

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves
**Alūksnes novada Alūksnē,
Malienas ielā 8A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 26. marts

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Alūksnes novada Alūksnē, Malienas ielā 8A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3601 017 3952	Alūksnes pilsētas ZG nod.:	10000093353
Zemes vienības kadastra apz.:	3601 017 3952	Apbūves kadastra apz.:	3601 017 3952 001
Piezīmes:	Uz zemes gabala esošā ēka nav nodota ekspluatācijā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Zemkopības ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 3601 017 3952			
Platība, m ² :	503,0	Forma:	Neregulāra.
Centralizētās komunikācijas:	Elektroapgāde		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijā uzsākšanas g.:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Esošais tehniskais stāvoklis:
Garāža (nr.001)	1957.	1	57,1	Daļēji apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.0005 ha platībā (ieraksts kadastrā; - Atzīme - zemes gabalā atrodas pilsētas ūdensvada tīkls (ieraksts ZG).
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	26.03.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel. nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 26. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 26. martā, ir **2 800 EUR** (divi tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā: zemes tirgus vērtība **840 EUR** (astoņi simti četrdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība **1 960 EUR** (viens tūkstotis deviņi simti sešdesmit eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš 12 mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

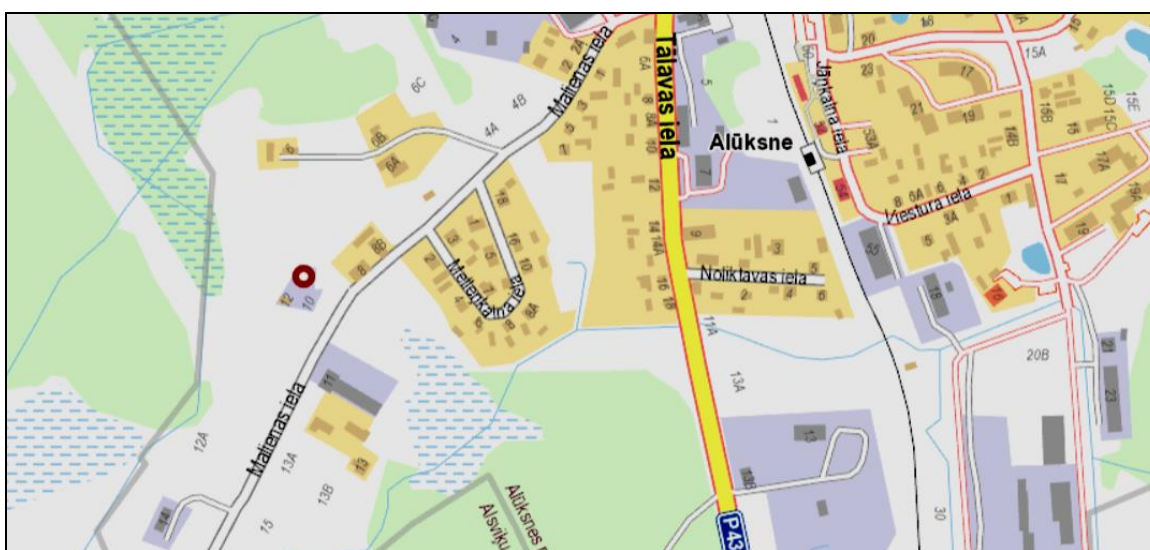
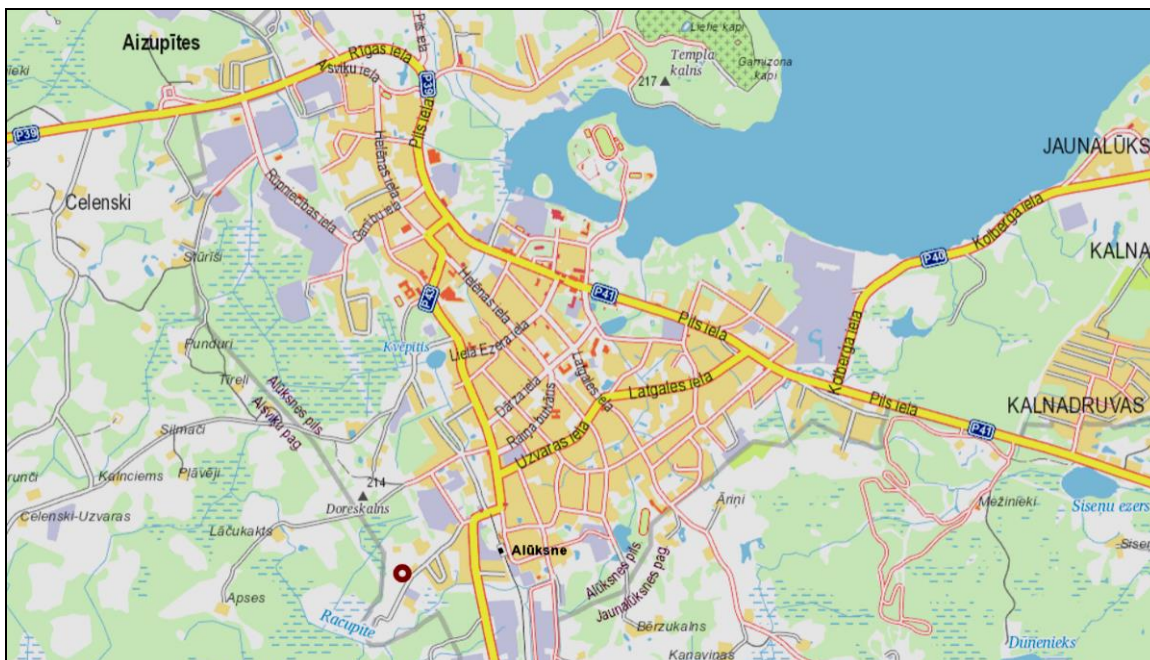
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopija	- 7 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums izvietots Alūksnes pilsētas nomalē, aptuveni 50 m attālumā no Malienas ielas. Attālums līdz Alūksnes pilsētas centram aptuveni 2 km. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido “padomju” un “pirmskara laikos” celtas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, privātmājas un ražošanā izmantojama apbūve. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, apkārtnes reljefs viegli paugurains.

