

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Merķeļa
ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novadā novērtēšanu



Pasūtītājs:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Novērtēšanas datums:	2023.gada 02.februāris

2023.gada 02.februārī
Reģ. Nr. S – 23/3

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novadā tirgus vērtību

Ļ.cien. dāmas, a. god.kungļi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000347157 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijai, reģistrācijas kods 90000014724, personā, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 3601 030 4829, kas sastāv no:

- zemes vienības (kad. apz. 3601 030 4829) 2520 m² platībā;
- dzīvojamās mājas (kad. apz. 3601 030 4829 001).*

**Objekts tiek vērtēts pēc labākā izmantošanas veida - dzīvojamā māja.*

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 02.februārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 28 800

(divdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti euro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 5 100 (pieci tūkstoši viens simts euro),

apbūves vērtība ir EUR 23 700 (divdesmit trīs tūkstoši septiņi simti euro).

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

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

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

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

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

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS METODES IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	18
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	18
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	20
Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta zemes vērtība ar salīdzināmo darījumu pieeju	23
SECINĀJUMI	26
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	26
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	27

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – nodaļjuma noraksts;
- 2.pielikums – zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – nekustamā īpašuma tehniskās inventarizācijas lieta;
- 4.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Merķeļa iela 3, Alūksne, Alūksnes novads
Kadastra numurs	3601 030 4829
Īpašuma sastāvs	Dzīvojamā māja (kad. apz. 3601 030 4829 001) un ar ēku saistītā zemes vienība (kad. apz. 3601 030 4829).
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022.gada 15.septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.600 “Par nekustamā īpašuma Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novadā, pārņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu”, 2022.gada 15.novembra akts Nr. A/2022/6267 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi	Nav apgrūtinājumu.
Atzīmes un aizliegumi	Nav informācijas.
Ķīlas tiesības un tās pamats	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Noteikt OBJEKTA tirgus vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 16.janvāris un 2023.gada 20.janvāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
<i>Zemes vienība ar kad. apz. 3601 030 4829</i>	
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	9270 EUR.
Zemes vienības platība	0,2520 ha, t.sk. 0,1487 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (0,1487 ha – augļu dārzu platība), 0,1033 ha – zeme zem ēkām.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – pārsvarā līdzens.
Grunts ūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Alūksnes novada teritorijas plānojums 2015.-2027.gadam. Alūksnes pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS, DzS1).
Zemes vienības izmantošanas mērķis	Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve (kods 0906).
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Īpašs zemes vienības labiekārtojums nav veikts. Zemes vienība ir pārsvarā sakopta, uz tās aug zālājs, koki/krūmi. Vietām uz zemes vienības ir palikušas drupas/pamati no palīgēkas (saimniecības ēkas), kas pēc dokumentiem un dabā vairs nepastāv.
<i>Dzīvojamās mājas (kad.nr. 3601 030 4829 001) raksturojums</i>	
Dzīvojamās mājas kopējā	Dzīvojamās mājas kopējā platība ir 140,2 m ² . Dzīvojamā māja sastāv no 12

platība	nedzīvojamām telpām.					
Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1925.					
Stāvu skaits ēkai	Divstāvu ar pagrabstāvu.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmeņu mūris, ārsienas un karkasi – kokmateriāli; pārsegumi – kokmateriāli (ir apdare no ķieģeļu mūra).					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Daudzslīpņu jumts, segums – azbestcements loksnes.					
Būves tips	Biroju ēkas – 12200101.					
Galvenais lietošanas veids	Biroju ēkas – 1220.					
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.					
Telpu grupu nosaukums	Administratīvā telpa.					
Plānojums	Iekštelpu plānojums daļēji atbilst stāvu plāna shēmai tehniskās inventarizācijas lietā. 2.stāva 9.telpā ir izbūvēta tualetes telpa.					
Ēkas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā vidējs. Vērojamas sienu apdares nolietojums, vietām starp ārsienām un pamatiem ir redzami izdrupuši caurumi, ārsienās vietām ir nelielas plaisas. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 10.03.2005.)- 45%. Iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
<i>Nr.pēc plāna eksplik.</i>	<i>Telpa</i>	<i>Grīda</i>	<i>Sienas (apdare)</i>	<i>Griesti</i>	<i>Logi</i>	<i>Durvis</i>
1.stāvs						
1	Zāle	linolejs	tapetes	reģipsis/krāsojums	koka	koka
2	Kabinets	linolejs	krāsojums/tapetes/koka dēļi	reģipsis/krāsojums	koka	koka
3	Kabinets	linolejs	flīzes/krāsojums/tapetes	reģipsis/krāsojums	koka	koka
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	flīzes	flīzes/krāsojums	kasetoni	PVC	koka
5	Koridors	linolejs	koka dēļi	tapetes	nav	koka
6	Kabinets	linolejs	tapetes	tapetes	koka	koka
2.stāvs						
7	Kabinets	linolejs	tapetes	krāsojums	koka	koka
8	Kabinets	linolejs	tapetes/krāsojums	krāsojums	koka	koka
9	Kabinets	linolejs	tapetes	krāsojums	koka	koka
10	Koridors	linolejs	tapetes	krāsojums	nav	koka
Pagrabstāvs						
11	Pagrabs	Vērtētājam nebija iespējas apskatīt				
12	Kāpņu telpa	Vērtētājam nebija iespējas apskatīt				
Ārdurvis- skaits/materiāls	Vienas – koka.					
Komunikācijas	Elektroapgāde (220V). Ūdensapgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā. Apkure – vietējā, krāsns.					
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvojamās mājas iekšējās elektrosistēmas ir daļēji mainītas – apmierinošā stāvoklī.					
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	Dzīvojamās mājas ūdens sistēmas ir daļēji mainītas – apmierinošā stāvoklī.					
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības normām nosacīti.					
Apsardze	Ir iespējams uzstādīt.					

Vai notiek remontdarbi	Nē.
Vai pastāvīgi apdzīvots	Nē.
Palīgēku skaits, to platība un konstrukcijas materiāls	Nav palīgēku (palīgēka nepastāv pēc 2012.gada 17.oktobra būvvaldes izziņas Nr.46. Izziņa netika iesniegta vērtētājam, minēta zemesgrāmatā).
Pašreizējā izmantošana	Īpašums vērtēšanas brīdī netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju.
Apkārtne, satiksme, piebraukšana	Novērtējamais OBJEKTS atrodas Alūksnes novadā, Alūksnes pilsētas nomalē. Apkārtni veido savrupmāju apbūve, mazstāvu dzīvojamās mājas apbūve, rūpnieciskā apbūve, vairāki sabiedrībai nozīmīgi objekti. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Līdz Alūksnes pilsētas centram ir ~ 2,1 km. Tuvākā pirmsskolas mācību iestāde atrodas ~ 1,2 km attālumā – Alūksnes pirmsskolas izglītības iestāde "Sprīdītis". Alūksnes novada vidusskola atrodas ~ 1,3 km attālumā. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 1,8 km attālumā – Maxima X. Tuvumā atrodas Alūksnes Mūzikas skola, dzelzceļš, kafejnīcas, degvielas uzpildes stacija. Starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 1,3 km attālumā. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – īpašums atrodas asfalta seguma ceļa malā. Autotransporta novietošana iespējama dzīvojamajās mājas pagalmā
Piezīmes	Iepriekš ēka tika izmantota kā nakts patversme.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka īpašumam varētu būt vairāki pielietojami: gan administratīvā ēka, biroju ēka, gan dzīvojamā māja. Pēc vērtētāja secinājumiem, labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju, jo:

- pēc teritorijas funkcionālā zonējuma kartes objekts atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- kabinetus ir iespēja izmantot kā dzīvojamās istabas, kopumā telpu plānojums atbilst dzīvojamās mājas telpu plānojumam;
- objekts agrāk ir ticis izmantots kā nakts patversme;
- objekts atrodas Alūksnes pilsētas nomalē.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc

izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkjspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

