā iela 18, Daugavpils, LV-5410	administratīvā ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	12007
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	20148 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantotais no 2022.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	116.8
Galvenais ierīšanas veids:	1220 - Broju ēkas
Būves tips:	12200101 - Broju ēkas
Eksploatacijas uzsākšanas gads:	1965
Eksploatacijā pieņemšanas gads(+):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.11.2000

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	116.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	116.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ietaļu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	116.8

file:///D:/VERTESANA/ZEMES/2021/Zemkopības ministrija_4_objekti/Šaurā iela 18_Daugavpils/Ekrānizdrukā.htm

1/8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	116,8
Nedzīvojamo ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo telpu platība (kv.m.):	0

Būvniecības kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Notikojums (%):	30
Notikojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
05000052818001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	8717
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektilā kadastrālā vērtība (EUR):	14628 (pēc kadastra datu atbilstība uz 17.06.2020; izmantotā no 2022.gada)
Nosaukums:	administratīvās telpas
Lietojuma veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (pasaules):	-1
Telpu skaits:	8
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.11.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	84,8
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	84,8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	84,8
Nedzīvojamo ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo telpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Liellākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	termistatu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	16,4	-
2	laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	23,2	-
3	notikuma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	7,5	-
4	koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	7,5	-
5	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	1,8	-
6	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	10,8	-
7	tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	1,1	-
8	pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2,12	-	-	16,5	-

0500052818001002

Kadastrālā vērtība (EUR):	3290
Kadastrālā vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projekcālā kadastrālā vērtība (EUR):	5520 (pēc kadastra datu atsvaidzē uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Nosaukums:	Aptieka
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piemāks):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.04.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	32
Nedzīvojamu iekšējo telpu platība (kv.m.):	32
Nedzīvojamu ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekšējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo telpu 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	Tirdzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	17,6	-
2	Tualetes	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	1,9	-
3	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	1,5	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	6,2	-
5	Prožu pieņemšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,2	-	-	4,8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aptieks. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neapzīmēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bāsi		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēti savdabīgi kanalizācijas veidi		

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	530,0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	134,3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
-----------	-----------	---------------------	--------------------------------	------------------------------------	-----------------

Pašreizējais stāvoklis: 0500052818001002; Zemesgabala nosaukums: 4. rīksts/Raiva ielā 18. Darbības/Projektēšanas stadija

Panāti	Dzelzbetons	-	1965	-	30
Ārkaņas un karkasi	Sāļūdensvāļi	-	1965	-	30
Pārsegumi	Dzelzbetons	-	1965	-	30
Jumts (seguma)	Elastīgie toksiņu materiāli	-	1965	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aplums, Centralizētā		
Audzotā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš nekategorizēti, labiekārtojumi. Poda / pušas / bēdi		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēti sadzīves kanalizācijas veidi		

05000052818002	1/1	2654	Šaurā iela 18, Daugavpils, LV-5410	garība
05000052818003	1/1	415	Šaurā iela 18, Daugavpils, LV-5410	garība

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamo daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamo daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
05000052818001	1/1	12007	Šaurā iela 18, Daugavpils, LV-5410	administratīvā daļa
05000052818002	1/1	2654	Šaurā iela 18, Daugavpils, LV-5410	garība

Kadastrālā vērtība (EUR):	2654
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektilās kadastrālās vērtība (EUR):	2155 (pēc kadastra datu atvērto uz 17.06.2020; izmantotānai no 2022.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	82.9
Garuma izmērs:	1242 - Garību šķērš
Būves tips:	12420103 - Garības ar atsevišķām bioklāstiem telpām
Eksploatacijas uzsākšanas gads:	1970
Eksploatacijā pārešanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmēršanas datums:	04.05.2000

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	82.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	82.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgaiņu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārējo platību platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	82.9
Nedzīvojamo iekšējo platību platība (kv.m.):	82.9
Nedzīvojamo ārējo platību platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgaiņu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekšējo platību platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo platību platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmēršana

Telpu grupu skaits:	4
Virszemes stāvu skaits:	1

file:///D:/VERTESANA/ZEMES/2021/Zemeskopības ministrija_4_objekti/Saura_18_Daugavpils/Export/izdrukka.htm

4/8

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Teļu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
0500052818002001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	608
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	494 (pēc kadastra datu stāvoņa uz 17.06.2020) (zīmēšanai no 2022.gada)
Nosaukums:	garīža
Lietotais veids:	1242 - Garīžas teļu grupā
Stāvs (pasaistes):	1
Teļu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.05.2000
Teļu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19
Dzīvojamā teļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgteļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtēļu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā teļu platība (kv.m.):	19
Nedzīvojamā iekšējo teļu platība (kv.m.):	19
Nedzīvojamā ārējo teļu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgteļu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekšējo teļu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo teļu platība (kv.m.):	0

Teļpas

Teļpas numurs teļu grupā	Nosaukums	Teļpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	garīža	Nedzīvojamā iekšēja	1	3.5	-	-	19.0	-

Kadastra apzīmējums	Adrese
0500052818002002	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	640
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	520 (pēc kadastra datu stāvoņa uz 17.06.2020) (zīmēšanai no 2022.gada)
Nosaukums:	garīža
Lietotais veids:	1242 - Garīžas teļu grupā
Stāvs (pasaistes):	1
Teļu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.05.2000
Teļu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	20
Dzīvojamā teļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgteļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtēļu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā teļu platība (kv.m.):	20
Nedzīvojamā iekšējo teļu platība (kv.m.):	20
Nedzīvojamā ārējo teļu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo telpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	garša	Nedzīvojamā iekšējā	1	3.5	-	-	20.0	-

0500052818002003

Kadastrālā vērtība (EUR):	820
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektilā kadastrālā vērtība (EUR):	665 (pēc kadastra datu atvērēja uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Nosaukums:	garša
Lietošanas veids:	1242 - Garšas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.05.2000
Telpu grupas eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	25.6
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	25.6
Nedzīvojamu iekštelpu platība (kv.m.):	25.6
Nedzīvojamu ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo telpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	garša	Nedzīvojamā iekšējā	1	3.5	-	-	25.6	-

0500052818002004

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	99.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	369.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamat	Dzelzsbetons	-	1970	-	40
Ārsienas un karkāsi	Sārtiķaakšņi	-	1970	-	40
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1970	-	40
Ļūnits (segums)	Elastīgie locīņu materiāli	-	1970	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

05000052818003	1/1	415	Šaurā ielā 18, Daugavpils, LV-5410	garāža
----------------	-----	-----	--	--------

Kadastrālā vērtība (EUR):	415
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	289 (pēc kadastra datu atvērša uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	11.1
Izvešanas ieteikšanas veids:	1242 - Garāžu tīkls
Būves tips:	12420101 - Smagās tehnikas garāžas
Eksploatacijas uzsākšanas gads:	1970
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.05.2000

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	11.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	11.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	11.1
Nedzīvojamo iekšējo telpu platība (kv.m.):	11.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekšējo telpu 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
Noiletojumus (%):	40
Noiletojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
05000052818003001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	415
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	289 (pēc kadastra datu atvērša uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Nosaukums:	garāža
Izvešanas veids:	1242 - Garāžu tīkls
Stāvs (pasaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.05.2000
Telpu grupas eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	11.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgelpu platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	11.1
Nedzīvojamu iekštelpu platība (kv.m.):	11.1
Nedzīvojamu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgelpu 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.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	garša	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.9	-	-	11.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvētelpums	-	25.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	13.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Notietojums (%)
Pamatī	Dzelzsbetons	-	1970	-	40
Ārsienas un karkasi	Siltātkveļi	-	1970	-	40
Ļūnīti (segumi)	Azbestcements	-	1970	-	40

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājams daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apr.	Adrese
90000064161	Latvijas Republikas Zemkopības ministrija	1/1	valsts	05000052818	Republikas laukums 2, Rīga, LV-1010
40003338357	Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"	1/1	juridiska persona	05000052818	Republikas laukums 2, Rīga, LV-1010