Zemes gabals vietām pa perimetru nožogots ar stieplu pinuma žogu metāla stabos.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai izmantojamais ceļš ~ 50 m posmā pa gruntī iebrauktu ceļu, tālākais aptuveni 0,4 km ar grants segumu, pārējie ceļi asfaltēti.

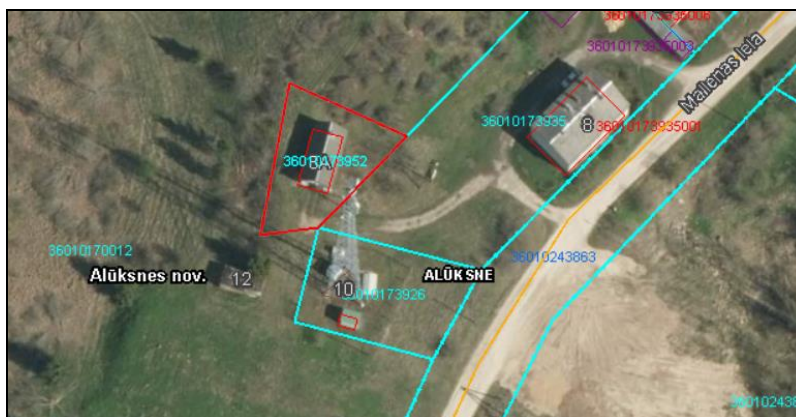
Gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, jo tas izvietots pilsētas nomalē. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama no apbūves brīvajā zemes gabala daļā. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams ka labs, to veido starppilsētu un piepilsētas autobusu maršruti, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 2,0 km attālumā. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kad.apz. 3601 017 3952:

platība: 503,0 m²;
forma: neregulāra;
reljefs: viegla nogāze DR virzienā;
apaugums: nekopts zāliens, krūmi;
nožogojums: vietām pa perimetru stieplu pinuma žogs metāla stabos;
apbūve: garāža;
inženierkomunikācijas: elektroapgāde.