No 2021.gada februāra līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Alūksnē ir reģistrēti 104 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, cenas svārstās no 5 līdz 558 EUR/m² robežās. Balvos ir reģistrēti 81 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, cenas svārstās no 14 līdz 667 EUR/m² robežās. Gulbenē ir reģistrēti 77 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, cenas svārstās no 6 līdz 704 EUR/m² robežās. Starp šo pilsētu salīdzināmajiem objektiem tika atlasīti objekti, kas ir vislīdzīgākie pa telpu platībai, zemes īpatsvaram un novietni pilsētā. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme samazinās, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību, tas uzskatāms par vidēji eksponējamu Alūksnes novada nekustamā īpašuma tirgū.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Alūksnes novadā, Alūksnes pilsētas nomalē ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- Īpašumā sastāv no būves un zemes vienības;
- zemes vienības platība – 0,2520 ha, t.sk. 0,1487 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (0,1487 ha – augļu dārzu platība), 0,1033 ha – zeme zem ēkām;
- zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – pārsvarā līdzens, grunts ūdeņu līmenis – zems;
- saskaņā ar Alūksnes novada teritorijas plānojums 2015.-2027.gadam. Alūksnes pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- Īpašs zemes vienības labiekārtojums nav veikts. Zemes vienība ir pārsvarā sakopta, uz tās aug zālājs, koki/krūmi. Vietām uz zemes vienības ir palikušas drupas/pamati no palīgēkas (saimniecības ēkas), kas pēc dokumentiem un dabā vairs nepastāv;
- nav palīgēku;
- dzīvojamās mājas kopējā platība ir 140,2 m², dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1925, stāvu skaits ēkai – divstāvu ar pagrabstāvu;
- komunikācijas: elektroapgāde (220V), ūdensapgāde un kanalizācija – centralizētā, apkure – vietējā, krāsns;
- iekštelpu plānojums daļēji atbilst stāvu plāna shēmai tehniskās inventarizācijas lietā, 2.stāva 9.telpā ir izbūvēta tualetes telpa;
- dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā vidējs. Vērojamas sienu apdares nolietojums, vietām starp ārsienām un pamatiem ir redzami izdrupuši caurumi, ārsienās vietām ir nelielas plaisas. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 10.03.2005.) – 45%;
- iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā vidējs;
- dzīvojamās mājas iekšējās elektrosistēmas un ūdens sistēmas ir daļēji mainītas – apmierinošā stāvoklī;
- iepriekš ēka tika izmantota kā nakts patversme;
- piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – īpašums atrodas asfalta seguma ceļa malā. Autotransporta novietošana iespējama dzīvojamajās mājas pagalmā;
- dzīvojamā māja tiek vērtēta pēc labākā izmantošanas veida – dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- ✓ būve ir reģistrēta zemesgrāmatā;
- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ✓ ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- ✓ tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- ✓ nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- ✓ vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Alūksnes pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

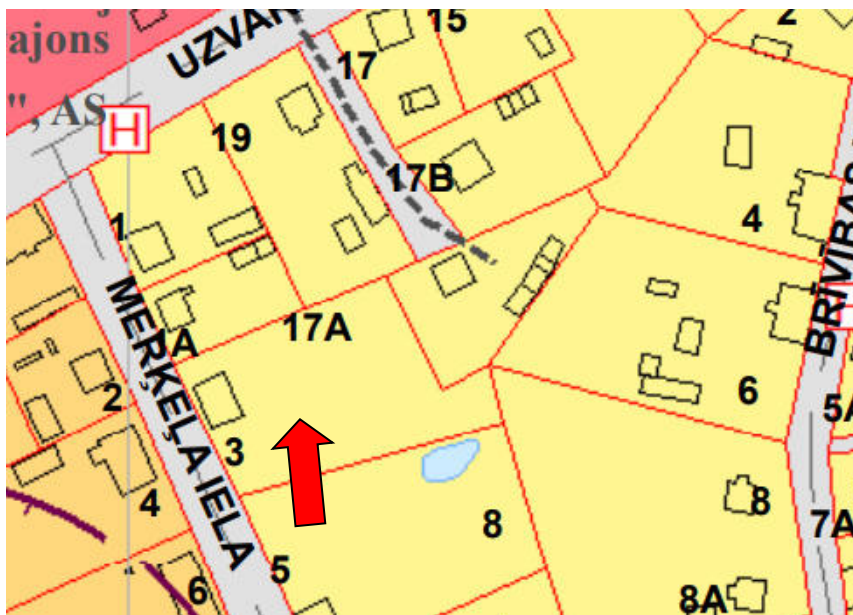


Avots: <https://www.balticmaps.eu/>



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











NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA





Teritorijas funkcionālais zonējums:

	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)
	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Ūdeņu teritorija (Ū)






Satiksmes infrastruktūra:

	ielas
	plānotās ielas
	citi ceļi
	plānotā pilsētas apvedceļa teritorija
	plānotais velo un gājēju celiņš
	gājēju tilti
	DUS
	autoosta
	dzelzceļa pietura
	dzelzceļa pārbrauktuve

Robežas:

	Alūksnes pilsētas robeža
	zemes īpašumu robežas (kadastrs)

Citi apzīmējumi:

	kapsētas
	purvi
	ēkas un būves ar adreses numuru
	stigas
	krasta līnija

Avots: Alūksnes novada teritorijas plānojums 2015.-2027.gadam. Alūksnes pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls Dzīvojamā māja



2.attēls Dzīvojamā māja



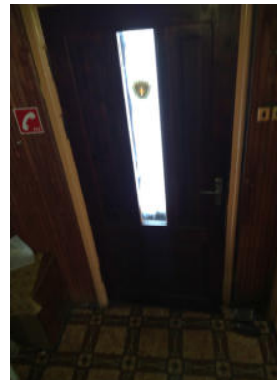
3.attēls Dzīvojamā māja



4.attēls Dzīvojamā māja



5.attēls Ieejas durvis



6.attēls Ieejas durvis



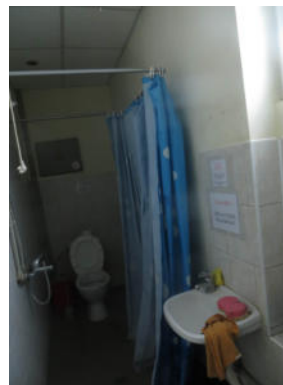
7.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.6)



8.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.6)



9.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.6)



10.attēls. Savienotā sanitārtehniskā telpa (1.stāva telpa Nr.4)



11.attēls. Zāle (1.stāva telpa Nr.1)



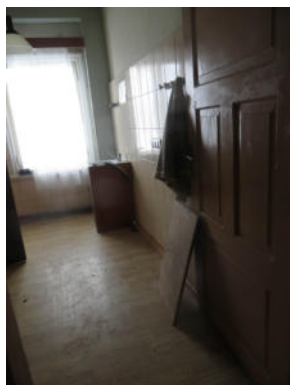
12.attēls. Zāle (1.stāva telpa Nr.1)



13.attēls. Zāle (1.stāva telpa Nr.1)



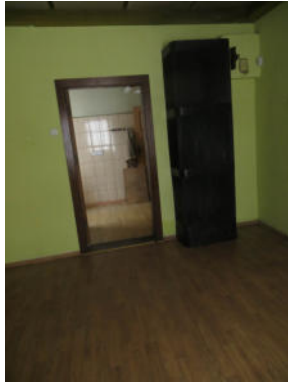
14.attēls. Zāle (1.stāva telpa Nr.1)



15.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.3)



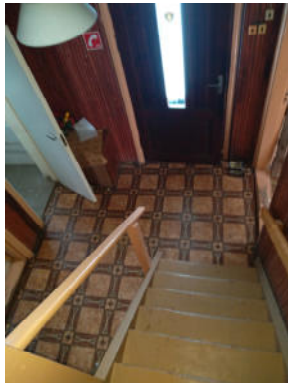
16.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.2)



17.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.2)



18.attēls. Koridors (1.stāva telpa Nr.5)



19.attēls. Koridors (1.stāva telpa Nr.5)



20.attēls. Kāpnes uz 2.stāvu



21.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.7)



22.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.7)



23.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.7)



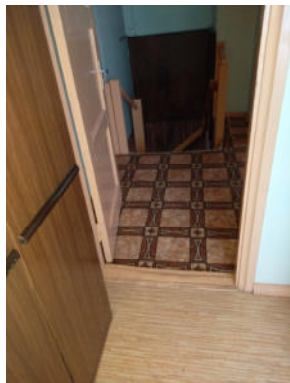
24.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.9)



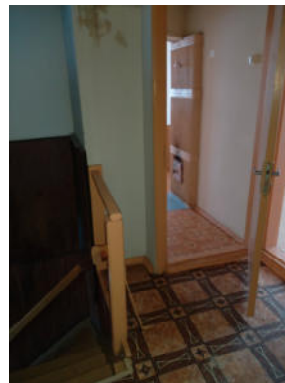
25.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.9)



26.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.9)



27.attēls. Koridors (2.stāva telpa Nr.10)



28.attēls. Koridors (2.stāva telpa Nr.10)



29.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.8)



30.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.8)



31.attēls. Ieeja uz pagrabstāvu



32.attēls. Apkārtne, iekšpagalms



33.attēls. Apkārtnē, iekšpagalms



34.attēls. Apkārtnē, iekšpagalms



35.attēls. Apkārtnē, iekšpagalms



36.attēls. Apkārtnē, iekšpagalms



37.attēls. Apkārtnē, iekšpagalms



38.attēls. Apkārtnē, iekšpagalms

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.


Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur "+" zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet "-" zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1: īpašums Krišjāņa Barona iela 9A, Alūksne, Alūksnes nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.no/maps</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Alūksnes novadā, Alūksnes pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1522 ha platībā, vienstāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 97,6 m² (veicot aprēķinus, telpas, kas dzīvošanai netiek izmantotas (katlu telpa, vējtveris), tiek ievērtētas ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 93,4 m²) un 3 palīgēkas (garāža un 2 šķūņi) apmierinošā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1971. Nolietojums: 25%. Labiekārtojums: elektroapgāde – 220 V, ūdens apgāde – ir (nav reģistrēts labiekārtojuma veids), kanalizācija – ir (nav reģistrēts labiekārtojuma veids), apkure – centrālā. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Pārdošanas datums: 2021.gada jūlijs, cena – 20 000 EUR.</p>
---	---

<p>Objekts Nr.2: īpašums Torņa iela 12A, Alūksne, Alūksnes nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.no/maps</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Alūksnes novadā, Alūksnes pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1139 ha platībā, divstāvu ar pagrabstāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 153,9 m² (veicot aprēķinus, telpas, kas dzīvošanai netiek izmantotas (balkons, pagrabs, pagrabs), tiek ievērtētas ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 145 m²) un 1 (šķūnis) palīgēkas apmierinošā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1932. Nolietojums: 60%. Labiekārtojums: elektroapgāde – 220 V, apkure – ir (nav reģistrēts labiekārtojuma veids). Citi labiekārtojumi nav reģistrēti. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2022.gada septembris, cena – 30 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: īpašums Daugavpils iela 7, Balvi, Balvu nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.com/maps</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Balvu novadā, Balvu pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1454 ha platībā, divstāvu ar pagrabstāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 144,2 m² (veicot aprēķinus, telpas, kas dzīvošanai netiek izmantotas (garāža, pagrabs), tiek ievērtētas ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 119 m²) un 1 palīgēkas (saimniecības ēka) apmierinošā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1994. Nolietojums: 25%. Labiekārtojums: elektroapgāde – 220 V, apkure – vietējā, krāsns. Citi labiekārtojumi nav reģistrēti. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2021.gada oktobris, cena – 23 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: īpašums Ozolu iela 31, Gulbene, Gulbenes nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.com/maps</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1193 ha platībā, divstāvu ar pagrabstāvu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 153,7 m² (veicot aprēķinus, telpas, kas dzīvošanai netiek izmantotas (veranda, pagrabs), tiek ievērtētas ar pazeminošo koeficientu, salīdzināmā platība – 136,3 m²) un 5 palīgēkas (saimniecības ēka, garāža, kūts un 2 šķūņi) apmierinošā stāvoklī. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1974. Nolietojums: 20%. Labiekārtojums: elektroapgāde – 220 V, apkure – centrālā, ūdens apgāde – ir (nav reģistrēts labiekārtojuma veids), kanalizācija – ir (nav reģistrēts labiekārtojuma veids). Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2021.gada jūnijs, cena – 33 500 EUR.</p>

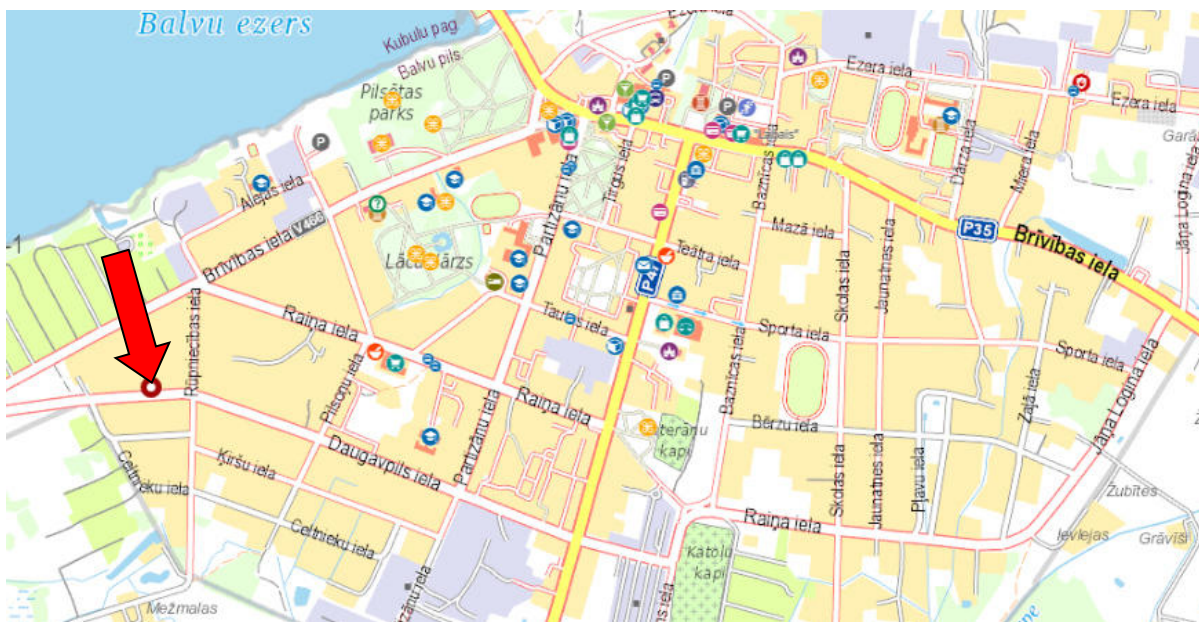
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Alūksne



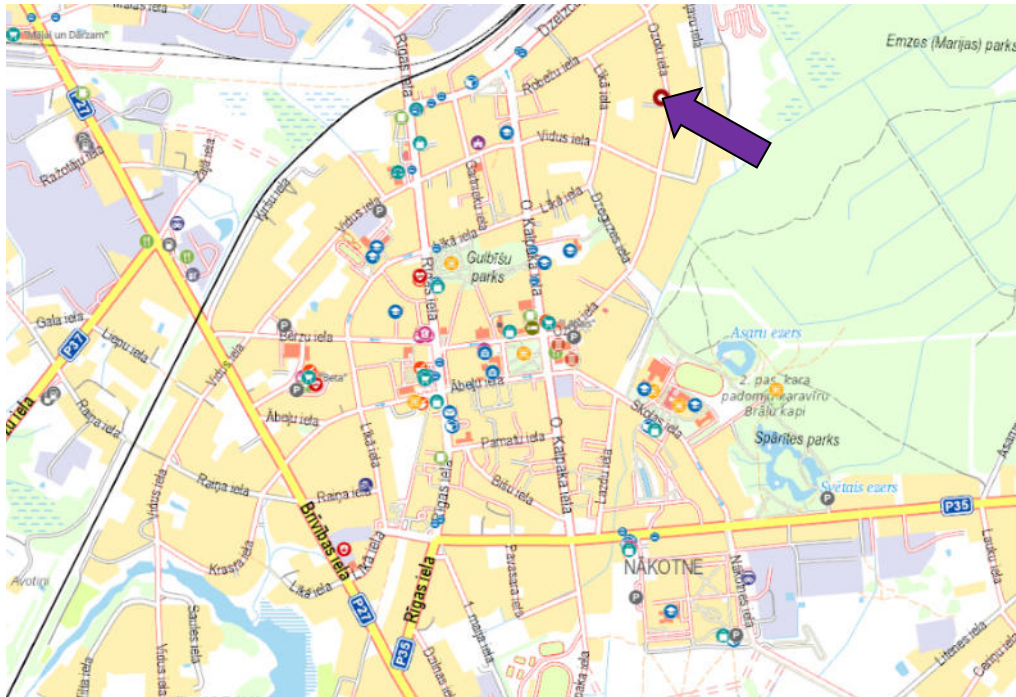
Avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Balvi



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

Gulbene



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



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m^2 cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novads* telpu kopējās platības 1 m^2 tirgus vērtība ir *EUR 219,74*. Funkcionāli saistītā zemes vienība ir ievērtēta apbūves 1 m^2 cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Vērtējamā īpašuma *Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novads* tirgus vērtības noteikšana:

**Piezīme. Dzīvojamās mājas projektā pagraba un kāpņu telpas kopējā platība ir iekļauta dzīvojamās mājas kopējā platībā, tomēr reāli dzīvošanai tā nav izmantojama. Korekciju tabulā pagraba un kāpņu telpas platība tiek ievērtēta ar pazeminošo koeficientu 0,5 (netiek ņemta visa platība), līdz ar to kopējā telpu platība dotajā gadījumā ir 131,1.*

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novads* tirgus vērtības noteikšana:

$$131,1 \text{ m}^2 \times 219,74 \text{ EUR/m}^2 = 28\,807,91 \text{ EUR}, \sim \mathbf{28\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

131,1 m^2 – dzīvojamās mājas kopējā platība,
219,74 EUR/m^2 – noteiktā 1 m^2 vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināša
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem fakti