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Daugavpils pilsētas zemesgrāmata	10.03.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Infošāns nr.	Indevūjstāde
Cita veida dokuments	26.10.2009	8.2-28/2/4288	LR Zemkopības ministrija
Cita veida dokuments	14.11.2006	8-5/6138	LR Zemkopības ministrija
Lēmums par īpašuma tiesībām	25.01.2001	66-2,28	Daugavpils pilsētas Dome
Akts par būves pieņemšanu eksploatācijā	20.11.2000	-	Daugavpils pilsētas Dome būvvalde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	10.06.1998	-	VZD Daugavpils nodalījuma Māriņnieces ielā
Lēmums par īpašuma tiesībām	28.04.1998	56-7-3	Zemes komisijas atzinums
Akts par būves pieņemšanu eksploatācijā	27.06.1968	-	Daugavpils pilsētas Tautas deputātu padomes izpildekomiteja

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

VZD



LATVIJAS REPUBLIKA

DAUGAVPILS PILSĒTĀ

Šaurā ielā Nr.18

Zemes kadastra Nr 0500-005-2818

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Daugavpils pilsētas zemes komisijas 1998.gada 28.apriļa lēmumam Nr.56

Robežu plāns sastādīts mērogā M1:500 pēc 1998. gada uzmērīšanas materiāliem.

Zemes kopplatība ir 668 kv.m.

Zemes īpašums reģistrēts LR Latgales apgabaltiesas Daugavpils zemesgrāmatu nodaļas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatu

2001. gada 19. martā

Nodalījuma (folijas) Nr. 5564

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis:



Jānis Radionovs



VALSTS ZEMES DIENESTS
Daugavpils nodaļa

Jūlijs

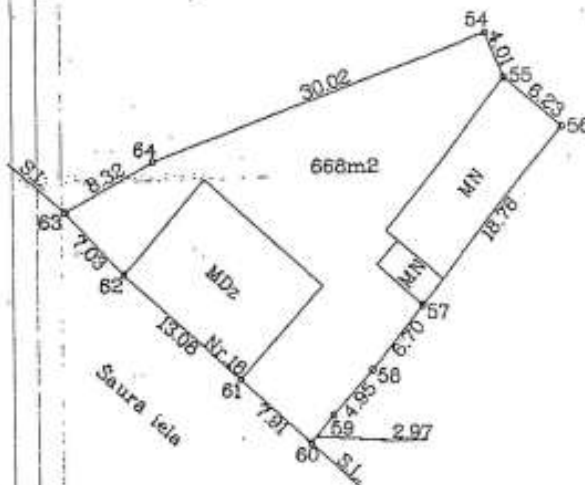
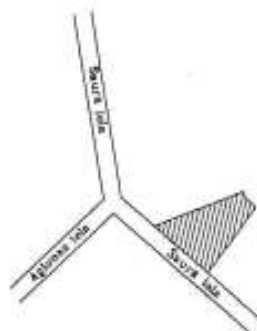
M.Sokolova

23.07.1998.

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

ZEMES
IZVIETOJUMA SHĒMA

Nr.	X	Y
54	196746.09	659368.72
55	196742.42	659370.33
56	196738.45	659375.12
57	196724.00	659363.16
58	196718.75	659359.01
59	196715.11	659355.66
60	196712.77	659353.82
61	196716.06	659347.95
62	196726.66	659338.08
63	196731.77	659333.25
64	196735.80	659340.52



Latvijas koordinātu 1992.gada sistēmā
Mēroga koeficients : 0.999912
Mērogs 1:500

1992.05.28

VZD Daugavpils nodaļas Mērniecības birojs		
Biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	D.Krūtkrāmelis 10.06.98
Mērnieks	<i>[Signature]</i>	R.Raubisko 20.05.98
Plānu zīmēja	<i>[Signature]</i>	R.Raubisko 25.05.98

LR VZD DIENVIDLATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 05000052818001-02

Lapu skaits: 2

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

05000052818001

administratīva ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Daugavpils
Šaurā ielā 18
LV-5410

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Anžela Širokova

Izpildes datums: 23/11/2000

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jeļena Sedoja

Pārbaudes datums: 24/11/2000

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs
VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas
Daugavpils filiāles
Nekustamā īpašuma vērtēšanas
biroja vadītājs

(Vārds, Uzvārds)
Uldis Galdpāns

(paraksts)
[Paraksts]

Datums: 2000 . gada 27. . novēmbērī



Būves kadastra apzīmējums: 05000052818001

Izdrukas datums: 24/11/2000

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 05000052818001-02
2. Būves nosaukums: administratīva ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 05000052818001
4. Būves adrese: ,Daugavpils,Šaurā iela 18 LV-5410
5. Pēdējās apsekošanas datums: 21/11/2000
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Valsts augu aizsardzības dienests Sēklu kontroles departaments Daugavpils daļa
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 20/11/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Anžela Širokova
9. Izpildes datums: 23/11/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jeļena Sedoja
11. Pārbaudes datums: 24/11/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 56/3*05 20/11/2000 NĪVB
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Vladimīrs Calpans

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818001

Izdrukas datums: 24/11/2000

Lapa Nr. 2

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves galvenais izmantošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves ģeokods:
3. Būves tips: 12200403 Dažādu uzņēmumu, organizāciju un iestāžu 1 - 5 stāvu administratīvās ēkas, kantori un biroji ar ķieģeļu sienām, koka vai dzelzsbetona pārsegumiem, dažāda materiāla jumtu segumiem un būvtilpumu līdz 15000 kub. m.
4. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 1
 - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1965
8. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
9. Būves konstruktīvā elementa apraksts:

9.1. Būves pamati	Dzelzsbetons/betons	Nevienmērīgas nosēšanās pazīmes.
9.2. Būves ār sienas	Ķieģeļu mūris	Plaisas pārsedzēs un daļēji stabos.
9.3. Būves pārsegumi	Dzelzsbetons/betons	Ielikumu nav.
9.4. Būves jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīd	Jumta segums bez bojājumiem.
10. Būves fiziskais nolietojums (%): 30
11. Būves apbūves laukums (kv.m.): 134.3
12. Būvtilpums (kub.m.): 530
13. Būves kopējā platība (kv.m.): 117
14. Būves lietderībā platība (kv.m.): 117
 - 14.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 14.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 117
15. Telpu grupu skaits būvē: 1
16. Dzīvokļu skaits būvē:
17. Labiekārtojums:
 - 17.1. Centrālā apkure
 - 17.4. Elektroapgāde
 - 17.5. Aukstā ūdens apgāde
 - 17.8. Kanalizācija
 - 17.9. Tualetes telpa 2
18. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818001

Izdrukas datums: 24/11/2000

Lapa Nr. 3

INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818001
 Būves adrese: Daugavpils, Šaurā iela 18 LV-5410
 Inventarizācijas lietas numurs: 05000052818001-02
 Būves galvenais izmantošanas veids (kods): 1220
 Būves nosaukums: administratīva ēka
 Būves tehniskie rādītāji: būves stāvu skaits = 1, būvtilpums = 530 kub.m., kopējā platība = 117 kv.m.,
 apbūves laukums = 134.3 kv.m., kapitalitātes grupa = I grupa
 Būves konstruktīvo elementu raksturojums:
 Būves pamati: Dzelzsbetons/betons Nevienmērīgas nosēšanās pazīmes.
 Būves ārsienas: Kieģeļu mūris Plaisas pārsedzēs un daļēji stabos.
 Būves pārsegumi: Dzelzsbetons/betons Ieliekumu nav.
 Būves jumts: Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoid jumta segums bez bojājumiem.