Zemes gabals robežojas ar sakaru torņa teritoriju, “pirmskara gados” celtu daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku un ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Zemes gabalam gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo tā racionālas izmantošanas iespējas. Gruntsgabals netiek kopts, ēka netiek izmantota.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas un ēkas tehniskā inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks esošās apbūves apraksts.

Garāža (nr.001)

Kadastra apz.:	3601 017 3952 001	
Stāvoklis apskates brīdī		
Apbūves laukums:	74,4	m ²
Būvtilpums:	260,0	m ³
Kopējā platība:	57,1	m ²
Stāvu skaits:	1 (ēkā ir iebūvēta remontbedre)	
Celšanas gads:	1957.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Apdare:	apmetums	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs
Ailes:	koka sapārotie logu rāmji ar stiklojumu/daļa logu aizpildīta ar koka latām, koka durvis, koka divviru vārti	neapmierinošs, apmierinošs
Jumts:	azbestcements loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde, apkure – vietējā krāsns.		

Apskatot Objektu dabā, tika novērots, ka celtnes pamatos un sienās redzamas izdrupumi, plaisas, dažas var būt bīstamas. Celtnē kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





Ēkas ārskati





Ēkas iekšskati



Skati uz teritoriju

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta 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 pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldījumiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir darbnīca vai garāža.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem notiek robežās no 1 000 līdz 15 000 EUR, atkarībā no īpašuma apjoma, tehniskā stāvokļa, novietojuma u.c. parametriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās Alūksnes pilsētā;
- ēkai iespējamās dažas alternatīvas izmantošanas iespējas.

Negatīvie:

- maza zemes gabala platība;
- piekļūšana pa grants seguma ceļu;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāreķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

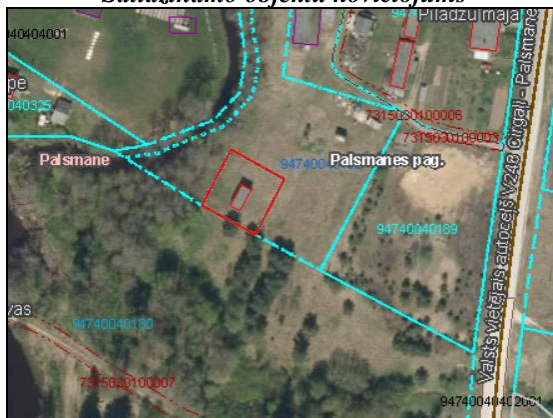
Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. Īpašuma daļa – zemes gabals un apbūve Smiltenes novada Palsmanes pagastā, „Vecpalsas” (kad.nr. 9474 004 0352). Zemes gabala kad.apz. 9474 004 0351. Noliktavas ēka ar kopējo platību 38,1 m². Ķieģeļu mūra celtne apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 690 m². Nekustamais īpašums pārdots 22.10.2022. par EUR 806.

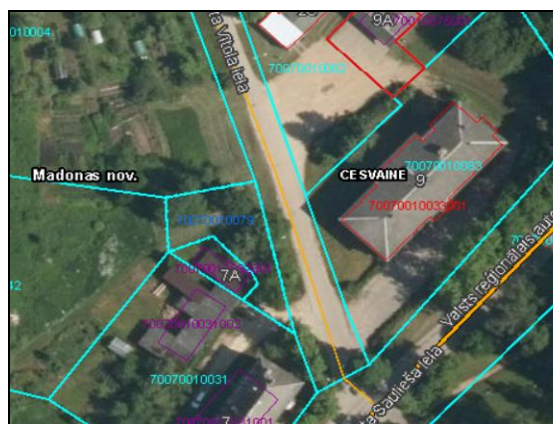
Salīdzināmo objektu novietojums



2. Īpašums Balvu novada Balvos, Vidzemes ielā 9G (kad.nr. 3801 001 0601). Noliktavas ēka ar kopējo platību 38,4 m². Ķieģeļu mūra ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 2 185 m². Nekustamais īpašums pārdots 30.08.2021. par EUR 3 000.