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS				
	Merķeļa iela 3, Alūksne, Alūksnes nov.	īpašums Krišjāņa Barona iela 9A, Alūksne, Alūksnes nov.	īpašums Torņa iela 12A, Alūksne, Alūksnes nov.	īpašums Daugavpils iela 7, Balvi, Balvu nov.	īpašums Ozolu iela 31, Gulbene, Gulbenes nov.
Darījuma datums	2023-02	2021-07	2022-09	2021-10	2021-07
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Piemājas teritorijas platība, m ²	2520	1522	1139	1454	1193
Palīgēkas	nav	3 (apmierinošā stāvoklī)	1 (apmierinošā stāvoklī)	1 (apmierinošā stāvoklī)	5 (apmierinošā stāvoklī)
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		20000	30000	23000	33500
Kopējā telpu platība, m ² (dzīvojamai mājai)	140,2	97,6	153,9	144,2	153,7
Vērtējamā telpu platība, m ² (dzīvojamai mājai)	131,10	93,4	145	119	136,3
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena, EUR		214,13	206,90	193,28	245,78
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		4	1	3	4
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		4	1	3	4
Pamatkorekcijas koeficients		1,04	1,01	1,03	1,04
Pamatkorekcijas korigētā 1m² pārdošanas cena, EUR		222,70	208,97	199,08	255,61
Stāvu skaits	divstāvu ar pagrabstāvu	vienstāvu	divstāvu ar pagrabstāvu	divstāvu ar pagrabstāvu	divstāvu ar pagrabstāvu
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	centralizētā	ir	nav	nav	ir
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	krāsns/plīts	centrālā	ir	vietējā/krāsns	centrālā
* kanalizācija	centralizētā	ir	nav	nav	ir
* elektroapgāde	220 V	220 V	220 V	220 V	220 V
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā/pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz zemes platības ietekmi uz cenu		3	5	3	5
Korekcija uz palīgēku īpašvaru/ fizisko stāvokli		-2	-1	-1	-3
Korekcija uz mājas telpu platības ietekmi uz 1 m ² cenu		-5	2	1	2
Korekcija uz izmantošanas iespējām		3	3	3	3
Korekcija uz mājas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz mājas plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		-3	-5	-5	-7
Korekcija uz teritorijas uzlabojumiem		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtotības līmeni		-5	7	10	-5
Korekcija uz iekšējiem remontiem		-3	0	0	-5
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-12	11	11	-10
Korekcijas koeficients		0,88	1,11	1,11	0,90
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	219,74	195,97	231,95	220,97	230,05
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	28807,91				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	28800				

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta zemes vērtība ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

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



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

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu, lietošanas mērķim- individuālo dzīvojamo māju apbūve atbilstošu zemes vienību pārdevumi.

3.tabula

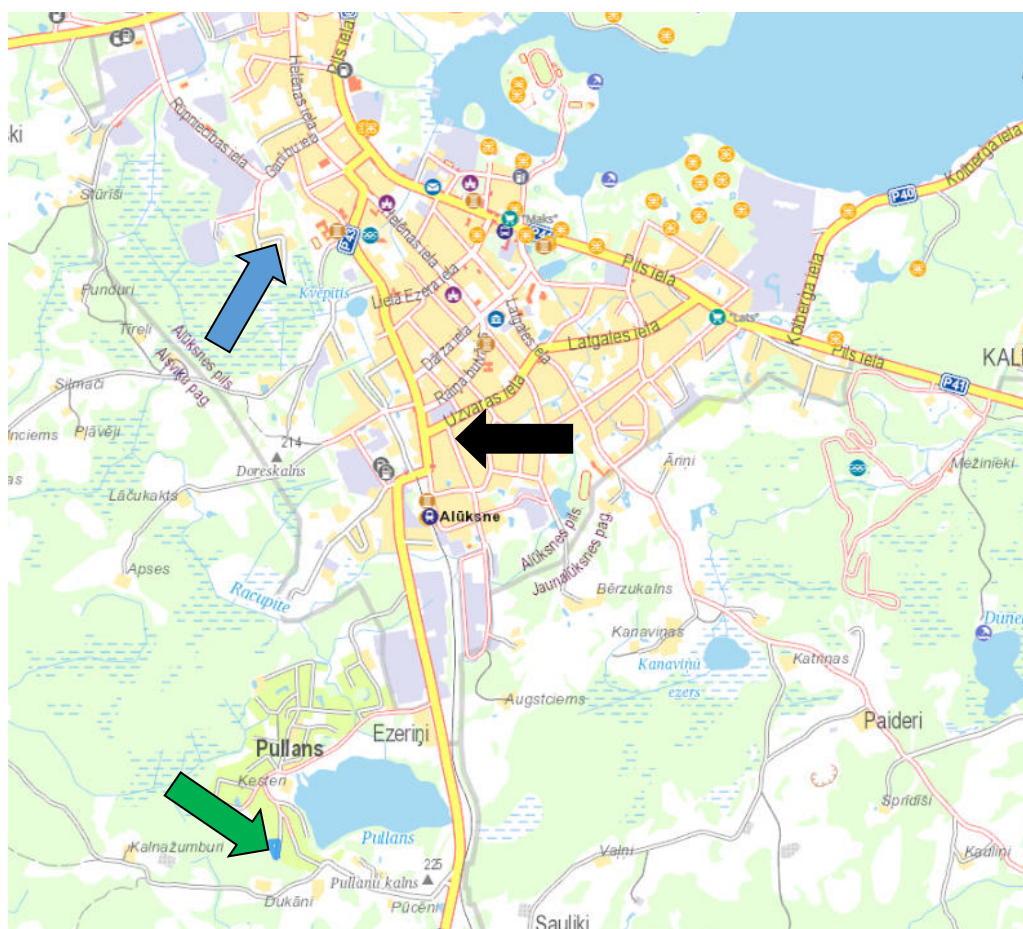
Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1: Alsviķu pag., Alūksnes nov.</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Alūksnes novadā, Alsviķu pagastā. Zemes vienības platība ir 1365 m². Zemes vienības forma ir regulārs trīsstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Teritorijas funkcionālais zonējums ir savrupmāju apbūve. Apgrūtinājumi: pierobeža, vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevuma datums: 2022.gada maijs, pārdošanas cena: 3 193 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2: Ziedu iela 2, Alūksne, Alūksnes nov.</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Alūksnes novadā, Alūksnē. Zemes vienības platība ir 1349 m². Zemes vienības forma ir neregulārs četrstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Teritorijas funkcionālais zonējums ir savrupmāju apbūve. Apgrūtinājumi: pierobeža, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevuma datums: 2021.gada novembris, pārdošanas cena: 1 349 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.3: Naglenes iela 42A, Gulbene, Gulbenes nov.</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Gulbenes novadā, Gulbenē. Zemes vienības platība ir 1780 m². Zemes vienības forma ir neregulārs daudzstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Teritorijas funkcionālais zonējums ir savrupmāju apbūve. Apgrūtinājumu nav. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevuma datums: 2022.gada jūlijs, pārdošanas cena: 3 750 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: Ozolu iela 37A, Gulbene, Gulbenes nov.</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Gulbenes novadā, Gulbenē. Zemes vienības platība ir 2259 m². Zemes vienības forma ir neregulārs daudzstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600). Teritorijas funkcionālais zonējums ir savrupmāju apbūve. Apgrūtinājumu nav. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevuma datums: 2022.gada decembris, pārdošanas cena: 5 000 EUR.</p>