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs; tabulas apzīmējums; alles apzīmējums tabulā	1	28; 63; a
Mērvienība	2	m3
Vienību daudzums	3	530
Kopējā platība (m ²)	4	117
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	28.35
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	15026
Ks		
Fiziskā stāvokļa koeficients	7	0.70
Kg		
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (0.2 - 1.0)	8	0.55
Klv		
Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients	9	0.84
Kl		
Attāluma līdz tuvākai pilsētai koeficients (0.30 - 0.95)	10	1.0
K -	11	1.0
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	4859
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	9.17
Būves kopējās platības 1m ² vērtība (Ls)	14	41.53

Vērtēšanas datums: 23/11/2000

Izpildīja:

Anžela Širokova

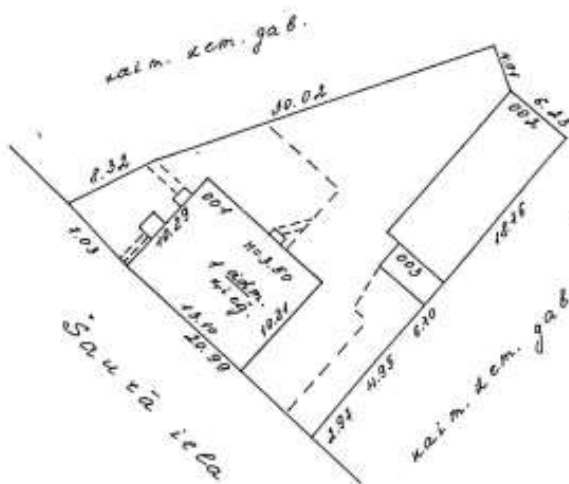
Paraksts: *Anžela Širokova*

Pārbaudīja:

J. Sedoja

Paraksts: *J. Sedoja*

BŪVES NOVIETNES SHĒMA

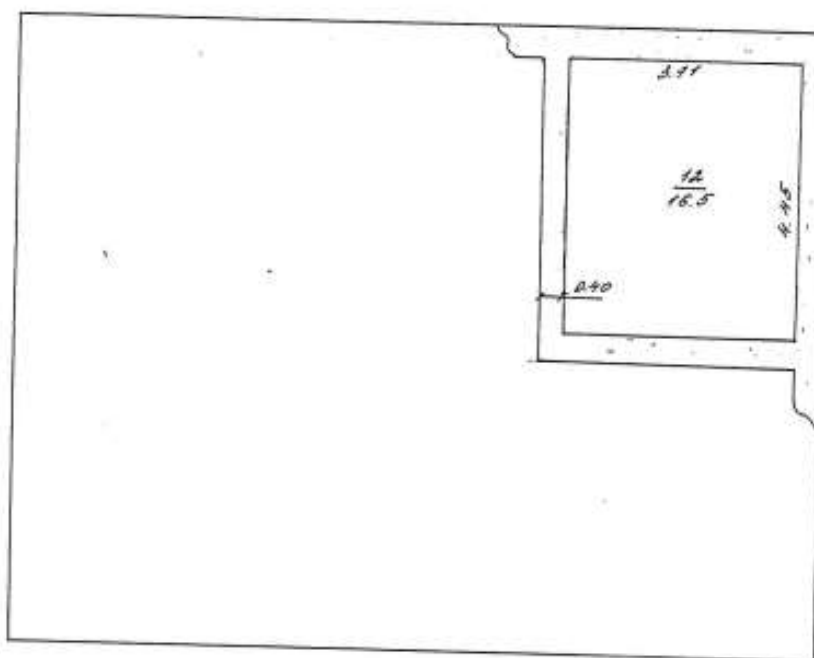


Mērogs 1:500

Būves kadastra apzīmējums: 0500 | 005 | 2818 | 001

BŪVES - 1 - STĀVA PLĀNA SHĒMA

Pagrabs

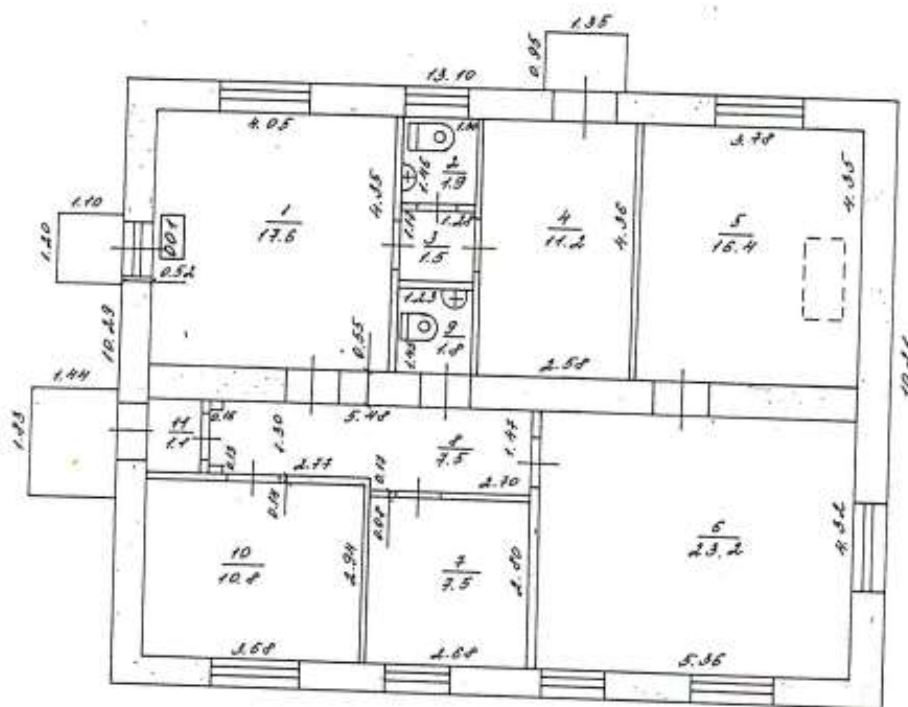


Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 0500 | 005 | 2818 | 001

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA

k=3,20



mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 0500 | 005 | 2818 | 001

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.): 117

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 117

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 117

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 117

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.): 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 117

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 117

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Pstvoīgās būvniecības pazīme
1	1	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	17.6	3.2	
1	2	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	3.2	
1	3	koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	3.2	
1	4	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	11.2	3.2	
1	5	termastatu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.4	3.2	
1	6	laboratorija	Nedzīvojamā iekštelpa	23.2	3.2	
1	7	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	7.5	3.2	
1	8	koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	7.5	3.2	
1	9	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	3.2	
1	10	kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	10.8	3.2	
1	11	tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.2	
-1	12	pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	16.5	2.12	

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818001

Izdrukas datums: 24/11/2000

Lapa Nr. 4

LR VZD DIENVIDLATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 05000052818002-01

Lapu skaits: 1

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

05000052818002

Garāža

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Daugavpils
Šaurā iela 18
LV-5410

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Anžela Širokova

Izpildes datums: 06/06/2000

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jeļena Sedoja

Pārbaudes datums: 07/06/2000

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

V. Calpans

(Vārds, Uzvārds)



(paraksts)

Datums: 2000 . gada 08 . jūnijā



14 06 2000
fāssens

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818002

Izdrukas datums: 07/06/2000

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 05000052818002-01
2. Būves nosaukums: Garāža
3. Būves kadastra apzīmējums: 05000052818002
4. Būves adrese: ,Daugavpils,Šaurā iela 18 LV-5410
5. Pēdējās apsekošanas datums: 04/05/2000
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Valsts augu aizsardzības dienests Sēkļu kontroles departam
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 11/04/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Anžela Širokova
9. Izpildes datums: 06/06/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jeļena Sedoja
11. Pārbaudes datums: 07/06/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr.23/3*05 11/04/2000 NĪVB
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Vladimīrs Calpans

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818002

Izdrukas datums: 12-06/2000 Lapa Nr. 2

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves galvenais izmantošanas veids: 1242 Garāžu ēkas
2. Būves ģeokods:
3. Būves tips: 12420104
4. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 1
 - 6.2. Pazemes:
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1970
8. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
9. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 9.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons Nevienmērīgas nosēšanās pazīmes.
 - 9.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris Plaisas pārsedzēs un daļēji stabos.
 - 9.3. Būves pārsegumi Dzelzsbetons/betons Griestu apmetumā daudz plaisu.
 - 9.4. Būves jumts Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīd Materiāls vidējas kvalitātes.
10. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
11. Būves apbūves laukums (kv.m.): 99.4
12. Būvtilpums (kub.m.): 369
13. Būves kopējā platība (kv.m.): 82.9
14. Būves lietderībā platība (kv.m.): 82.9
 - 14.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 14.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 82.9
15. Telpu grupu skaits būvē: 4
16. Dzīvokļu skaits būvē:
17. Labiekārtojums:
 - 17.4. Elektroapgāde
18. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818002

Izdrukas datums: 07/06/2000

Lapa Nr. 3

INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818002

Būves adrese: Daugavpils, Šaurā iela 18 LV-5410

Inventarizācijas lietas numurs: 05000052818002-01

Būves galvenais izmantošanas veids (kods): 1242

Būves nosaukums: Garāža

Būves tehniskie rādītāji: būves stāvu skaits = 1, būvtilpums = 369 kub.m., kopējā platība = 82,9 kv.m.,
apbūves laukums = 99,4 kv.m., kapitalitātes grupa = I grupa

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Būves pamati: Dzelzsbetons/betons Nevienmērīgas nosēšanās pazīmes.
 Būves ār sienas: Ķieģeļu mūris Plaisas pārsedzēs un daļēji stabos.
 Būves pārsegumi: Dzelzsbetons/betons Grīestu apmetumā daudz plaisu,
 Būves jumts: Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīd Materiāls vidējas kvalitātes.