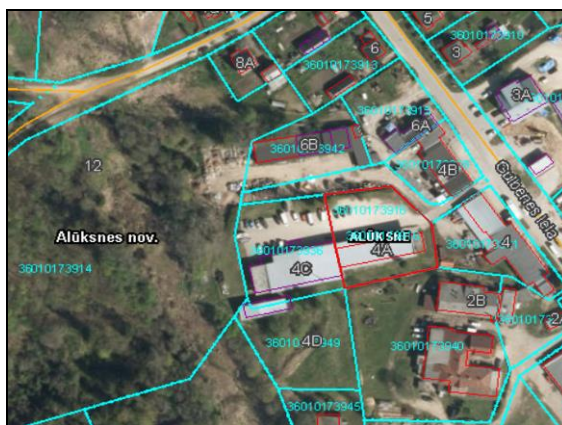
3. Īpašums Madonas novada Cesvainē, Augusta Saulieša ielā 9A (kad.nr. 7007 001 0075). Zemes gabala platība 302 m². Ķieģeļu mūra nedzīvojamā ēka – noliktava (tagad autoserviss) ar kopējo platību 107,1 m². Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 302 m². Īpašums pārdots 26.11.2020. par 4 950 EUR.



4. Īpašums Alūksnes novada Jaunlaicenes pagastā Jaunlaicēnē, „Gāzītes” (kad.nr. 3660 002 0263). Gāzes noliktava ar kopējo platību 29,4 m². Ķieģeļu mūra ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 1 034 m². Nekustamais īpašums pārdots 17.08.2020. par EUR 1 131.



5. Īpašums Alūksnē, Gulbenes ielā 4A (kad.nr. 3601 017 3916). Nolikta ar kopējo platību 319,0 m². Ķieģeļu mūra ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 1 925 m². Nekustamais īpašums pārdots 26.09.2022. par EUR 12 000.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5
Adrese	Alūksnes novada Alūksnē, Malienas ielā 8A	Īpašuma daļa – Smiltenes nov. Palsmanes pag. „Vecpalsas”	Balvu novada Balvos, Vidzemes iela 9G	Madonas novada Cesvainē, Augusta Saulieša iela 9A	Alūksnes nov. Jaunlaicenes pag. Jaunlaicēnē „Gāzītes”	Alūksnē, Gulbenes iela 4A
Objekta pārdevuma cena, EUR	x	806	3000	4950	1131	12000
Darījuma laiks	x	22.10.2022.	30.08.2021.	26.11.2020.	17.08.2020.	26.09.2022.
Zemes gabala platība, m ²	503	690	2 185	302	1 034	1 925
Pamatēku kopējā platība m²	57,1	38,1	38,4	107,1	29,4	319,0
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	21,15	78,13	46,22	38,47	37,62
Vērtību ietekmējošie faktori						
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0% EUR 0	1% EUR 1	2% EUR 1	2% EUR 1	0% EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums		3% EUR 1	0% EUR 0	1% EUR 0	3% EUR 1	0% EUR 0
4. Apkārtējās apbūves ietekme		0% EUR 0	-2% -EUR 2	0% EUR 0	0% EUR 0	-2% -EUR 1
5. Apgrūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
6. Funkcionālie parametri:						
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		-2%	-2%	5%	-3%	10%
- zemes gabala platība		-1%	-8%	2%	-4%	-6%
- ēku tehniskais stāvoklis		-3%	-3%	0%	-3%	-3%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		3%	5%	-7%	10%	10%
- atbilstība labākajam izmantošanas veidam, telpu aprīkojums u.c.		0%	0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-3% -EUR 1	-8% -EUR 6	0% EUR 0	0% EUR 0	11% EUR 4
Pārreķinu koeficients		0%	-9%	3%	5%	9%
Pārreķinu korekcija		EUR 0	-EUR 7	EUR 1	EUR 2	EUR 3
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 21,15	EUR 71,09	EUR 47,61	EUR 40,39	EUR 41
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 806	EUR 2 730	EUR 5 099	EUR 1 188	EUR 13 080
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 21,15	EUR 71,09	EUR 47,61	EUR 40,39	EUR 41,00
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,1	0,3	0,1	0,1	0,4
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	48,64					
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	2 778					