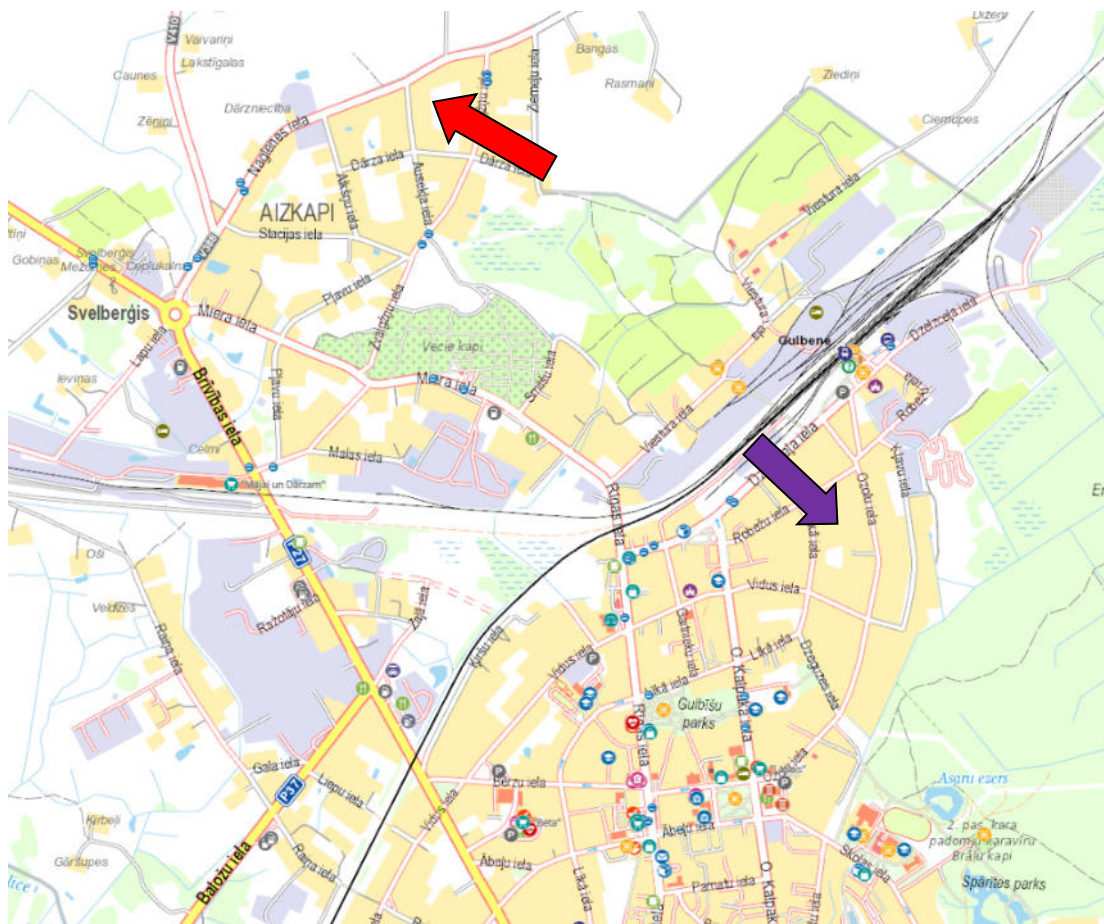
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Alūksnes novads



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

Gulbene



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



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 2,01 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (4.tabula).

Apbūvētas zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
 $2520 \text{ m}^2 \times 2,01 \text{ EUR/m}^2 = 5\,065,20 \text{ EUR}, \sim 5\,100 \text{ EUR}$, kur

2520 m² – zemes vienības platība,
 2,01 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Merķeļa iela 3, Alūksne, Alūksnes novads	Alsviķu pag., Alūksnes nov.	Ziedu iela 2, Alūksne, Alūksnes nov.	Naglenes iela 42A, Gulbene, Gulbenes nov.	Ozolu iela 37A, Gulbene, Gulbenes nov.
Darījuma datums	2023-02	2022-05	2021-11	2022-07	2022-12
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra trīsstūra forma)	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3193	2343	3750	5000
Zemes gabala platība, m ²	2520	1365	1349	1780	2259
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		2,34	1,74	2,11	2,21
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		2	3	1	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (īpašums pastāv domājamo daļu veidā)		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	3	1	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,03	1,01	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		2,39	1,79	2,13	2,21
Komunikācijas					
* ūdensapgāde (centralizētā)	ir pieslēgums	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija (centralizētā)	ir pieslēgums	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir pieslēgums	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids					
* savrupmāju apbūve	x	x	x	x	x
* komercdarbības objektu apbūve	-	-	-	-	-
* pārejo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	-	-	-	-	-
* vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	-	-	-	-	-
Zemes lietošanas mērķis	Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve (kods 0906).	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601)	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600)
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		5	1	1	0
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-5	-5	-3	-1
Korekcija uz objekta konfigurāciju, novietojumu		-1	-3	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veida atbilstību		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas (teritorijas uzlabojumi/ teritorijas sakoptība)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-4	-10	-5	-4
Korekcijas koeficients		0,96	0,90	0,95	0,96
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	2,01	2,29	1,61	2,02	2,12
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	5065,2				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	5100				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novadā novērtējumu (pēc labākā izmantošanas veida) 2023.gada 02.februārī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 28 800

(divdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti euro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 5 100 (pieci tūkstoši viens simts euro),

apbūves vērtība ir EUR 23 700 (divdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti euro).

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

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000347157

Kadastra numurs: 36010304829

Merķeļa iela 3, Alūksne, Alūksnes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3601 030 4829. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		2520 m ²
1.2. Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 3601 030 4829 001).		
1.3. Palīgēka (kadastra apzīmējums 3601 030 4829 002). <i>Žurn. Nr. 300002010980, lēmums 17.04.2007., tiesnese Ingrīda Brūvere</i> Dzēsts <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300003331394)</i>		
2.1. Dzēst ierakstu Nr. 1.3 (žurnāla Nr. 300002010980, 10.04.2007).Pamats: 2012.gada 17. oktobra būvvaldes izziņa Nr. 46. <i>Žurn. Nr. 300003331394, lēmums 09.11.2012., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Iekšlietu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000282046, personā.	1	
1.2. Pamats: 2007. gada 28. februāra Ministru kabineta rīkojums nr.124, 2006. gada 13. marta uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu nr.1-38/1127. <i>Žurn. Nr. 300002010980, lēmums 17.04.2007., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		
2.1. Īpašnieks: Alūksnes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000018622.	1	
2.2. Persona: Latvijas valsts - Latvijas Republikas Iekšlietu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000282046, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2010.gada 25. marta akts Nr.11, 2010.gada 24. februāra LR Ministru kabineta rīkojums Nr.107. <i>Žurn. Nr. 300002869740, lēmums 01.07.2010., tiesnese Vija Pužule</i>		
3.1. Persona: Alūksnes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000018622. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2022.gada 15.septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.600 "Par nekustamā īpašuma Merķeļa ielā 3, Alūksnē, Alūksnes novadā, pārņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu", 2022.gada 15.novembra akts Nr. A/2022/6267. <i>Žurn. Nr. 300005794221, lēmums 27.01.2023., tiesnese Aija Grāve</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjosla gar gaisvadu sakaru līniju Dzēsts	0.0103 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005794221)</p> <p>1.2. Atzīme - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4kv 0,0038 ha Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005794221)</p> <p>1.3. Pamats: 2006. gada 13. marta uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu nr.1-38/1127. Žurn. Nr. 300002010980, lēmums 17.04.2007., tiesnese Ingrīda Brūvere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005794221)</p>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3 (žurnāls Nr.300002010980, 10.04.2007). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005794221, lēmums 27.01.2023., tiesnese Aija Grāve</p>	

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

Informācijas prasītājs: Arnita Fedotova. Pieprasījums izdarīts 01.02.2023. 15:55:20.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

ALŪKSNES PILSĒTAS

Nekustamā īpašuma Merķeļa iela 3

Kadastra Nr. 3601 – 030 – 4829

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Alūksnes pilsētas zemes komisijas 2004. gada 07. decembra lēmumam, prot. Nr.23, 3.p. un zemes komisijas 2005. gada 01. marta lēmumam, prot. Nr.5, 1.p.

Robežu plāns sastādīts pēc 1998., 2005. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 500.

Zemes kopplatība ir 0,2520 ha (2520 kv.m).

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**KADASTRA
PĀRVALDES**
Alūksnes biroja vadītāja

B.Johansone

29.03.2005.