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs; tabulas apzīmējums; alies apzīmējums tabulā	1	19; 65; a
Mērvienība	2	m3
Vienību daudzums	3	369
Kopējā platība (m ²)	4	82,9
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	24,54
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	9055
Ks		
Fiziskā stāvokļa koeficients	7	0,60
Kg		
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (0,2 - 1,0)	8	0,55
Kiv		
Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients	9	0,49
KI		
Attāluma līdz tuvākai pilsētai koeficients (0,30 - 0,95)	10	1,0
K -	11	1,0
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	1464
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	3,97
Būves kopējās platības 1m ² vērtība (Ls)	14	17,66

Vērtēšanas datums: 06/06/2000

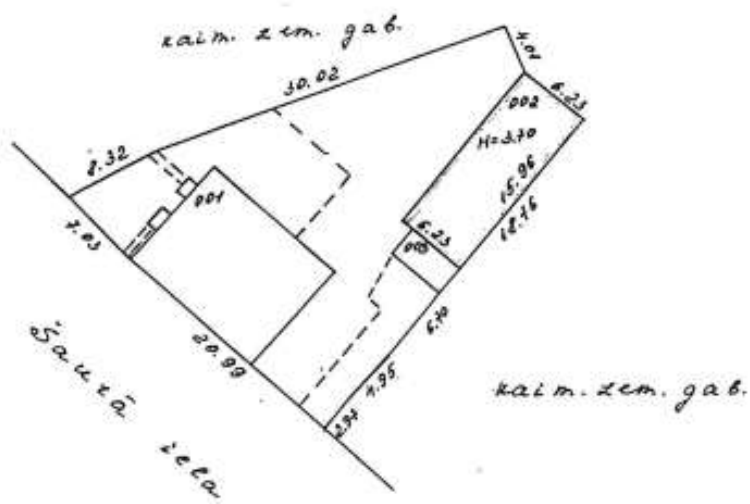
Izpildīja: Anžela Širokova

Paraksts: *[Paraksts]*

Pārbaudīja: J. Sedoja

Paraksts: *[Paraksts]*

BŪVES NOVĪETNES SHĒMA

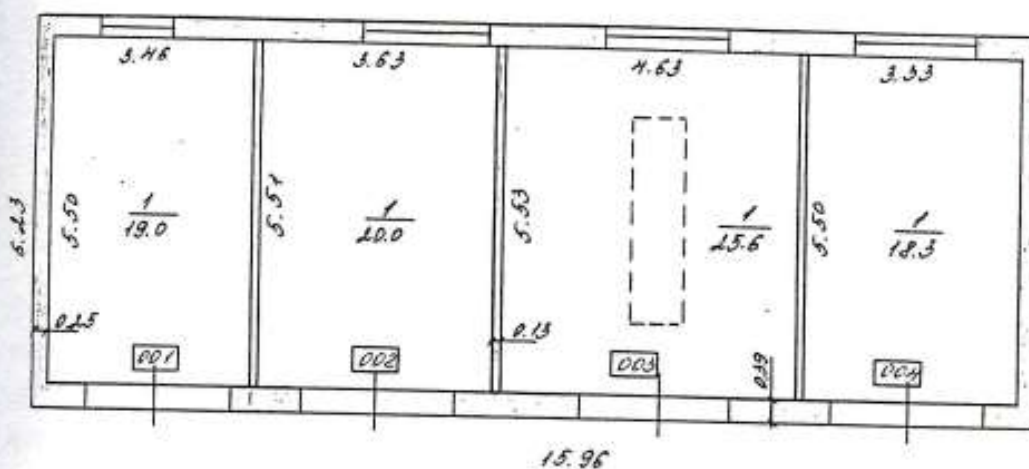


mērogs 1:500

Būves kadastra apzīmējums: 0500 | 005 | 2818 | 002

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA

$\lambda = 3.50$



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 0500 | 005 | 2818 | 002

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.): 82.9
Būves lietderīgā platība (kv.m.): 82.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0
Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
Dzīvojamā platība (kv.m.):
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 82.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 82.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):
Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.): 0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):

001 telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 19
002 telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 20
003 telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 25.6
004 telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 18.3

Stāvs: 1

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Bloķētas vai atsevišķi stāvošas garāžas
bloks

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvīnīgās būvniecības pazīme
1	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	19	3.5	

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818002

Izdrukas datums: 07/06/2000

Lapa Nr. 4

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Bloķētas vai atsevišķi stāvošas garāžas
bloks

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	20	3.5	

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Bloķētas vai atsevišķi stāvošas garāžas
bloks

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	25.6	3.5	

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Bloķētas vai atsevišķi stāvošas garāžas
bloks

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	18.3	3.5	

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818002

Izdrukas datums: 07/06/2000

Lapa Nr. 5

LR VZD DIENVIDLATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 05000052818003-01

Lapu skaits: 2

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

05000052818003

Garāža

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Daugavpils
Šaurā iela 18
LV-5410

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Anžela Širokova

Izpildes datums: 06/06/2000

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jeļena Sedoja

Pārbaudes datums: 07/06/2000

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

V. Calpans

(Vārds, Uzvārds)



(paraksts)

Datums: 2000 . gada "08." jūnijā



14 06 2000
Jeļena Sedoja

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818003

Izdrukas datums: 07/06/2000

Lapa Nr. 1

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 05000052818003-01
2. Būves nosaukums: Garāža
3. Būves kadastra apzīmējums: 05000052818003
4. Būves adrese: „Daugavpils,Šaurā iela 18 LV-5410
5. Pēdējās apsekošanas datums: 04/05/2000
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Valsts augu aizsardzības dienests Sēklu kontroles departam
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 11/04/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Anžela Širokova
9. Izpildes datums: 06/06/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Jeļena Sedoja
11. Pārbaudes datums: 07/06/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 23/3*05 11/04/2000 NĪVB
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Vladimīrs Calpans

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818003

Izdrukas datums: 12/06/2000

Lapa Nr. 2

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves galvenais izmantošanas veids: 1242 Garāžu ēkas
 2. Būves ģeokods:
 3. Būves tips: 12420104
 4. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
 5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
 6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 1
 - 6.2. Pazemes:
 7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1970
 8. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
 9. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 9.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
 - 9.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
 - 9.4. Būves jumts Azbestcimenta loksnes
- Nevienmērīgas nosēšanās pazīmes.
Plaisas pārsedzēs un daļēji stabos.
Ievērojamas deformācijas.
10. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
 11. Būves apbūves laukums (kv.m.): 13.1
 12. Būvtilpums (kub.m.): 25
 13. Būves kopējā platība (kv.m.): 11.1
 14. Būves lietderībā platība (kv.m.): 11.1
 - 14.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 14.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 11.1
 15. Telpu grupu skaits būvē: 1
 16. Dzīvokļu skaits būvē:
 17. Labiekārtojums:
 18. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818003

Izdrukas datums: 07/06/2000

Lapa Nr. 3

INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818003

Būves adrese: Daugavpils, Šaurā iela 18 L.V-5410

Inventarizācijas lietas numurs: 05000052818003-01

Būves galvenais izmantošanas veids (kods): 1242

Būves nosaukums: Garāža

Būves tehniskie rādītāji: būves stāvu skaits = 1, būvtilpums = 25 kub.m., kopējā platība = 11.1 kv.m.,
apbūves laukums = 13.1 kv.m., kapitalitātes grupa = II grupa

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Būves pamati: Dzelzsbetons/betons Nevienmērīgas nosēšanās pazīmes.