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 2 778 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 2 800**.

3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas neatbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 20-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu ārpus Latvijas lielākajām pilsētām, teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 30% no kopējās tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība, EUR
Apbūves vērtība	70,0%	1 960	1 960
Zemes vērtība	30,0%	840	840
	100%	20 900	2 800

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **840 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **1 960 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 26. martā, ir **2 800 EUR** (divi tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā: zemes tirgus vērtība **840 EUR** (astoņi simti četrdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība **1 960 EUR** (viens tūkstotis deviņi simti sešdesmit eiro).

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

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot īpašnieka, vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženier tehniskām izpētes metodēm.
7. 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 novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000093353

Kadastra numurs: 36010173952

Nosaukums: Malienas iela 8A

Malienas iela 8A, Alūksne, Alūksnes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3601 017 3952. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		503 m ²
1.2. Atzīme - jaunbūve - garāža (kadastra apzīmējums 3601 017 3952 001). <i>Žurn. Nr. 300000423472, lēmums 27.02.2003., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LR Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161 personā.	1	
1.2. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 75,00, ēkas un būves - Ls 419,00.		
1.3. Pamats: 2003. gada 29. janvāra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu, 2002. gada 9. decembra būvvaldes izziņa nr.26. <i>Žurn. Nr. 300000423472, lēmums 27.02.2003., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ZAET Alūksnes ETR 0,4kv EPL aizsargjosla		0.0005 ha
1.2. Atzīme - zemes gabalā atrodas pilsētas ūdensvada tīkls.		
1.3. Atzīme - uz zemes gabala atrodas LR Pārtikas un veterinārā dienesta Alūksnes pārvaldei piederoša ēka.		
1.4. Pamats: 2002. gada 17. decembra Alūksnes pilsētas zemes komisijas lēmums. <i>Žurn. Nr. 300000423472, lēmums 27.02.2003., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		

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: Kristaps Balcers. Pieprasījums izdarīts 02.09.2022. 10:33:14.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
36010173952	Malienas iela 8A	2096	100000093353	Alūksne, Alūksnes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2096
Kopplatība:	0.0503
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2096 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4316 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2096 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	4316 (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 domājamajai daļai (EUR)	Adrese
36010173952	1/1	573	Malienas iela 8A, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301

Kadastrālā vērtība (EUR):	573
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0503
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	573 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	604 (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 domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
36010173952001	1/1	1523	Malienas iela 8A, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301	Garāža

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0503
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0503
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.0503	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0005	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Dainis Baškers	11.08.2002

Reģistrētās atzīmes:

Koordinātu nesakritība

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
36010173952001	1/1	1523	Malienas iela 8A, Alūksne, Alūksnes nov., LV-4301	Garāža
Kadastrālā vērtība (EUR):		1523		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2022		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1523 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		3712 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)		

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	57.1
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740202 - Individuālās garāžas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1957
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	18.03.2002

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	57.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	57.1
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.):	57.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	57.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
36010173952001001	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	74.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	260.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1957	-	35
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1957	-	40
Pārsegumi	Azbestcements	-	1957	-	50