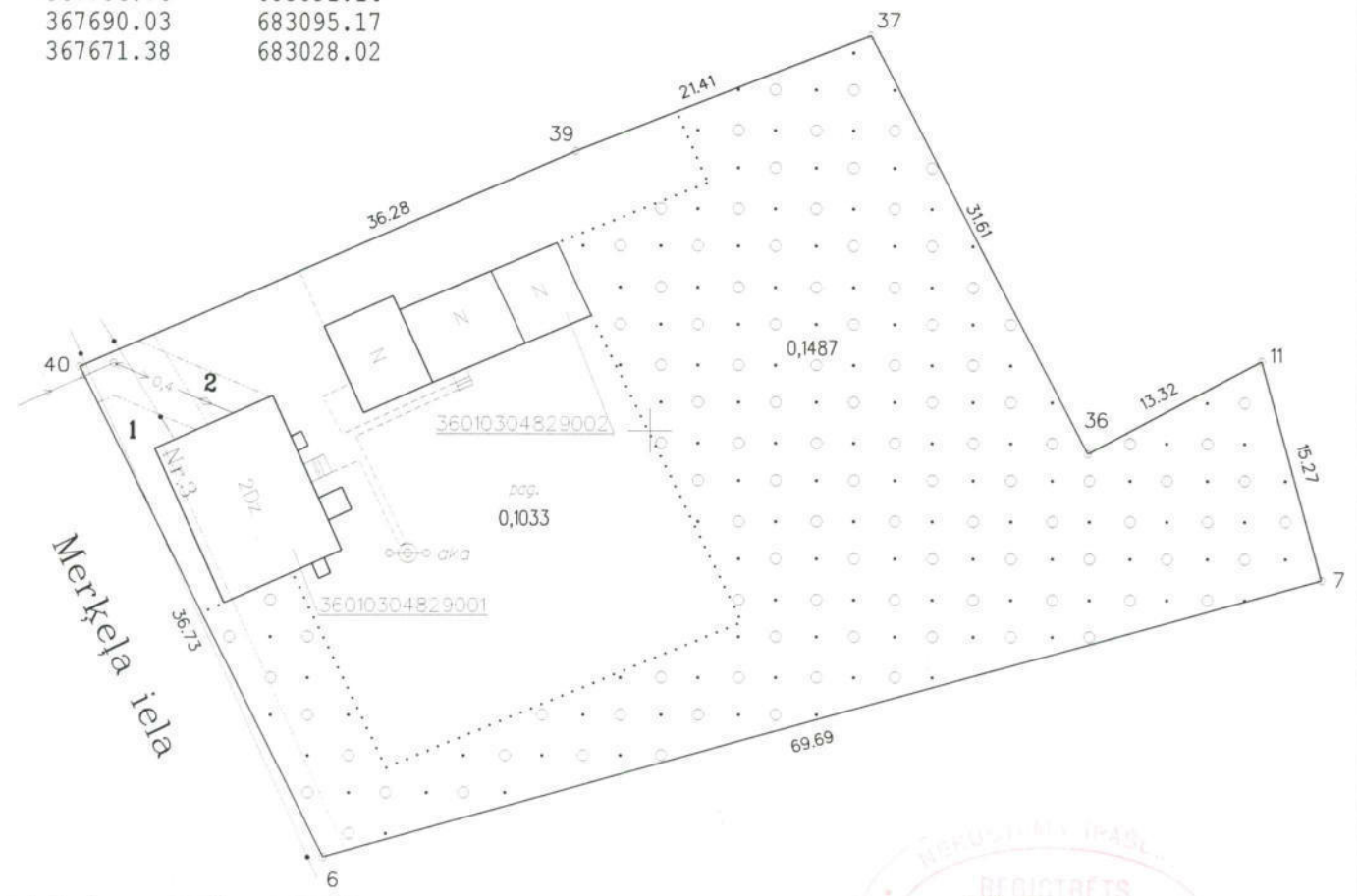
Zemes vienības Nr.	Kopplatība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI										Meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme			
		TAJĀ SKAITĀ					T.sk.								
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības	Meži									
0,2520	0,1487	-	0,1487	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1033	-	-	-



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Latvijas koordinātu 1992. g. sistēma
mēroga koeficients m=1,00001057

Nr.	X	Y
40	367704.29	683011.73
39	367718.77	683045.00
37	367726.60	683064.92
36	367698.50	683079.39
11	367704.76	683091.14
7	367690.03	683095.17
6	367671.38	683028.02



NEKUSTAMĀ TPAŠUMA LIETOŠANAS TIESTĪBU APGRŪTINĀJUMI

- 1.020402 - aizsargjosla gar gaisvadu sakaru līniju - 0,0103 ha
- 2.020501 - aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4 kV - 0,0038 ha



VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA			
Pieņēma	<i>[Signature]</i>	V.Dunaiska	23.03.2005.
Mērnieks	paraksts	J.Silirovs J.Līcis	16.02.1998. 25.01.2005.
Plānu izgatavoja	<i>[Signature]</i>	S.Cīriņa	18.03.2005.

kadastra apz.	pilsēta	vieta	parcele
3601	030	4829	

M 1:500

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
LIETA

ALŪKSNES rajons

ALŪKSNES pilsēta

MERKEĻA 3 iela

_____ pagasts

(pilsētas lauku teritorija)

(īpašuma nosaukums)

KADASTRA NUMURS

3 6 0 1 0 3 0 4 8 2 9

Arhīva lietas Nr. 337

SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.	Dokumenta nosaukums	Lapu Nr.
1.	Būvju TIL kopsavilkums	1
2.	Būvju uovietnes shēma	2
3.	Dzīvjamu māja	3-8
4.	Saimniecības ēca	9-12
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETU KOPSAVILKUMS

Ēkas

Būves kadastra apzīmējums	Būves nosaukums	Ārsienu materiāls	Virszemes stāvu skaits	Būvtilpums (kub.m.)	Apbūves laukums (kv.m.)	Fiziskais nolietojums (%)	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
Adrese: Alūksnes raj., Alūksne, Merķeļa iela 3, Pasta indekss 4301							
36010304829001	Dzīvojamā māja	Koks	2	505	101.4	45	NAV
36010304829002	Saimniecības ēka	Koks/ mūris	1	172	96.8	30	NAV

Tehniskās inventarizācijas lietu kopsavilkuma sagatavotājs: Ludmila Būde

Izpildes datums 10.03.2005

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

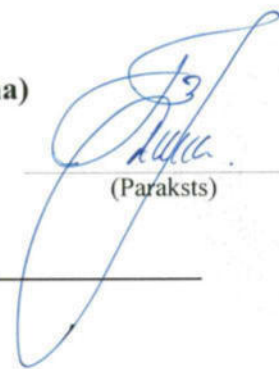
B. Johansone

(Vārds, Uzvārds)

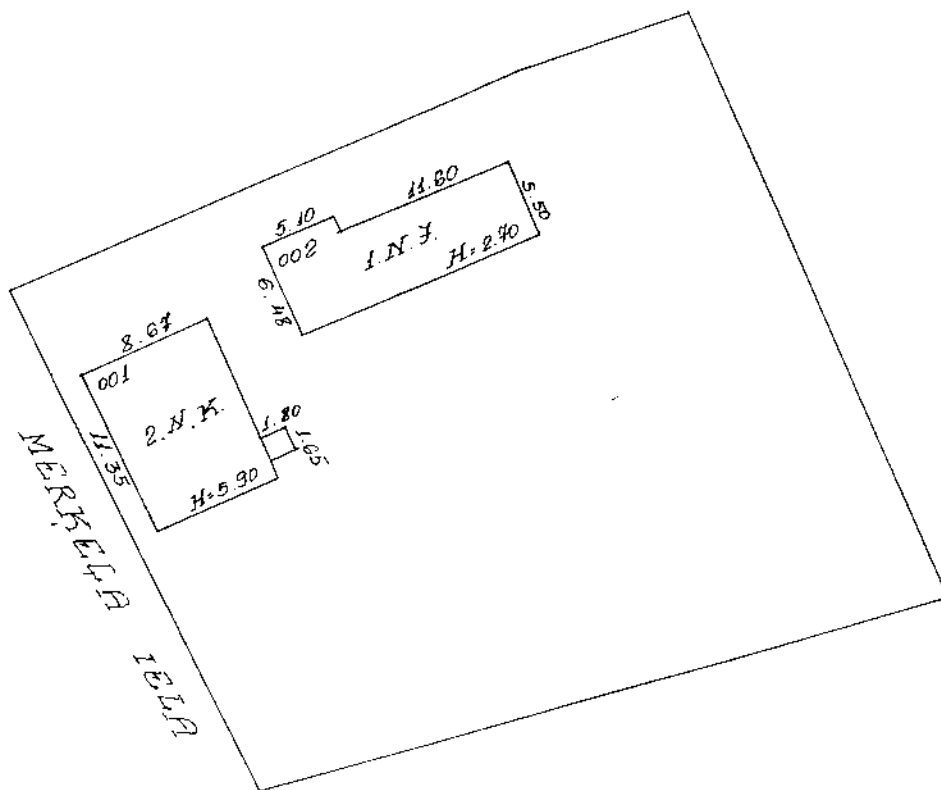
Z.V.

(Paraksts)

Datums: *2005* . gada "*18*" "*martā*



BŪVJU NOVIETNES SHĒMA



LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 36010304829001-02

Lapu skaits: 6

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

36010304829001

Dzīvojamā māja
(Būves nosaukums)

ADRESE: Alūksnes raj.
Alūksne
Merķeļa iela 3
Pasta indekss 4301

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

VALSTS ZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS 337

Nekustamā īpašuma lieta Nr. _____ (Pamatojums) veida _____ (Vārds, Uzvārds) _____ (Paraksts)

atsavināšanas aizlieguma vai apgrūtinājumi nav reģistrēti

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji: Ludmila Būde
Izpildes datums: 10.03.2005 _____ (Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs Valda Dunaiska
Pārbaudes datums: 10.03.2005 _____ (Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona) B. Johansone

(Vārds, Uzvārds) _____ (Paraksts)

Datums: 2005 . gada " 18 " martā

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji APSARDZE VALSTS POLICIJAS APVIENĪBAS
 RĪGAS UN TERITORIĀLO NODAĻU PĀRVALDE

Iesniegtie dokumenti:

Nr. 96278	Pasūtījuma pieteikums 20.01.2005 Apvienība "Apsardze"
Nr. 30	Pirkšanas – pārdošanas līgums 05.01.1984 Valsts notārs Mārīte Rateniece