Būves ārslēnas: Kieģeļu mūris Plaisas pārsedzēs un daļēji stabos.

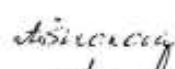
Būves pārsegumi: _____

Būves jumts: Azbestcements loksnes Ievērojamas deformācijas.

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs; tabulas apzīmējums; ailes apzīmējums tabulā	1	19; 66; a
Mērvienība	2	m3
Vienību daudzums	3	25
Kopējā platība (m ²)	4	11.1
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	25.03
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	626
Ks		
Fiziskā stāvokļa koeficients	7	0.60
Kg		
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (0.2 - 1.0)	8	0.55
Kiv		
Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients	9	0.49
Kl		
Attāluma līdz tuvākai pilsētai koeficients (0.30 - 0.95)	10	1.0
K -		
	11	1.0
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	101
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	4.04
Būves kopējās platības 1m ² vērtība (Ls)	14	9.1

Vērtēšanas datums: 06/06/2000

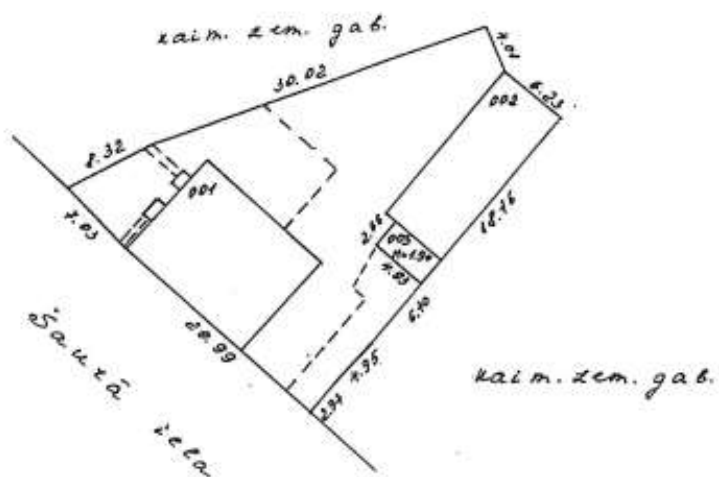
Izpildīja: Anžela Širokova

Paraksts: 

Pārbaudīja: J. Sedoja

Paraksts: 

BŪVES NOVĪETNES SHĒMA

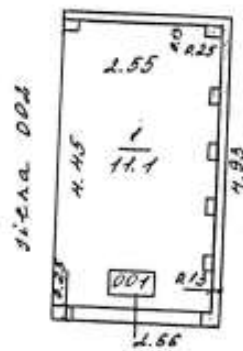


mērogs 1:500

Būves kadastra apzīmējums: 0500 / 005 / 2818 / 003

BŪVES 4. STĀVA PLĀNA SHĒMA

$\lambda = 1.90$



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 0500 | 005 | 2818 | 003

BŪVES EKSPĻIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.): 11.1
Būves lietderīgā platība (kv.m.): 11.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0
Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
Dzīvojamā platība (kv.m.):
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 11.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 11.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):
Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.): 0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):

001 telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 11.1

Stāvs: 1

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1242 Bloķētas vai atsevišķi stāvošas garāžas
bloks

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	11.1	1.9	

Būves kadastra apzīmējums: 05000052818003

Izdrukas datums: 07/06/2000

Lapa Nr. 4

LĪGUMS
 par telpu nomu Nr. Vz/a - 1 - 2013

Rīgā

2013.gada 21.jūnijā

Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi", vienotais reģistrācijas Nr.40003338357, tās valdes priekšsēdētāja Roberta Dīlbas personā, kurš darbojas pamatojoties uz sabiedrības statūtiem, turpmāk tekstā - Iznomātājs, no vienas puses, un

IK „VIKTORIJA + V”, vienotais reģistrācijas Nr. 41502034820, tā īpašnieka Valentīnas Līpiskas personā, turpmāk tekstā - Nomnieks, no otras puses,

abas kopā turpmāk tekstā - Puses, bet katra atsevišķi - Puse, noslēdz šo līgumu, turpmāk tekstā - Līgums, ar šādiem noteikumiem:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā administratīvās ēkas, kas atrodas pēc adreses **Šaurā ielā 18, Daugavpilī**, (būves kadastra apzīmējums 0500 005 2818 001), turpmāk tekstā – Ēka, **neapdzīvojamas telpas ar kopējo platību 68,3m²** (sešdesmit astoņi komats trīs kvadrātmetri) frizētavas ierīkošanai, turpmāk tekstā – Telpas, saskaņā ar Telpu plānu, kas ir Līguma pielikums Nr.1.
- 1.2. Puses vienojās un piekrīt uzlikt Nomniekam par pienākumu līdz 2013.gada 01.decembrim veikt Ēkas maģistrālā kanalizācijas cauruļvada nomaiņu.
- 1.2.1. Visus izdevumus saistītus ar Ēkas maģistrālā kanalizācijas cauruļvada nomaiņu sedz Nomnieks no saviem līdzekļiem patstāvīgi.

2. Līguma darbības termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā ar 2013.gada 01.jūliju un tiek noslēgts uz laiku līdz 2014.gada 31.decembrim ieskaitot.

3. Nomas maksājumi un norēķinu kārtība

- 3.1. Par Telpu nomu Nomnieks katru mēnesi maksā Iznomātājam nomas maksu šādā apmērā:

Nomas maksa par Telpu	Ls 1,23 x 68,3 m²	= Ls 84,01
	PVN 21%	= Ls 17,64

Nomas maksa mēnesī: = Ls 101,65

(viens simts viens lats, 65 santīmi), turpmāk tekstā – Nomas maksa.

- 3.2. Nomas maksā ir ietverti izdevumi par:
 - Telpu nomu; Ēkas apsaimniekošanu, maģistrālo inženiertehnisko tīklu un sistēmu (siltumapgādes, elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas) tehnisko uzturēšanu līdz Nomnieka Telpām;
 - Ēkas piegulošās teritorijas apsaimniekošanu un uzturēšanu; deratizācijas un dezinfekcijas pakalpojumiem;
 - Visi ar nekustamo īpašumu un tā uzturēšanu saistītie nodokļi un nodevas.
- 3.2.1. Papildus Nomas maksai Nomnieks maksā Iznomātājam par telpās patērēto elektroenerģiju, siltumenerģiju, ūdens un kanalizācijas izlietojumu, turpmāk tekstā – Komunālie pakalpojumi, saskaņā ar kontrolskaitītāju rādījumiem un Iznomātāja izrakstītajiem rēķiniem.
- 3.2.2. Izdevumus par citiem pakalpojumiem (piem. apsardzes, telekomunikācijas pakalpojumi u.tml.) Nomnieks maksā atsevišķi, patstāvīgi noslēdzot attiecīgos līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem.
- 3.3. Iznomātājs ir tiesīgs pārskatīt Nomas maksas apmēru šādos gadījumos:

- 3.3.1. reizi Līguma darbības gada periodā - atbilstoši LR Centrālās statistikas pārvaldes paziņojumam par patēriņa cenu pārmaiņām pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu. Šajā gadījumā Iznomātājs rakstveidā informē Nomnieku nosūtot vienošanās par attiecīgajiem Līguma grozījumiem;
- 3.3.2. ja Līguma darbības laikā stājas spēkā nodokļi, nodevas vai tarifi par komunālajiem pakalpojumiem, vai no Iznomātāja neatkarīgu iemeslu dēļ iestājas apstākļi, kas Iznomātājam uzliek papildus maksājumus saistībā ar Līgumu. Šajā gadījumā Iznomātājs rakstveidā informē Nomnieku nosūtot vienošanās par attiecīgajiem Līguma grozījumiem. Grozījumi Līgumā stājas spēkā no attiecīgo nodokļu, nodevu un tarifu spēkā stāšanās dienas.
- 3.4. Iznomātājs appemas izrakstīt Nomniekam rēķinus par šādiem Līgumā noteiktajiem pakalpojumiem:
 - par Telpu nomu par kārtējo mēnesi līdz katra mēneša 01. (pirmajam) datumam;
 - par Komunālajiem pakalpojumiem par iepriekšējo mēnesi līdz nākošā mēneša 28. (divdesmit astotajam) datumam”.
- 3.4.1. Iznomātājs rēķinus par Līgumā noteiktajiem pakalpojumiem un maksājumiem (Nomas maksa, komunālie pakalpojumi, nokavējuma nauda u.t.t.) elektroniskā veidā nosūta no Iznomātāja elektroniskā pasta adreses: *rekins@zmmi.lv* uz Nomnieka elektroniskā pasta adresi: *stefani774@inbox.lv*. Iznomātājs rēķinus sagatavo elektroniskā veidā un par informācijas pareizību atbildīgo personu parakstus aizstāj ar to elektronisku apliecināšanu. Iznomātājs apliecina, ka elektroniskais rēķins tiks sagatavots un iesniegts atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu sagatavošanu.
- 3.5. Nomnieks veic Līgumā noteiktos maksājumus (Nomas maksa, komunālie pakalpojumi, nokavējuma nauda u.t.t.) 10 (desmit) dienu laikā pēc Iznomātāja izrakstītā rēķina saņemšanas.
- 3.6. Par maksājuma dienu tiek uzskatīta diena, kad attiecīgā naudas summa ieskaitīta Iznomātāja norādītajā kontā bankā.
- 3.7. Par maksājuma kavējumu Nomnieks maksā nokavējuma naudu 0,5% (nulle komats pieci procenti) apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavējuma dienu. Nokavējuma naudas samaksa neatbrīvo Nomnieku no saistību pilnīgās izpildes.

4. Iznomātāja tiesības un pienākumi

- 4.1. Iznomātājs garantē, ka Līguma darbības laikā:
 - 4.1.1. Nomnieks varēs izmantot Telpas Līgumā minētajam mērķim bez jebkādiem pārtraukumiem vai traucējumiem no Iznomātāja puses, izņemot Līgumā noteiktajos gadījumos;
 - 4.1.2. ievēros Līguma noteikumus, Latvijas Republikas normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasības.
- 4.2. Iznomātāja tiesības:
 - 4.2.1. pieprasīt no Nomnieka Līgumā noteikto maksājumu (Nomas maksa, komunālie pakalpojumi, nokavējuma nauda u.t.t.) savlaicīgu samaksu un Telpu izmantošanu atbilstoši Līguma noteikumiem un ar pienācīgu rūpību;
 - 4.2.2. veikt Telpu apsekošanu (tehniskā stāvokļa novērtēšanu) ar Nomnieku iepriekš saskaņotajā laikā, izņemot inženiertehnisko tīklu un sistēmu avāriju gadījumus, kurus Iznomātājs appemas likvidēt nekavējoties;
 - 4.2.3. pieprasīt atlīdzināt Nomnieka (tai skaitā viņa darbinieku vai pilnvaroto personu) darbības vai bezdarbības rezultātā Ēkai vai tās sastāvdaļai (tai skaitā inženiertehniskiem tīkliem, sistēmām vai komunikācijām, Ēkas piegulošai teritorijai, sabiedrībai vai dabai u.t.t.) nodarītus tiešus zaudējumus Līgumā noteiktajā kārtībā;
 - 4.2.4. pieprasīt no Nomnieka rakstveida paskaidrojumus jautājumos, kas saistīti ar Līguma izpildi;
 - 4.2.5. pieprasīt nekavējoties novērst Līguma saistību pārkāpšanu un/vai neievērošanu.

5. Nomnieka tiesības un pienākumi

- 5.1. Ar Telpu stāvokli uz Līguma parakstīšanas brīdi Nomnieks dabā ir iepazinies, un tas Nomniekam ir zināms.

5.2. Nomnieka tiesības:

- 5.2.1. Līguma darbības laikā izmantot Telpas Līgumā minētajam mērķim bez jebkādiem pārtraukumiem un ierobežojumiem no Iznomātāja puses, izņemot Līgumā noteiktus gadījumus;
- 5.2.2. izmantot Telpas citiem mērķiem (nodot apakšnomā u.t.t.) tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu;
- 5.2.3. veikt Ēkā rekonstrukcijas vai remontdarbus tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu.
- 5.2.3.1. Rekonstrukcijas vai remontdarbu izdevumus Nomnieks sedz no saviem līdzekļiem patstāvīgi. Pēc Līguma darbības termiņa izbeigšanās visi neatdalāmie ieguldījumi Ipašumā paliek Iznomātāja Ipašumā.

5.3. Nomnieka pienākumi:

- 5.3.1. veikt Līgumā noteikto maksājumu (Nomas maksa, komunālie pakalpojumi, nokavējuma nauda u.t.t.) savlaicīgu samaksu;
- 5.3.2. izmantot Telpas atbilstoši Līguma noteikumiem un ar pienācīgu rūpību. Netraucēt citu Ēkas nomnieku mieru un lietošanas tiesības;
- 5.3.3. uzturēt Telpas pilnīgā kārtībā atbilstoši sanitāro, ugunsdrošības, citu valsts dienestu prasībām.
- 5.3.4. nodrošināt Telpu konstrukciju, inženiertehnisko tīklu un sistēmu un komunikāciju ekspluatāciju saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kas reglamentē būvniecību un būvju ekspluatāciju.
- 5.3.5. ievērot ugunsdrošības noteikumus iznomātajās Telpās. Līdz ar Līguma parakstīšanu iesniegt Iznomātājam sarakstu ar atbildīgajām personām par katru iznomāto Telpu;
- 5.3.6. nekavējoties informēt Iznomātāju ja tiek konstatēta avārijas situācija vai tās pazīmes Ēkā vai tās sastāvdaļā. Šajā gadījumā, Nomnieks ņemas darīt visu nepieciešamo un iespējamo, lai avārijas situācijas un avārijas sekas tiktu novērstas nekavējoties.
- 5.3.7. nekavējoties novērst Līguma saistību pārkāpšanu un/vai neievērošanu, kā arī atļūdzināt savas (tai skaitā savu darbinieku vai pilnvaroto personu) darbības vai bezdarbības rezultātā Ēkai vai tās sastāvdaļai (tai skaitā inženiertehniskiem tīkliem, sistēmām vai komunikācijām, piegulošai teritorijai, sabiedrībai vai dabai u.t.t.) nodarītus tiešus zaudējumus 10 (desmit) darba dienu laikā pēc neatkarīgo ekspertu komisijas slēdziena saņemšanas dienas.
- 5.3.7. uzņemties atbildību par savu Telpās esošo Ipašumu, kā arī par bojājumiem, kuri radušies savas vainas dēļ;
- 5.3.8. Par saviem līdzekļiem veikt Telpu kārtējo kosmētisko remontu, rakstiski saskaņojot to ar Iznomātāju;
- 5.3.9. Ar Līguma noslēgšanas brīdi pieņemt lietošanā Telpas parakstot attiecīgo nodošanas-pieņemšanas aktu. Aktā var tikt norādīti Telpu nodošanas – pieņemšanas brīdi konstatētie trūkumi, kas kavē/liedz Nomniekam to pilnvērtīgi izmantot šajā Līgumā paredzētajam mērķim un atbilstoši Līguma noteikumiem, kā arī, Pusēm vienojoties, termiņš, kādā šos trūkumus Iznomātājs ņem as novērst. Nomnieka saistība maksāt Nomas maksu iestājas dienā, kad Telpas faktiski ir nodotas Nomniekam, parakstot Aktu.
- 5.3.10. pēc Līguma darbības termiņa izbeigšanās atbrīvot Telpas parakstot attiecīgo nodošanas-pieņemšanas aktu. Telpas Nomniekam jāatstāj tīru un lietošanai derīgā stāvoklī, par saviem līdzekļiem novēršot visus defektus un bojājumus, kas radušies Līguma darbības laikā, ņemot vērā Telpu dabisko nolietojumu pakāpi.