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Elektroapgāde

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000064301	Pārtikas un veterinārais dienests	1/1	valsts	36010173952	Peldu iela 30, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Lietotājs	
90000064161	Latvijas Republikas Zemkopības ministrija	1/1	valsts	36010173952	Republikas laukums 2, Rīga, LV-1010
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Alūksnes pilsētas zemesgrāmata	27.02.2003	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Atzinums par robežas neatbilstību	06.09.2019	-	Sertificēts mērnieks Dainis Baškers
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	29.01.2003	-	Alūksnes pilsētas Dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	20.09.2002	-	LR VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	21.05.2002	10,2&	Alūksnes pilsētas zemes komisijas lēmums
Pasūtījuma pieteikums	18.03.2002	1698;1699	LR Pārtikas un Veterinārā dienesta Alūksnes pārvalde

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

KOPIJA



LATVIJAS REPUBLIKA

ALŪKSNES PILSĒTAS

Nekustamā īpašuma **Malienas iela Nr. 8a**

Kadastra Nr. 3601 – 017 – 3952

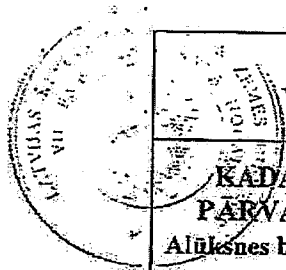
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Alūksnes pilsētas zemes komisijas 2002. gada 21. maija lēmumam Nr.10, 2§.

Robežu plāns sastādīts pēc 2002. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes kopplatība ir 0.0503 ha (503 kv.m).

KOPIJA PAREIZA



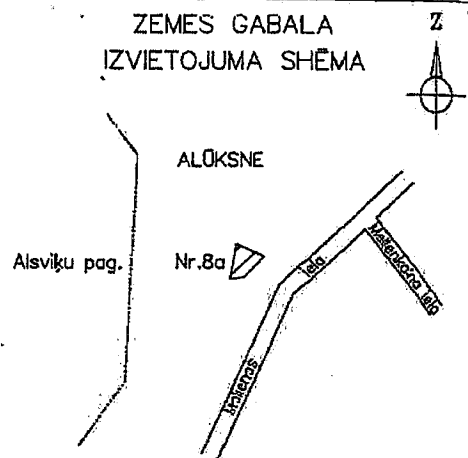
VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

KADAŠTRA
PĀRVALDES
Alūksnes biroja vadītāja

B.Johansone

20.09.2002.

Zemes vienības Nr.	Kopplatība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI											Mellorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme		
		TĀJĀ SKAITĀ						T.sk.	Zem ceļiem	Pārējās zemes					
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Garbās	Meži	Krāņņāji								
0,0503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0503	-	-	-

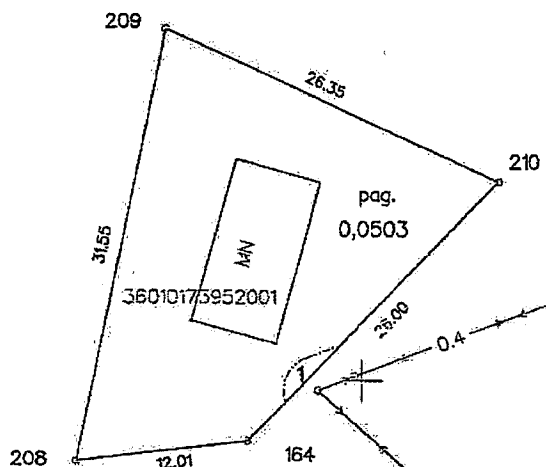


ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Latvijas koordinātu 1992. g. sistēma

mēroga koeficients m=1,00000784

Nr.	X	Y
208	367194.12	682429.75
209	367225.11	682435.72
210	367214.25	682459.73
164	367195.55	682441.67



20.09.2002
[Signature]

NEKUSTAMĀ TPAŠUMA LIETOŠANAS TIESTBU

APGRŪTINĀJUM

1.020501 - aizsargjosta gar elektrisko tīrku
 gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu
 0.4 kV - 0,0005 ha

adastra apz.	3601	017	3952
pāšeta vieta	parcele		

M 1:500

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODALĀS PASŪTTJUMU IZPILDES PĀRVALDES MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA			
Vadītājs	V.	[Signature]	N.Ieleja 23.09.2002
Mērnieks		[Signature]	Ā. Baškērs 11.08.2002 J. Līcis
Plānu izgatavāja		[Signature]	S. Čirņiņa 19.09.2002