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1220 Biroju ēkas	
Kapitalitātes grupa	IV	
Apbūves laukums	101.4	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	505	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	2	
Pazemes:	1	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	03.02.2005	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1925	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Laukakmeņu mūris	
Ārsienas	Koks	
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Azbestcements loksnes	
Fiziskais nolietojums (%):	45	

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde	Vietējā krāsns apkure
Aukstā ūdens apgāde	Savietotā sanitārtehniskā telpa 1
Kanalizācija	

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	140.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	140.2

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	140.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	140.2

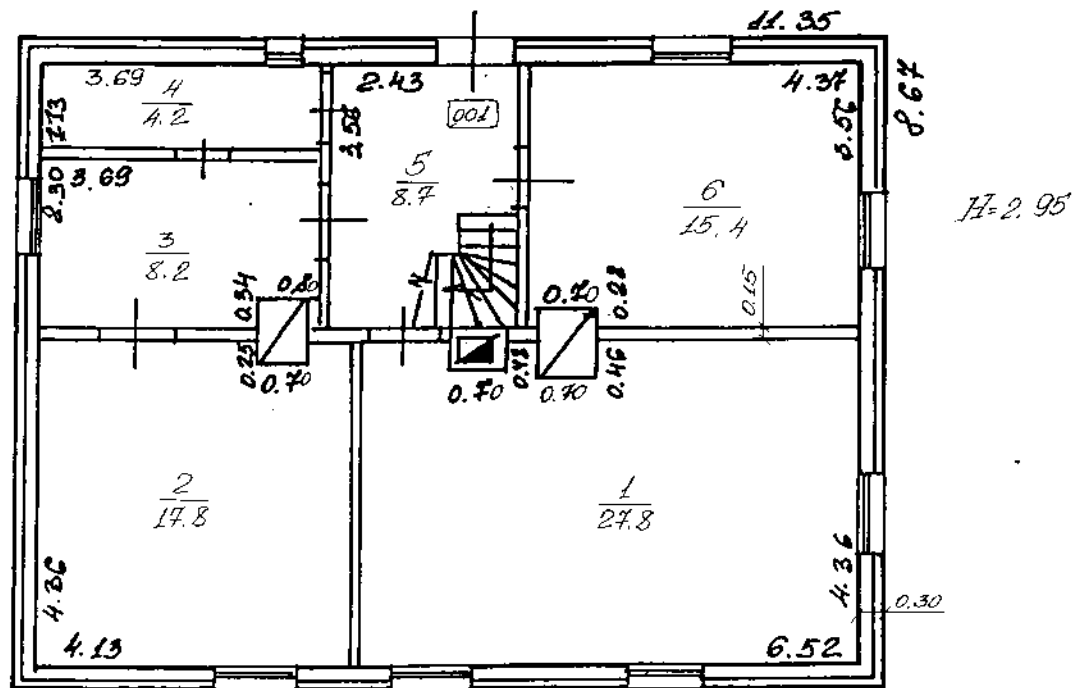
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Administratīvā telpa	140.2

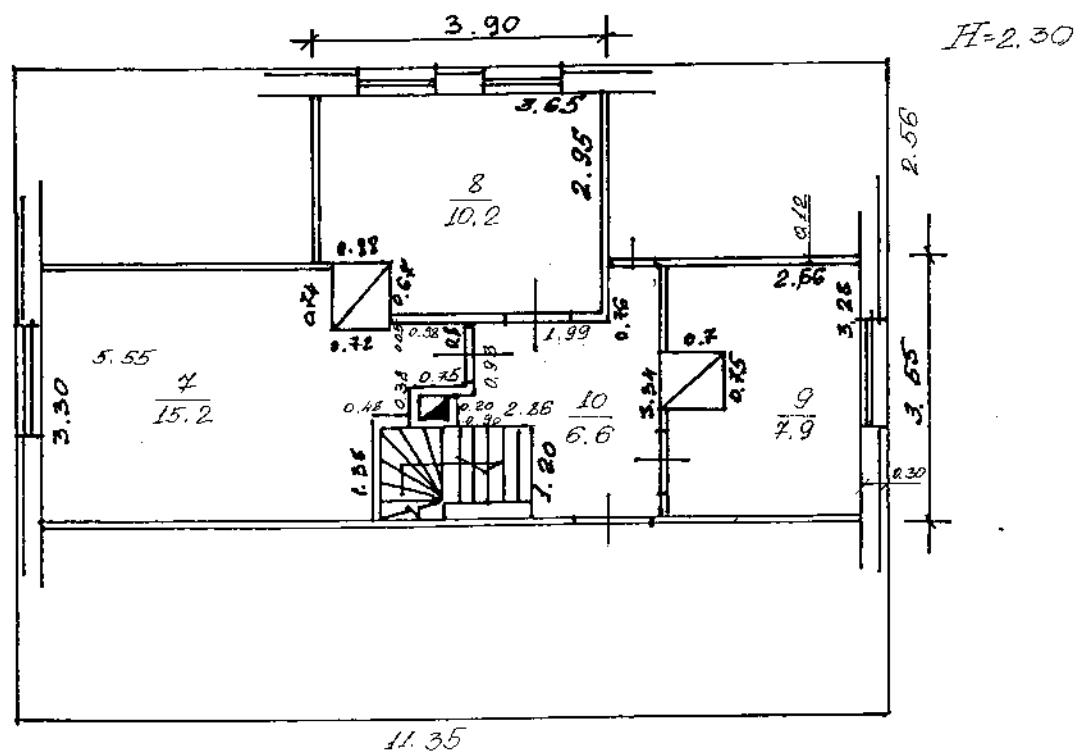
Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids
001	1220	Biroja telpu grupa

Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Pārtvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārējā telpa		
1	1	Zāle	27.8		2.95	
1	2	Kabinets	17.8		2.95	
1	3	Kabinets	8.2		2.95	
1	4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	4.2		2.95	
1	5	Koridors	8.7		2.95	
1	6	Kabinets	15.4		2.95	
2	7	Kabinets	15.2		2.30	
2	8	Kabinets	10.2		2.30	
2	9	Kabinets	7.9		2.30	
2	10	Koridors	6.6		2.30	
-1	11	Pagrabs	16.4		1.70	
-1	12	Kāpņu telpa	1.8		1.70	
Kopā			140.2	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					140.2	

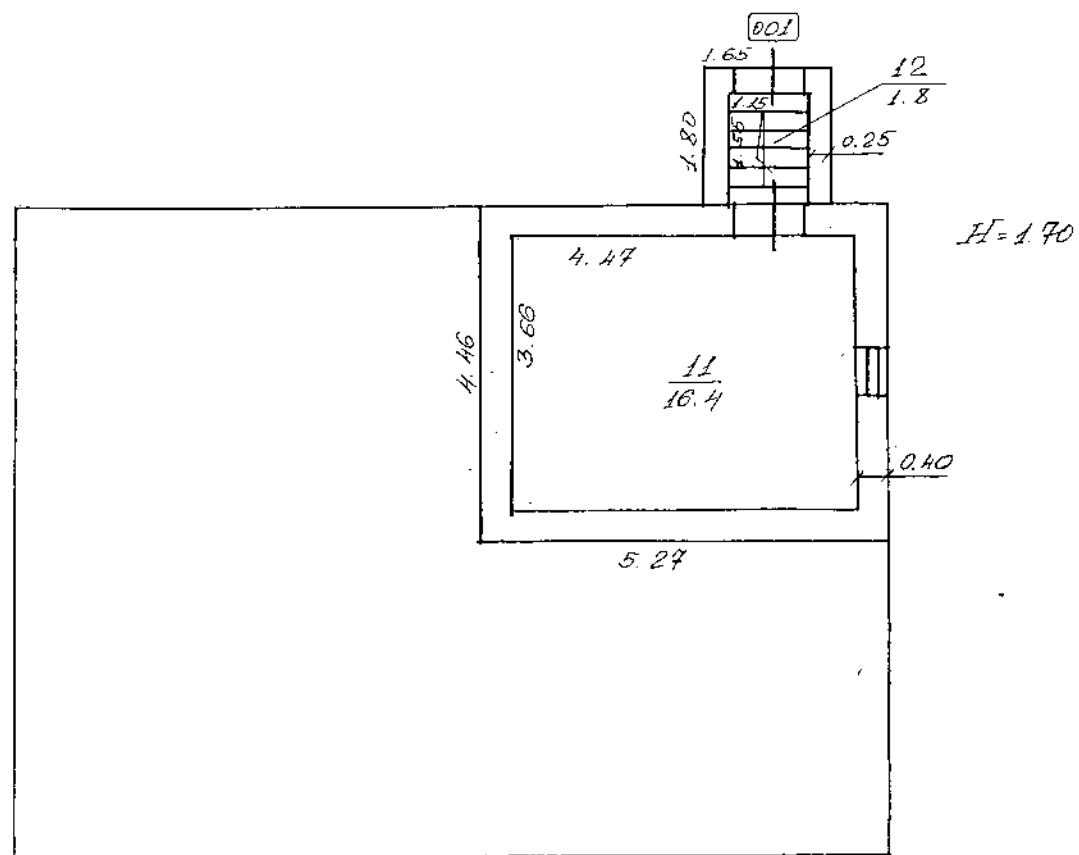
BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA



BŪVES -1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 36010304829002-02

Lapu skaits: 4

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

36010304829002

Saimniecības ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Alūksnes raj.
Alūksne
Merķeļa iela 3
Pasta indekss 4301

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
Nekustamā īpašuma lietā Nr. 537
atsavināšanas aizliegumi un cita veida
apgrūtinājumi reģistrēti

A. Mūse
(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 10.03.2005

Ludmila Būde

[Paraksts]
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs

Pārbaudes datums: 10.03.2005

Valda Dunaiska

[Paraksts]
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

B. Johansone

(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]
(Paraksts)

Datums: 2005 . gada "10" . marts

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji APSARDZE VALSTS POLICIJAS APVIENĪBAS RĪGAS UN TERITORIĀLO NODAĻU PĀRVALDE

Iesniegtie dokumenti:

Nr. 96278 Pasūtījuma pieteikums
 20.01.2005 Apvienība "Apsardze"
 Nr. 30 Pirkšanas – pārdošanas līgums
 05.01.1984 Valsts notārs Mārīte Rateniece

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
Kapitalitātes grupa	III
Apbūves laukums	96.8 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	172 (kub.m.)
Stāvu skaits	
Virszemes:	1
Pazemes:	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums:	03.02.2005
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	
Konstruktīvo elementu apraksts:	
Pamati	Dzelzsbetons/ betons
Ārsienas	Koks/ mūris
Pārsegumi	Koks
Jumts	Azbestcements loksnes
Fiziskais nolietojums (%):	30

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	79.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	79.9
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	79.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	50.2
Nedzīvojamo ūrtelpu platība (kv.m.):	29.7

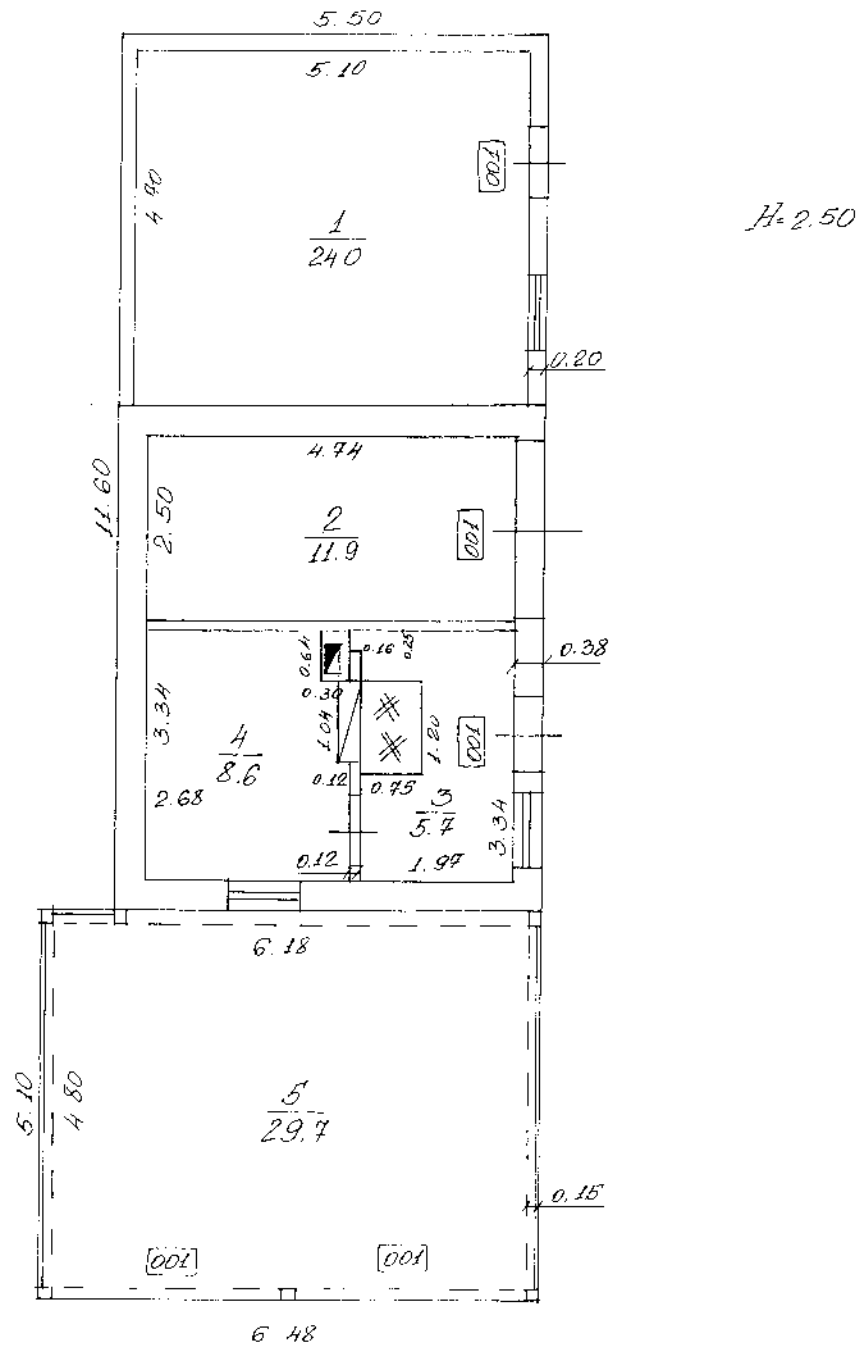
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Saimniecības telpa	79.9

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids
001		1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Palīgtelpa	24.0		2.50	
1	2	Garāža	11.9		2.50	
1	3	Palīgtelpa	5.7		2.50	
1	4	Palīgtelpa	8.6		2.50	
1	5	Nojume		29.7	2.50	
Kopā			50.2	29.7		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					79.9	

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
36010304829	-	9270	100000347157	Alūksne, Alūksnes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	9270
Kopplatība:	0.2520
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12838 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	12838 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
36010304829	1/1	2787	Merkela iela 3, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301

Kadastrālā vērtība (EUR):	2787
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2520
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3024 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
36010304829001	1/1	6483	Merkela iela 3, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301	Dzīvojamā māja

Kadastrālā vērtība (EUR):	6483
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9814 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	140.2
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1925
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.02.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	140.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	140.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	140.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	140.2

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	45
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
36010304829001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	6483
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9814 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Administratīvā telpa
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	12
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.02.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	140.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	140.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	140.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	27.8	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	17.8	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	8.2	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	4.2	-
5	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	8.7	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	-	-	15.4	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.3	-	-	15.2	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.3	-	-	10.2	-
9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.3	-	-	7.9	-
10	Koridors	Nedzīvojamā	2	2.3	-	-	6.6	-

		iekštelpā						
11	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	-	-	16.4	-
12	Kārņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.7	-	-	1.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	101.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	505.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Namīpašuma uzskaites kartīte	05.01.1984	337	Inventarizācijas birojs

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens	-	1925	-	40
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1925	-	50
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1925	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1925	-	50

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2520
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1487
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.1487
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1033
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robezsardzes un	0906	0.2520	ha

soda izciešanas iestāžu apbūve

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0103	ha
2	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0038	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Jānis Līcis	25.01.2005

Reģistrētās atzīmes:

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
36010304829001	1/1	6483	Merķeļa iela 3, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301	Dzīvojamā māja

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	36010304829	Smišū iela 1, Rīga, LV-1050
90000048881	Apvienības Apsardze Rīgas un teritoriālo nodaļu pārvalde	1/1	valsts	36010304829	Miera iela 60, Rīga, LV-1013

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Alūksnes pilsētas zemesgrāmata	27.01.2023	-
Alūksnes pilsētas zemesgrāmata	09.11.2012	-
Alūksnes pilsētas zemesgrāmata	01.07.2010	-
Alūksnes pilsētas zemesgrāmata	17.04.2007	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	25.10.2012	10-02/182502-1/4	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Gulbenes birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.10.2012	ANP/1-39/12/2316	Alūksnes novada pašvaldība
Būvvaldes izziņa	17.10.2012	46	Alūksnes novada pašvaldības būvvalde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	17.04.2007	-	Alūksnes Zemesgrāmatu nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	23.03.2005	-	LR VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	01.03.2005	5,1.p.	Alūksnes pilsētas zemes komisija
Pasūtījuma pieteikums	20.01.2005	96277	LR Iekšlietu Ministrija J.Bukāns
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	14.01.2005	3	Alūksnes pilsētas zemes komisija
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	07.12.2004	23,3.p.	Alūksnes pilsētas zemes komisija

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