6. Nepārvarama vara, pušu atbildība un strīdu risināšanas kārtība

- 6.1. Puses ir atbildīgas par līguma saistību pārkāpšanu un/vai neievērošanu, kā arī par otrai Pusei savas darbības vai bezdarbības rezultātā nodarītajiem tiešajiem zaudējumiem, saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 6.2. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par līguma saistību nepildīšanu nepārvaramas varas vai ārkārtēju apstākļu dēļ (*Force majeure*), kurus attiecīgā puse (vai abas puses) Līguma noslēgšanas brīdī vai tā darbības laikā nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt un par kuru rašanos puses nav atbildīgas (piemēram, stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki, sakaru un kredītiestāžu darbība, normatīvie akti, valsts

- pārvaldes un pašvaldības institūcijas rīcība un to pieņemtie dokumenti, kas kavē, vai ierobežo Līguma saistību izpildi).
- 6.3. Katra no pusēm, kuru Līguma ietvaros ietekmē nepārvaramas varas apstākļi, nekavējoties par to informē otru Pusi. Šādam paziņojumam, ja tas ir iespējams tiek pievienots kompetento iestāžu izsniegts apliecinājums, kas satur minēto apstākļu apstiprinājumu un raksturojumu.
 - 6.4. Ja kāda no pusēm, kuras rīcību ietekmē nepārvarama vara, bez objektīva iemesla neinformē otru Pusi par nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos 5 (piecu) darbdienu laikā vai kad radusies objektīvu apstākļu nekavēta izdevība, attiecīgā puse netiek atbrīvota no līguma saistību izpildes.
 - 6.5. Ja nepārvaramas varas apstākļi turpinās ilgāk nekā 30 (trīsdesmit) dienas, Puses kopīgi risina jautājumu par Līguma turpmāko izpildi vai izbeigšanu. Līguma izbeigšanas gadījumā, kuras pamats ir nepārvarama vara, nevienai no Pusēm nav tiesību prasīt zaudējumu atlīdzību.
 - 6.6. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami spēkā esošie normatīvie akti.
 - 6.7. Visas nesaskaņas, domstarpības vai strīdus, kas radušies līguma izpildes laikā, Puses cenšas atrisināt sarunu ceļā. Ja vienošanās netiek panākta, strīdi tiek risināti tiesā normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
 - 6.8. Pretenzijas, kas saistītas ar līgumsaistību izpildi, Pusēm jāizskata un jāsniedz atbilde ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā no to saņemšanas dienas.
 - 6.9. Puses ir savstarpēji atbildīgas par Līgumā iekļauto un viena otrai sniegto ziņu patiesumu un īstumu.

7. Līguma grozījumi un izbeigšanās kārtība

- 7.1. Jebkādi grozījumi un papildinājumi Līgumā tiek izdarīti, Pusēm par to iepriekš vienojoties. Grozījumi un papildinājumi tiek noformēti rakstveidā un stājas spēkā, kad tos parakstījušas abas Puses, un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
 - 7.1.1. Ja Līguma darbības laikā rodas apstākļi, kas ierobežo Pušu līgumsaistību realizāciju, ieinteresētā puse iesniedz priekšlikumus otrai Pusei par Līguma grozījumiem un Puses vienojas par tālāko Līguma izpildi un norēķinu kārtību;
 - 7.1.2. Ja tiek pieņemti jauni vai grozīti spēkā esošie likumi, Ministru kabineta noteikumi vai citi normatīvie akti, kuri ietekmē Līguma izpildi, līgumslēdzējiem jāievēro tajos minēto normu nosacījumi, bet nepieciešamības gadījumā puses nekavējoties noformē attiecīgus grozījumus Līgumā.
- 7.3. Puses ir tiesīgas vienaspusēji atkāpties no Līguma pirms termiņa, rakstiski par to brīdinot otru pusi vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš.
- 7.4. Iznomātājam ir tiesības vienaspusēji atkāpties no Līguma un Nomniekam jāatbrīvo Telpas gadījumos, ja:
 - 7.4.1. Telpas tiek izmantotas Līgumā nenorādītajam mērķim (t.sk. nodots apakšnomā) bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;
 - 7.4.2. Nomnieks apzināti bojā Ēku vai tā sastāvdaļas;
 - 7.4.3. Nomnieka vainas dēļ tiek kavēts maksājuma samaksas termiņš ilgāk par 2 (diviem) mēnešiem;
 - 7.4.4. Nomnieks 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt un/vai neievērot pārējos Līguma noteikumus;
- 7.5. Gadījumā, ja Līgums tiek izbeigts saskaņā ar Līguma 7.4 punkta nosacījumiem, Iznomātājam ir pienākums rakstveidā paziņot Nomniekam par atkāpšanās no Līguma iemesliem.

8. Citi noteikumi

- 8.1. Visiem paziņojumiem, ko Puses sūta viena otrai saskaņā ar Līgumu, ir jābūt rakstiskiem un tiem ir jābūt nodotiem personīgi vai nosūtītiem vēstulē. Paziņojums tiek uzskatīts par nosūtītu dienā, kad nodoti personīgi un tie jāuzskata par saņemtiem, kad adresāts parakstījies par korespondences saņemšanu, vai nosūtīti ar ierakstītu vēstuli un tā jāuzskata par saņemtu 3. (trešajā) darba dienā pēc tam, kad tā nosūtīta adresātam uz Līgumā minēto Puses adresi vai citu adresi, ko viena Puse ir rakstiski paziņojusi otrai Pusei, vai ātrāk, ja ir saņemts attiecīgs pasta iestādes paziņojums par korespondences izsniegšanu adresātam.

- 8.2. Puses vienojas, ka jebkura veida informācija, kas Pusēm kļūva zināma saistībā ar Līgumu ir uzskatāma par konfidenciālu un tā izplatīšana (publicēšana) ir atļauta tikai ar otrās Puses rakstisku piekrišanu.
- 8.3. Līguma izpildi Iznomātāja vārdā vada: Valdes loceklis Sergejs Zikins, tālruna Nr.29274525, e-pasts: sergejs@zmni.lv, turpmāk tekstā – Iznomātāja pārstāvis.
- 8.4. Līguma izpildi Nomnieka vārdā vada: _____, tālruna Nr. _____, e-pasts: _____, turpmāk tekstā – Nomnieka pārstāvis.
- 8.5. Parakstot Līgumu, Puses ar savu parakstu apliecina ka ir iepazīlušies ar Līguma tekstu un piekrīt tā saturam.
- 8.6. Līgums sastādīts un parakstīts uz 5 (piecām) lapām ar šādu pielikumu:
 1) 1.pielikums „Telpu plāns” uz 1 (vienas) lapas;
 kopā uz 6 (sešām) lapām, 2 (divos) autentiskos eksemplāros, pa vienam katrai Pusei. Abiem eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

9. Pušu rekviziti un paraksti

IZNOMĀTĀJS:

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”

Vienotais reģistrācijas Nr.40003338357
 Juridiskā adrese: Republikas laukums 2, Rīga, LV-1981
 Bankas nosaukums: AS “Swedbank”
 Bankas kods: HABALV22
 Bankas konts: LV47HABA0001407039086
 Tālrunis: 67027587; fakss: 67027190
 E-pasts: info@zmni.lv

NOMNIEKS:

IK „VIKTORIJA + V”

Vienotais reģistrācijas Nr. 41502034820
 Juridiskā adrese: „Dravnieki”, Aizupe, Svētes pag., Daugavpils, LV-5473
 Bankas nosaukums:
 Bankas kods:
 Bankas konts:
 Tālrunis: 28291869
 E-pasts: stefani774@inbox.lv