KOPIJA

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 36010173952001-01

Lapu skaits: 7

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

36010173952001

Garāža

(Būves nosaukums)

ADRESE: Alūksnes rajons
Alūksne
Malienas iela 8a

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ināra Apine

Izpildes datums: 16/07/2002

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Māris Kriķis

Pārbaudes datums: 16/07/2002



LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs KP
Alūksnes biroja vad.

B. Johanson

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 2002. gada "16."

Z.V.

INSTRUMENTĀLS

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 36010173952001-01
2. Būves nosaukums: Garāža
3. Būves kadastra apzīmējums: 36010173952001
4. Būves adrese: Alūksnes rajons, Alūksne, Malienas iela 8a
5. Pēdējās apsekošanas datums: 18/03/2002
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Pārtikas un veterinārā dienesta Alūksnes pārvalde
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 18/03/2002
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Ināra Apine
9. Izpildes datums: 16/07/2002
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Māris Kriķis
11. Pārbaudes datums: 16/07/2002
12. Iesniegtie dokumenti:
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs:

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
 - 4.1. Virszemes: 1
 - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1957
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 - 7.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
 - 7.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
 - 7.3. Būves pārsegumi Azbestcimenta loksnes
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 74.4
10. Būvtilpums (kub.m.): 260
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 57.1
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 57.1
 - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 57.1
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
 15. 3. Vietējā krāsns apkure
 15. 4. Elektroapgāde
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 57.1

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 57.1

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.) 57.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 57.1

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: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 57.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 57.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	43.7	3.2	
1	2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	10.5	3.2	
1	3	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.9	3.2	

INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒKINA PROTOKOLS

(Būves inventarizācijas vērtība izmantojama pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķina vajadzībām un 2002.gada nekustamā īpašuma nodokļa aprēķina vajadzībām)

Kadastra apzīmējums: 3601 017 3952 001
Adrese: Mālienas iela 8a, Alūksne, Alūksnes rajons
TI lietas numurs: 36010173952001-01
Galvenais lietošanas veids: 1201 - Nedzīvojamo ēku palīgēkas
Nosaukums: Garāža
Tehniskie rādītāji: 1 stāvi, būvtilpums = 260 m³, kopējā platība = 57.1 m², apbūves laukums = 74.4 m².

Konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati: Dzelzsbetons/betons

Sienas: Ķieģeļu mūris

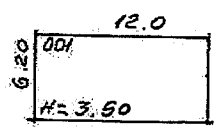
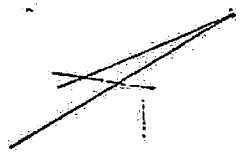
Pārsegumi: Azbestcimenta loksnes

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs, tabulas apzīmējums, ailes apzīmējums tabulā	1	23/27.1; 23-22; a
Mērvienība	2	kub.m.
Vienību daudzums	3	260
Kopējā platība (m ²)	4	57.1
Būves vienības bāzes vērtība (LVL)	5	17.8
Būves bāzes vērtība (LVL)	6	4628
Fiziskā stāvokļa koeficients (K _s)	7	0.60
Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (K _g)	8	0.25
Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients (K _{iv})	9	0.42
Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients (K _i)	10	1.00
Pēc vērtētāja ieskatiem piemērots korekcijas koeficients (K) -	11	1.00
Būves inventarizācijas vērtība (LVL)	12	292
Būves vienības inventarizācijas vērtība (LVL)	13	1.12
Būves kopējās platības 1 m ² vērtība (LVL)	14	5.11

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - 16.07.2002

BŪVES NOVIETNES SHĒMA



MĀLIENĀS IELA

BŪVES / STĀVA PLĀNA SHĒMA