R. Dilba

 R. Dilba

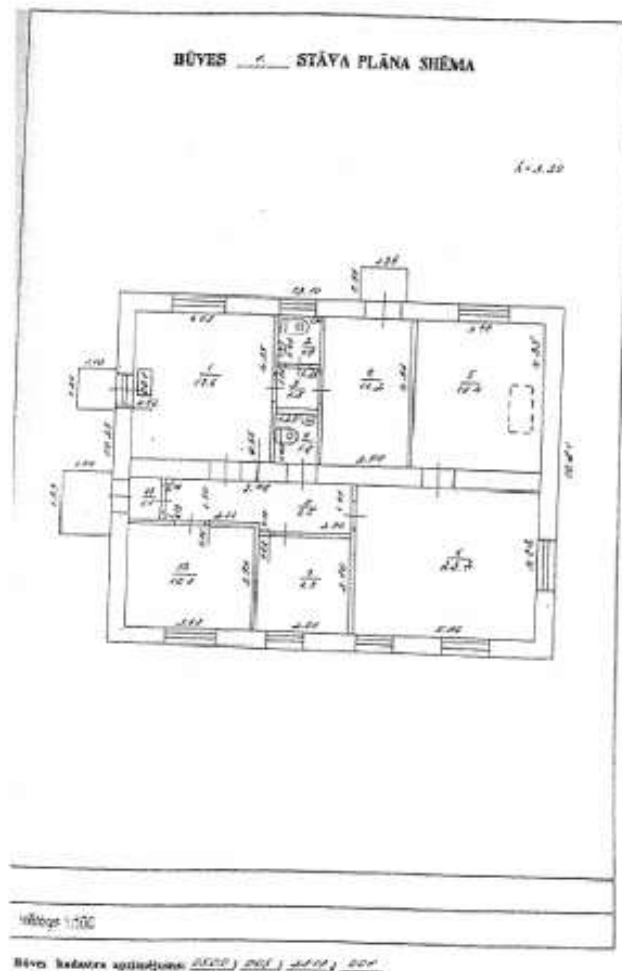
V. Lipinska

 V. Lipinska

Valsts ĢIA zemkopības ministrijas
 nekustamie īpašumi
 Vēstākā juriskonsultācija
 21.08.2013 M. Sauleviča

I.pielikums
21.06.2013. Līgumam par telpu nomu
Nr. Vz/a - 1 - 2013

Objekts:
Šaurā ielā 18, Daugavpīlī
(būves kadastra apzīmējums 0500 005 2818 001)



IZNOMĀTĀJS:
**VSIA "Zemkopības ministrijas
nekustamie īpašumi"**
Vienotais reģistrācijas Nr.40003338357
Juridiskā adrese: Republikas laukums 2,
Rīga, LV-1981



 R. Dilba

NOMNIEKS:
IK „VIKTORIJA + V”
Vienotais reģistrācijas Nr. 41502034820
Juridiskā adrese: „Dravnieki”, Aizupe,
Sventes pag., Daugavpils, LV-5473

 V. Līpīnska

VIENOŠANĀS Nr. 2

par 21.06.2013. līguma par telpu nomu Nr. Vz/a - 1 - 2013 grozījumiem

Rīgā,

2017. gada 1. februārī

Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr.40003338357, tās valdes locekļa Sergeja Zikina personā, turpmāk tekstā - Izmomātājs, no vienas puses, un

IK „VIKTORIJA + V”, reģistrācijas Nr. 41502034820, tā īpašnieka Valentīnas Lipinskas personā, turpmāk tekstā - Nomnieks, no otras puses, abas kopā turpmāk tekstā - Puses, bet katra atsevišķi - Puse,

pamatojoties uz 2013. gada 21. jūnijā savstarpēji noslēgtā līguma par telpu nomu Nr. Vz/a - 1 - 2013, turpmāk tekstā - Līgums, 3.3., 7.1. punktu noteikumiem, Puses vienojas par turpmāk minēto:

- Grozīt Līguma 3.2.1. punktu un izteikt to šādā redakcijā:
„3.2.1. Papildus Nomas maksai Nomnieks maksā Izmomātājam par šādiem pakalpojumiem saskaņā ar Izmomātāja izrakstītajiem rēķiniem:
- patērēto elektroenerģiju saskaņā ar kontrolskaitītāju rādījumiem;
- sākot no 2017. gada 01. februāra par saņemto dabasgāzes apjomu saskaņā ar mērāparāta rādījumiem un proporcionāli iznomātai telpu platībai, turpmāk tekstā – Komunālie pakalpojumi”.
- papildināt Līguma 3.2.2. punktu aiz vārda “piem.” ar vārdiem “ūdens un kanalizācijas izlietojumu”.
- Grozīt Līguma 3.1. punktu un izteikt šādā redakcijā:
„3.1. Ar 2017. gada 01. martu par Telpu nomu Nomnieks katru mēnesi maksā Izmomātājam Nomas maksu šādā apmērā:

Nomas maksa par Telpām	EUR 2,35 x 68,3 m ²	= EUR 160,51
	PVN 21%	= EUR 33,71

Nomas maksa mēnesī: = EUR 194,22
(viens simts deviņdesmit četri euro, 22 centi), turpmāk tekstā – Nomas maksa”.

- Pārējie Līguma noteikumi paliek nemainīgi.
- Vienošanās stājas spēkā 2017. gada 01. februārī un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- Vienošanās sastādīta un parakstīta uz 1 (vienas) lapas 2 (divos) vienādos eksemplāros, pa vienam katrai Pusei. Abiem eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.
- Pušu rekvizīti un paraksti:

IZMOMĀTĀJS:

Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību

“Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”

Vienotais reģistrācijas Nr.40003338357

Juridiskā adrese: Republikas laukums 2,

Rīga, LV-1010



Valsts Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi
Latvijas Republika
01.02.2017 M. Sauleviča

S. Zikins

NOMNIEKS:

IK „VIKTORIJA + V”

Vienotais reģistrācijas Nr. 41502034820

Juridiskā adrese: „Dravnieki”, Aizupe,

Sventes pag., Daugavpils, LV-5473

Pasta adrese: Šaurā iela 18,

Daugavpils, LV-5410



V. Lipinska

VIENOŠANĀS Nr. 3

par 21.06.2013. līguma par telpu nomu Nr. Vz/a - 1 - 2013 grozījumiem

Rīgā,

2017. gada 6. novembrī

Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr.40003338357, tās valdes priekšsēdētāja Roberta Dilbas personā, turpmāk tekstā - Iznomātājs, no vienas puses, un

IK „VIKTORIJA + V”, reģistrācijas Nr. 41502034820, tā īpašnieka Valentīnas Lipinskas personā, turpmāk tekstā - Nomnieks, no otras puses, abas kopā turpmāk tekstā - Puses, bet katra atsevišķi - Puse,

pamatojoties uz 2013.gada 21.jūnijā savstarpēji noslēgtā līguma par telpu nomu Nr. Vz/a - 1 - 2013, turpmāk tekstā - Līgums, 7.1. punkta noteikumiem, Puses vienojas par turpmāk minēto:

1. pagarināt Līguma darbības termiņu līdz 2022. gada 31. decembrim.
2. Pārējie Līguma noteikumi paliek nemainīgi.
3. Vienošanās stājas spēkā 2018. gada 01. janvārī un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
4. Vienošanās sastādīta un parakstīta uz 1 (vienas) lapas 2 (divos) vienādos eksemplāros, pa vienam katrai Pusei. Abiem eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.
5. Pušu rekvizīti un paraksti:

IZNOMĀTĀJS:

Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību
"Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"

Vienotais reģistrācijas Nr.40003338357

Juridiskā adrese: Republikas laukums 2,
Rīga, LV-1010

NOMNIEKS:

IK „VIKTORIJA + V”

Vienotais reģistrācijas Nr. 41502034820

Juridiskā adrese: „Dravnieki”, Aizupe,
Sventes pag., Daugavpils, LV-5473

Pasta adrese: Šaurā iela 18,
Daugavpils, LV-5410



 R. Dilba

 V. Lipinska

Valsts SIA "Zemkopības ministrijas
nekustamie īpašumi"
Vaicāka jurists: 
06.11.2017. M. Sauleviča